



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] HOEVELAKEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
28 juli 2026

Ons kenmerk
2025W2026

Nummer omgevingsloket
2025101000718

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

Kopie aan
DBC [REDACTED]
[REDACTED]
info@dbcnijkerk.nl

Geachte [REDACTED]

U heeft op 10 oktober 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 2 woningen op het adres Hofweg 3 in Hoevelaken. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt de omgevingsvergunning

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 omgevingsvergunningen of meldingen

Woningen

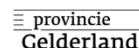
Voor het realiseren van beide woningen heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Schuur

Voor het realiseren van de schuur heeft u naast deze vergunning ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit.

Daarnaast moet u in ieder geval minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Hoe u dat doet, staat in bijlage 2. U moet voor de bouwmelding een kwaliteitsborger inschakelen. Uit de bouwmelding moet in ieder geval duidelijk zijn wie de kwaliteitsborger is en met welk instrument voor kwaliteitsborging hij werkt. Ook moet u een borgingsplan bij de melding

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

doen. Wat er verder bij de bouwmelding hoort, staat in [artikel 2.19 van het Bbl](#).

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.

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

Voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ontvangt u een separate nota vanuit gemeente Nijkerk

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 2025W2026 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

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2025W2026

Omgevingsvergunning voor:

het realiseren van 2 woningen
locatie Hofweg 3 in Hoevelaken
kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie B, nummer 2987 en 2988.

28 juli 2026

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 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 'Wonen'.

Uw aanvraag is in strijd met artikel 22.2.2 onder a van de planregels van het voormalige bestemmingsplan. In elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In dit bestemmingsvlak is aangegeven dat het maximum aantal woning 1 mag bedragen. Deze aanvraag voorziet in het realiseren van 2 woningen.

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?

De beoogde activiteit is getoetst aan de regels uit het Omgevingsplan, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving en regels van overige overheden. Het gaat om een toets aan de regels voor veiligheid, water, luchtkwaliteit, de ladder voor duurzame verstedelijking, het cultureel erfgoed/werelderfgoed en om een toets aan de regels van

provincie, waterschap en de gemeente (beleidskaders).

Naast deze toets is beoordeeld in hoeverre de activiteit niet strijdig is met de (gemeentelijke) regels met betrekking tot archeologie, mobiliteit, duurzame ontwikkeling en gezondheid. Tot slot blijkt uit de motivering dat beoordeeld is of de beoogde activiteit mer-(beoordelings)plichtig is.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- AERIUS - Hofweg 3, te Hoevelaken (v2)
- Bijlage 1, Aanlegfase, Hofweg 3 te Hoevelaken
- Bijlage 2, Gebruiksfase, Hofweg 3 te Hoevelaken
- FF Hofweg 3 Hoevelaken Jan.26-v3
- 2025W2026-AWG Akoestisch onderzoek IL Hofweg 3 Hoevelaken Jan25-v1
- 2025W2026-Broedvogelcontrole 10 maart 2025 - Hofweg 3, te Hoevelaken
- 2025W2026-Rapportage asbest inventarisatie
- 2025W2026-Rapportage Flora en Fauna onderzoek

De motivering, verkavelingsplan en referentiebeelden (versies 14 april 2026) en de onderzoeken zijn beoordeeld door de diverse adviseurs en akkoord bevonden.

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.

Ketenpartners

Er is afstemming geweest met de VGGM.

Met Waterschap Vallei en Veluwe heeft afstemming plaatsgevonden.

Anterieure overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst gesloten op 1 juli 2025.

Conclusie

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.

Bijlage 1: Voorschriften

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

1. 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.

2. Stedenbouwkundige voorschriften

In het *curatief* is aangegeven hoe aan de desbetreffende voorwaarde wordt voldaan.

- 1) de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³.
In paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de woning op dezelfde locatie wordt herbouwd;
- 2) de footprint van de te herbouwen woning bedraagt maximaal 9 x 13 meter. De goot- en nokhoogte van de te herbouwen woning bedragen respectievelijk 3,5 en 8 meter.
Ook dit is aangegeven in paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing;
- 3) alle bestaande opstallen worden gesloopt en dienen gesloopt te blijven om te voorzien in de minimale sloopeis van 500 m² sloop op locatie.
In het plangebied worden alle voormalige agrarische bedrijfsopstallen met een totale oppervlakte van 564 m² gesloopt;
- 4) ter voorbereiding op de planologische procedure moet initiatiefnemer beschikken over 938 m² inzetbare sloopmeters. Hiervoor moeten getekende overeenkomsten worden overhandigd.
*Om een extra woning te bouwen, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat voor iedere nieuwe woning minimaal 300 m² gesloopt dient te worden; Voor een woning van 425 m³ zijn 938 m² (1,5 * 425 + 300 m²) inzetbare sloopmeters benodigd. Op het perceel wordt 564 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 500 m² op het perceel. Om een woning van 425 m³ te kunnen bouwen zijn derhalve nog 374 m² (=938-564) nodig. Deze inzetbare sloopmeters zijn aangekocht op vier locaties elders in de gemeente Nijkerk (Vrouwenweg 2 (80 m²), Schoolstraat 44 (162 m²), Palissaden 12 (49 m²) en Laakweg 54 (83 m²));*
- 5) woning 2 wordt gerealiseerd als 'schuurwoning' met een inhoud van maximaal 425 m³, waarbij de materialisatie aansluit bij een schuurwoning.
Voor woning 2 wordt een ontwerp gemaakt als schuurwoning van maximaal 425 m³ met de bijbehorende materialisatie;
- 6) de footprint van woning 2 bedraagt maximaal 8,5 x 12 meter. De goot- en nokhoogte van deze woning bedragen respectievelijk 3,5 en 7 meter.
Ook dit is aangegeven in paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing;
- 7) de bijgebouwen van beide woningen worden samengevoegd in één bouwvolume (kapschuur) van maximaal 140 m².
Er wordt tussen beide woningen één gezamenlijk bijgebouw in de vorm van een kapberging van 7x20 meter gerealiseerd met een asymmetrische kap, waarvan de goothoogte aan de achterzijde 2,3

meter en aan de voorzijde 3,0 meter bedraagt. De bouwhoogte is gemaximeerd op 6,0 meter (zie paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing);

- 8) de nieuw te bouwen woning (woning 2) en het gezamenlijk bijgebouw dienen te worden gerealiseerd op de locatie zoals aangeduid in het inrichtingsplan.

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locaties die op de verbeelding die bij hoofdstuk 8 van deze BOPA-onderbouwing zijn aangegeven;

- 9) er is een duidelijke hiërarchie tussen de hoofdwoning enerzijds en de schuurwoning en kapschuur anderzijds. Deze hiërarchie volgt uit verschil in bouwhoogtes, volumes en materialisatie.

De bouwplannen voldoen aan deze vereisten, zie ook paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.;

- 10) op eigen terrein dienen 5 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan de parkeernormering te voldoen (zie ook paragraaf 4.12 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing);

- 11) beide te realiseren woningen worden ontsloten met één gezamenlijke ontsluiting van maximaal 6 meter breedte. De bestaande uitrit mag verplaatst worden richting het noorden, maar dit dient 1 uitrit te blijven.

De gezamenlijke ontsluiting zal aan de Hofweg worden gesitueerd (zie paragraaf 2.3 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing) en niet meer dan 6 meter breed zijn. Indien de uitrit wordt verplaatst zal hiervoor een inritvergunning worden aangevraagd.

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 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.

Andere omgevingsvergunningen of meldingen

Woningen

Voor het realiseren van beide woningen heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Schuur

Voor het realiseren van de schuur heeft u naast deze vergunning ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit.

Daarnaast moet u in ieder geval minimaal vier weken voor het uitvoeren van uw plan een bouwmelding op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) doen. Hoe u dat doet, staat in bijlage 2. U moet voor de bouwmelding een kwaliteitsborger inschakelen. Uit de bouwmelding moet in ieder geval duidelijk zijn wie de kwaliteitsborger is en met welk instrument voor kwaliteitsborging hij werkt. Ook moet u een borgingsplan bij de melding doen. Wat er verder bij de bouwmelding hoort, staat in artikel 2.19 van het Bbl.

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, 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: 2025W2026
- 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.