



V.O.F. Visscher Rundveehouderij
De [REDACTED]
Hoef 3
3862 NT NIJKERK

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
23 november 2023

Ons kenmerk
2023W0965

Nummer omgevingsloket
7780659

Geachte [REDACTED]

Behandeld door
[REDACTED]
088 - 116 98 84
[REDACTED]@oddevallei.nl

U heeft op 05 mei 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Deuverdenseweg 9 a in Nijkerk. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Kopie aan
FIER ARCHITECTEN B.V.
[REDACTED]
[REDACTED]@fierarchitecten.nl

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 voornemen 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. de [REDACTED]
Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 84

Wilt u kenmerk 2023W0965 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



T 088 - 116 99 00
E [REDACTED]@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Bij het definitieve besluit worden de leges bij u in rekening gebracht en ontvangt u van de gemeente Nijkerk een legesnota.

Heeft u vragen?

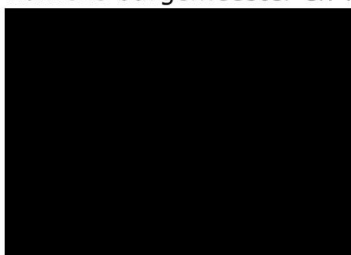
Neem contact op met de [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 84
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED][@oddevallei.nl](mailto:[REDACTED]@oddevallei.nl)

Wilt u kenmerk 2023W0965 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:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W0965

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woning
perceel Deuverdenseweg 9 a in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie D, nummer 669.

Voornemen

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

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

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

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

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'.

Binnen deze bestemming is maximaal één wooneenheid toegestaan. Dat staat in artikel 22.2.2 onder a van het bestemmingsplan. In uw bouwplan komt hier een tweede woning bij.

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 30 mei 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.

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.

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

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodemonderzoek, Deuverdenseweg 9a te Nijkerk, PJ Milieu BV, kenmerk: 23001501A, d.d. 09 februari 2023.

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 boven- en ondergrond niet zijn verontreinigd. Het grondwater is ook niet verontreinigd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

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

088-1169851.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 29 november 2012 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is om een omgevingsvergunning te verlenen. Uw aanvraag valt onder een van deze aangewezen categorieën. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Wet natuurbescherming

Voor uw plan heeft u ook een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 31 oktober 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.

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 ████@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W0965. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via ████@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W0965.

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. Na de bouw van de nieuwe woning **en** de sloop van de bestaande kleine woning dient het erf binnen zes maanden ingericht en in stand te worden gehouden conform het erfbeplantingsplan.