

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7528007
Aanvraagnaam	Beverdam Hoevelaken
Uw referentiecode	-
Ingediend op	27-03-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	nieuwbouw van 36 sociale huurappartementen ter van vervanging van bestaand sociale huurblok
Opmerking	Het ontwerp is eerder in een vooroverleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Nijkerk en de welstandscommissie besproken.
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	7690743
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	ntb
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Nijkerk
Bezoekadres:	Kolkstraat 27 3861 AK Nijkerk
Postadres:	Postbus 1000 3860 BA Nijkerk
Telefoonnummer:	14 033
Faxnummer:	033 - 24 60 656
E-mailadres:	loketbwv@nijkerk.eu
Website:	www.nijkerk.eu
Contactpersoon:	Publiekswinkel

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	3871CR
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Beverdam
Plaatsnaam	Hoevelaken
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Beverdam 2 t/m 40

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	sloop en nieuwbouw binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan
----------------------------------	--

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

sloop van het huidige woningblok en nieuwbouw binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden? 0

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 0

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 0

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 36

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie kleur- en materiaalstaat in de bijgevoegde stukken

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ERDAM_OV_kleur--materiaalstaat_230322_pdf	M3H_BEVERDAM_OV_kleur-materiaalstaat_230322.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
attegronden_gevels_-doorsnedenes_230314_pdf	M3H_BEVERDAM_OV_plattegronden_gevels_doorsnedenes_230314-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
V_Principe_details_-fragmenten_230314_pdf	M3H_BEVERDAM_OV_Principe_details_fragmenten_-230314.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
H_BEVERDAM_OV_woningaantallen_2303-14_pdf	M3H_BEVERDAM_OV_woningaantallen_230314.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-01_10032-3_pdf	2022109_BS-01_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-02_10032-3_pdf	2022109_BS-02_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-03_10032-3_pdf	2022109_BS-03_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-04_10032-3_pdf	2022109_BS-04_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-05_10032-3_pdf	2022109_BS-05_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-06_10032-3_pdf	2022109_BS-06_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-07_10032-3_pdf	2022109_BS-07_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-08_10032-3_pdf	2022109_BS-08_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2022109_BS-09_10032-3_pdf	2022109_BS-09_-100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
2109BR001_36_app_Beverdam_Hoevelaken_pdf	2022109BR001_3-6 app Beverdam Hoevelaken.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
61222376-FA-1A_pdf	61222376-FA-1A-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
ocumentenlijst_2022-109_Bestek_100323_pdf	Documentenlijst 2022109_Bestek_100323.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	27-03-2023	In behandeling
erdam_2_Warmteverlies_-_Ventilatie_C_pdf	Beverdam 2 Warmteverlies - Ventilatie C.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
31372_Installatietekening_E00_.pdf	31372_Installatietekening_E00-.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
31372_Installatietekening_E01_en_E02_.pdf	31372_Installatietekening_E01 en E02.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
allatietekening_TR--Woning_A_Inventum_.pdf	31372_Installatietekening_TR-Woning A Inventum.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
allatietekening_TR--Woning_B_Inventum_.pdf	31372_Installatietekening_TR-Woning B Inventum.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
allatietekening_TR--Woning_C_Inventum_.pdf	31372_Installatietekening_TR-Woning C Inventum.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
Beverdam_Nieuwbouw_-2023-03-20_165429_.pdf	uniec3_Beverdam Nieuwbouw_2023--03-20_165429.pdf	Energiezuinigheid en milieu	27-03-2023	In behandeling
556_E125235A0D09456-7BA4575D5540468-BD_.pdf	132955556_E125-235A0D094567BA4-575D5540468BD.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
736_46E4EB65EE-D542AB9187BE07B-1FD579C_.pdf	161565736_46E4-EB65EED542AB918-7BE07B1FD579C.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
066_5E890FA3731F44B-D9DFE587458676F-38_.pdf	197242066_5E89-0FA3731F44BD9DF-E587458676F38.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
772_AF6407E21FA345F-DAFF7886A981EDD-EB_.pdf	198100772_AF64-07E21FA345FDAFF-7886A981EDDEB.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
535_97F04E6F67A54B5-0BF89F96BCE06E6-FF_.pdf	205940535_97F0-4E6F67A54B50BF8-9F96BCE06E6FF.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
840_E865E594210D4AF-39AB64C78B61E1C-BD_.pdf	217484840_E865-E594210D4AF39AB-64C78B61E1CBD.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
386_7AEE2D0EC7-B4415ABA6468E34-D8420C0_.pdf	237440386_7AEE-2D0EC7B4415ABA6-468E34D8420C0.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
818_F9E83D1DBC-EE4DCDA7561534B-D97986E_.pdf	242389818_F9E8-3D1DBCCE4D-CDA7561534BD979-86E.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
427_FA83113CE2-4A4DC7B8493FC6D-85BDA80_.pdf	269797427_FA83-113CE24A4DC7B84-93FC6D85BDA80.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
417_764AA529040F41D-1B5D45AEFF59A32-53_.pdf	290342417_764A-A529040F41D1B5D-45AEFF59A3253.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
713_55FF642E47D5445-3B32A6D49D21B1E-F3_.pdf	292268713_55FF-642E47D54453B32-A6D49D21B1EF3.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
985_8A9F6AD46FD44F4-DABC0F80AEF4A47-3A_.pdf	425676985_8A9F-6AD46FD44F4DABC-0F80AEF4A473A.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
523_AE947EE963C34E6-99BA7DE62B135F3-48_.pdf	426648523_AE94-7EE963C34E699BA-7DE62B135F348.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
961_F0254BB4D385469-3BF6671FD5BCA47-72_.pdf	438660961_F025-4BB4D3854693BF6-671FD5BCA4772.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
958_4C4430880C5849C-D8D21B5126089CD-55_.pdf	468016958_4C44-30880C5849CD8D2-1B5126089CD55.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
537_E6E046D29B884AA-9B49BD902A664F8-19_pdf	512809537_E6E0-46D29B884AA9B49-BD902A664F819.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
661_41172C3C0A-AD42DDBFAC1F1B1-49BF1DF_pdf	519416661_4117-2C3C0AAD42-DDBFAC1F1B149BF-1DF.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
908_77FCC5F76F9741C-BB06F5BD6D219E6-D5_pdf	520882908_77FC-C5F76F9741CBB06-F5BD6D219E6D5.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
906_5A459BAE7507407-1AA84A9B20BBAEE-F6_pdf	551465906_5A45-9BAE75074071AA8-4A9B20BBAEEF6.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
013_D11D36B7AD-304EA1811656712-2B0403F_pdf	576304013_D11D-36B7AD304EA1811-6567122B0403F.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
367_0BC24933C4A6412-9AD081D065A8CB8-36_pdf	598272367_0BC2-4933C4A64129AD0-81D065A8CB836.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
925_D9B9F3CA7E09478-99F563A81C0DCE2-02_pdf	653342925_D9B9-F3CA7E0947899F5-63A81C0DCE202.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
636_91FC1BE1A971400-9BC9FFF09EB9613-C3_pdf	667300636_91FC-1BE1A9714009BC9-FFF09EB9613C3.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
476_94AB428A87274CC-5BF4E9E6814FD6E-EF_pdf	702394476_94AB-428A87274CC5BF4-E9E6814FD6EEF.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
166_ABAA26FE21514B1-091750EC9CED833-57_pdf	739389166_ABAA-26FE21514B10917-50EC9CED83357.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
983_043708B2DB284FD-A906B501231AC36-B9_pdf	745308983_0437-08B2DB284FDA906-B501231AC36B9.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
586_C89C6E3F440342D-685D66930ABF9F4-66_pdf	799581586_C89C-6E3F440342D685D-66930ABF9F466.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
113_12D6426330944C6-0BC228C8FA7756D-8F_pdf	808012113_12D6-426330944C60BC2-28C8FA7756D8F.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
978_7C2678F757BF4A0-BAC0C0532C5DC7F-99_pdf	828367978_7C26-78F757BF4A0BAC0-C0532C5DC7F99.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
797_8DF09696B547495-1A5BE16DCF19248-A9_pdf	871914797_8DF0-9696B5474951A5B-E16DCF19248A9.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
309_3276FF194D44424-282B8CD7EF8719C-02_pdf	885201309_3276-FF194D44424282B-8CD7EF8719C02.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
264_32F9B4E660D64F5-A983227DC3C8D3C-16_pdf	911179264_32F9-B4E660D64F5A983-227DC3C8D3C16.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
686_E2371D7C2E-E94CB18A8BE9EF9-7010CB8_pdf	912553686_E237-1D7C2EE94CB18A8-BE9EF97010CB8.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
071_F79DA31B0C-7E4C7BBD245A2BC-4EC414C_pdf	915233071_F79D-A31B0C7E4C7BBD2-45A2BC4EC414C.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
151_DBF99EBE53-B04AAC953E0382F-1FE3E54_pdf	917082151_DBF9-9EBE53B04AAC953-E0382F1FE3E54.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
010_662C190712AA45F-58EF44F70AF9FA7-D0.pdf	966388010_662C-190712AA45F58EF-44F70AF9FA7D0.pdf	Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	27-03-2023	In behandeling
bouwbesluittoets-Beverdam_def_230209	bouwbesluittoets-Beverdam def 1.1_230209.pdf	Anders	27-03-2023	In behandeling
iES_BEVERDAM_V-enG_230323	iES_BEVERDAM_V-enG_230323-.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	27-03-2023	In behandeling
M3H_BEVERDAM_O-V_AANVULLING_welstand.pdf	M3H_BEVERDAM_O-V_AANVULLING_welstand.pdf	Welstand	27-03-2023	In behandeling
M3H_BEVERDAM_O-V_impressies_23-0309.pdf	M3H_BEVERDAM_O-V_impressies_23-0309.pdf	Welstand	27-03-2023	In behandeling



Stichting de Alliantie
T.a.v. de heer B. Meijers
Postbus 105
1200 AC HILVERSUM

Onderwerp
U krijgt een omgevingsvergunning

Geachte heer Meijers,

U heeft op 27 maart 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 36 appartementen op het adres Beverdam 2 t/m 72 in Hoevelaken. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning

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. Deze informatie staat in bijlage 2.

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de zes weken voorbij zijn dat beroep kan worden ingesteld. Is er tijdens deze periode een voorlopige voorziening aangevraagd? Dan moet de rechter eerst een besluit over deze aanvraag nemen. Uw omgevingsvergunning gaat dan nog niet in. Hierover leest u meer uitleg in bijlage 2.

Beroep instellen

Belanghebbenden kunnen beroep instellen als ze het niet eens zijn met deze omgevingsvergunning. Daarvoor hebben zij zes weken de tijd. In bijlage 3 leest u hierover meer informatie. Ook kunt u zelf beroep instellen. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Datum
19 oktober 2023

Ons kenmerk
2023W0643

Nummer omgevingsloket
7528007

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Kopie aan
M3H Architecten B.V.
De heer M. Reniers
m.reniers@m3h.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer@vggm.nl

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KW-56714297

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2023W0643
Datum: 19-10-2023



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	€	77.229,30
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	400,00
<i>Totale kosten</i>	€	<i>77.629,30</i>

U krijgt binnenkort de rekening 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 € 3.020.737,75 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 de heer D.W. Post. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 84
- Stuur een e-mail naar: d.post@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W0643 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



R.P. Guldemon

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 beroep instellen

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W0643

Omgevingsvergunning voor:

het bouwen van 36 appartementen
perceel Beverdam 2 in Hoevelaken
kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C, nummer 3643.

19 oktober 2023

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

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

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt voor de activiteit(en) die u heeft aangevraagd.

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 'Hoevelaken 2014' de bestemming 'wonen en waarde - archeologie'.

Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Dat staat in artikel 26.2.1. onder a van het bestemmingsplan. Het appartementengebouw wordt voor een deel (4,2 meter) buiten het bouwvlak gebouwd.

Het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Dat staat in artikel 26.2.1 onder b van het bestemmingsplan. Het bestaande aantal is 20 en het worden 36 woningen.

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.

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.

Archeologie

Het perceel heeft de bestemming 'waarde - archeologie' met functie aanduiding specifieke vorm van waarde - 8. Binnen deze waarde mogen ontwikkelingen boven de 10.000 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld pas worden uitgevoerd nadat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk aangezien de vrijstellingsgrenzen uit de archeologische dubbelbestemming niet worden overschreden.

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 12 juli 2023 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.

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1 voor woningen een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² verplicht. Uw bouwplan voldoet deels niet aan deze eis. Het eerste lid van artikel 1.3 Bouwbesluit biedt echter de mogelijkheid om van de gestelde prestatie-eis af te wijken.

Tijdens het vooroverleg heeft u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid onder verwijzing naar de Bouwbrief nummer 2015-130 Amsterdam, de zogenaamde Amsterdamse methode. Dit beroep is door een ambtenaar van de gemeente Nijkerk schriftelijk gehonoreerd.

In het Bouwbesluit is echter niets opgenomen over de eisen en de bepalingsmethode voor de beoordeling van de gelijkwaardigheid van een alternatieve voorziening.

Bij een beroep op gelijkwaardigheid moet ten genoegen van het bevoegd gezag worden aangetoond dat het bouwwerk of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift.

Wij zijn van mening dat de Amsterdamse methode voor Nijkerk niet als gelijkwaardige oplossing kan worden beschouwd, omdat de aangedragen oplossing niet in dezelfde mate voldoet aan de het aspect bruikbaarheid zoals is bedoeld door de wetgever.

Echter accepteren wij deze oplossing in dit geval uitsluitend en alleen, omdat er in het vooroverleg gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt. Voor toekomstige aanvragen omgevingsvergunningen zal deze methode niet als gelijkwaardige oplossing worden beschouwd.

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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Milieuhygiënisch vooronderzoek, Beverdam 2-40 (even nummers) te Hoevelaken, BOOT organiserend ingenieusburo bv, kenmerk: P22-0071-006, d.d. 3 november 2022.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met mw. E. Lamers, 088-1169851.

Verklaring van geen bedenkingen*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 2 oktober 2012 besloten om categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten, categorie A onder 2, zijnde woonfuncties binnen bestaand en bebouwd gebied. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Wet natuurbescherming

Voor uw plan heeft u voor de gewone dwergvleermuis ook een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 12 januari 2023 aangevraagd. U heeft hiervan een kopie meegestuurd bij uw aanvraag van de omgevingsvergunning.

Beide aanvragen komen met elkaar overeen. Dit betekent dat wij u de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen geven. De aanvraag voor de toestemming volgens de Wnb wordt apart beoordeeld door de provincie Gelderland. Wanneer de provincie besluit dat u aan de voorwaarden voldoet, krijgt u van de provincie een aparte toestemming om uw plan uit te voeren.

Let op: u mag pas beginnen met het uitvoeren van uw plan als u de omgevingsvergunning heeft én de toestemming volgens de Wnb.

Reactie(s) op uw aanvraag

Iedereen die dat wilde kon vanaf 19 juli 2023 uw aanvraag, het voornemen om de omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen bekijken. Dat hebben wij laten weten op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Wie een reactie ('zienswijze') wilde geven op het voornemen, kon dat binnen zes weken doen. Binnen deze periode kon u ook zelf reageren.

Reactie(s)

Er zijn tegen het ontwerp zienswijzen ingediend. De betrokkenen zijn uitgenodigd voor een overleg en hebben uitleg gekregen over het bouwplan en de parkeervoorzieningen. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. De ingediende zienswijzen zijn naar aanleiding van die gesprekken ingetrokken.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor het bouwen van een bouwwerk. U moet zich daarbij 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 2023W0643. 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 2023W0643.

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. Er moet een bouwveiligheidsplan worden ingediend waarin wordt aangegeven op welke wijze de veiligheid van de bouwlocatie en de omgeving ervan wordt gegarandeerd tijdens de bouw en sloop sloopwerkzaamheden. Er mag niet worden begonnen voordat hier goedkeuring op is van het bevoegde gezag.

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>. 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 beroep instelt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het beroep inhoudelijk behandeld.

Beroep instellen: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen. Zij kunnen ook aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Dat kunnen zij doen door een voorlopige voorziening aan te vragen. Stelt de rechter de werking van het besluit uit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken.

U mag uw omgevingsvergunning pas gebruiken nadat de periode van beroep instellen voorbij is én de rechter geen voorlopige voorziening heeft toegewezen.

Wilt u zelf beroep instellen? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u beroep instelt, 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 088 - 116 98 84.

2. Andere toestemmingen

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Misschien heeft u daarom ook andere toestemmingen nodig. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen. Of misschien 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.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 50 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? In het Besluit bodemkwaliteit staat dat u dit moet melden. Dit moet u uiterlijk vijf werkdagen doen voordat u de grond afvoert. U meldt het afvoeren van grond via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring toepassen op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is altijd mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 50 m³ grond aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Ook dit moet u melden via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Meld dit uiterlijk vijf werkdagen voordat u de grond aanvoert.

Sloopmelding 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 sloopafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website www.omgevingsloket.nl. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de sloopwerkzaamheden beginnen.

Sloopmelding en asbest verwijderen

Wilt u asbest laten verwijderen? Dan moet u altijd een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de sloopmelding 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.infomil.nl/asbest.

Bouwen in de buurt van een watergang

Gaat u bouwen in de buurt van een watergang? Bijvoorbeeld in de buurt van een sloot, greppel, kanaal of rivier? Dan moet u overleggen met Waterschap Vallei en Veluwe. Het is namelijk verboden om sommige activiteiten uit te voeren in de buurt van een watergang.

Bijlage 3: 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 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: 2023W0643
- 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.