



5.1.2e

Schoolstraat 90
3864 MK NIJKERKERVEEN

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
10 december 2025

Ons kenmerk
2023W2623

Nummer omgevingsloket
8256751

Behandeld door
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @oddevallei.nl

Kopie aan
3 Ontwerp- en tekenbureau
5.1.2e
info@3ot.nl

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 11 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning op het adres Schoolstraat 90 in Nijkerkerveen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: 5.1.2e @oddevallei.nl
- Bel naar: 5.1.2e

Wilt u kenmerk 2023W2623 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 5.1.2e
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

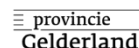
Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **Wageningen**



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:

Verbouwen van een bouwwerk	€	8.617,22
Wijzigen van de staat van een beschermd monument	€	285,00
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<i>8.902,22</i>

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Nijkerk.

Voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ontvangt u separaat een factuur van de gemeente Nijkerk.

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 € 255.752,00 exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. 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 5.1.2e . Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 5.1.2e
- Stuur een e-mail naar: 5.1.2e @oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2623 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,

5.1.2e



5.1.2e

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing juni 2025

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2623

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het verbouwen van de woning
perceel Schoolstraat 90 in Nijkerkerveen
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G, nummer 3509.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- verbouwen van een bouwwerk
- wijzigen van de staat van een beschermd monument

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

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), het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Het besluit over uw aanvraag hebben wij voorbereid volgens artikel 3.10 van de Wabo.

U heeft een aanvraag gedaan voor het bouwen van een bouwwerk. 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. De aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit leggen wij per onderdeel uit.

Bouwen van een bouwwerk

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 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' de bestemming 'Wonen'.

Er zijn de volgende strijdigheden met de regels van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 22.2.2 mag de inhoud van een bestaande woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud met een maximum van 1000 m³. De bestaande inhoud bedraagt 633 m³. Uw aanvraag overschrijdt deze inhoud met 367 m³.
- op grond van artikel 22.2.2 mag de bestaande oppervlakte bijgebouwen, hooibergen en overkappingen niet meer bedragen dan 70 m² of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m². De bestaande oppervlakte bedraagt 119 m². Uw aanvraag overschrijdt deze oppervlakte met 6 m².

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

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 26 november 2025 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.

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.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- 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 het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Wijzigen van de staat van een beschermd monument (gemeentelijk monument)

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 10 van de 'Erfgoedverordening Nijkerk'

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. Daarnaast is op 26 november 2025 een positief advies gegeven met betrekking het aspect cultuurhistorie.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2623. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2623.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. De 'Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden' d.d. 7 februari 2006 zijn van toepassing en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2