



Stichting Beheer Huize Hoevelaken
De [REDACTED]
Westerdorpsstraat 68
3871 AZ HOEVELAKEN

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
23 mei 2024

Ons kenmerk
2022W2273

Nummer omgevingsloket
7267555

Behandeld door
[REDACTED]
088 - 116 98 85
[REDACTED]@oddevallei.nl

Kopie aan
Roordink Architecten B.V.
De [REDACTED]
[REDACTED]@roordinkarchitecten.nl

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed
omgevingsvergunning@cultu
reelerfgoed.nl

Provincie Gelderland
post@gelderland.nl

Geachte [REDACTED],

U heeft op 28 september 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een garage/berging, een tuinpaviljoen, een tuinkas en een vijver op het adres Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken. 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 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].
[REDACTED] Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 85

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente

Wageningen

provincie
Gelderland

Wilt u kenmerk 2022W2273 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

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:

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	13.074,25
Bouwen van een bouwwerk	€	9.722,75
Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument	€	278,00
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<i>23.075,00</i>

Na het definitieve besluit krijgt u 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 € 307.500,00 exclusief btw. De oorspronkelijk opgegeven bouwkosten bedroegen € 285.000,00. Vanwege het tijdens de procedure toevoegen van de vijver zijn de bouwkosten verhoogd waardoor deze op € 307.500,00 uitkomen.

Heeft u vragen?

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

- Bel naar: 088 - 116 98 85
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2022W2273 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
- Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2022W2273

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een garage/berging, een tuinpaviljoen, een tuinkas en een vijver
perceel Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken
kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 571.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd 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.

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' en 'Bos'.

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

Garage/berging

De garage/berging is gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bos'. Op grond van artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bos' alleen toegestaan ten dienste van deze bestemming te bouwen. De gevraagde garage/berging is in strijd met de regels van de geldende bestemming.

Tuinkas

De tuinkas is gesitueerd binnen de bestemming 'Bos'. Op grond van artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bos' alleen toegestaan ten dienste van deze bestemming te bouwen. De gevraagde tuinkas is in strijd met de regels van de geldende bestemming.

Tuinpaviljoen

Het tuinpaviljoen is gesitueerd binnen de bestemming 'Bos'. Op grond van artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bos' alleen toegestaan ten dienste van deze bestemming te bouwen. Het gevraagde tuinpaviljoen is in strijd met de regels van de geldende bestemming.

Vijver

De vijver is gesitueerd binnen de bestemming 'Bos'. Op grond van artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bos' alleen toegestaan ten dienste van deze bestemming te bouwen. De gevraagde vijver is in strijd met de regels van de geldende bestemming.

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.

Uw bouwplan is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, aangezien uw bouwplan integraal is getoetst vanuit cultuurhistorie. U vindt deze beoordeling onder het kopje 'Wijzigen van de staat van een Rijksmonument'.

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 rijksmonument

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Dat staat in artikel 2.15 van de Wabo. Uw plan voldoet aan deze voorwaarde.

Wij hebben uw aanvraag voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), de provincie Gelderland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben op en 21 februari 2024, 6 februari 2024 en 16 januari 2024 geadviseerd. Ze adviseren ons om voor uw plan een omgevingsvergunning te geven.

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 2022W2273. 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 2022W2273.

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 rapporten 'Bepaling versterkingsopgave GNN en GO Westerdorpsstraat 68 Hoevelaken' d.d. 16 november 2023 en 'Compensatieplan GNN en GO Westerdorpsstraat 68 Hoevelaken' d.d. 16 november 2023 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en u dient de voorwaarden die voortvloeien uit deze rapporten na te leven c.q. uit te voeren.
6. Zorgplicht:
 - De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora- en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (WNB) indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en

buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning WNb.

- Direct voorafgaande aan de werkzaamheden dient het plangebied en de directe omgeving gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van dieren. Worden dieren aangetroffen dan moeten deze de kans krijgen om zich in veiligheid te brengen. Ook tijdens de werkzaamheden dient met de aanwezigheid van dieren rekening te worden gehouden. Treft men een dier aan dan moet deze de kans krijgen om zich in veiligheid te brengen of moet het dier in veiligheid gebracht worden.
- Worden onverhoopt beschermde diersoorten aangetroffen dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt en wordt hiervan een melding gemaakt bij de ODDV (ecologie@oddevallei.nl) en ecooloog. Er wordt een passende oplossing gezocht.

7. Werken buiten broedseizoen (algemeen):

- De start van de werkzaamheden (inclusief voorbereidende werkzaamheden) dient buiten het broedseizoen te liggen (starten voor 1 maart of na 1 augustus).
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden dan dient uiterlijk 3 dagen voor de start van de werkzaamheden een check plaats te vinden op broedgevallen door een ecologisch deskundige op grond van de Wet Natuurbescherming. Van deze check dient uiterlijk 2 dagen voor de start van de werkzaamheden verslag gedaan te worden aan het bevoegd gezag in de vorm van een mail aan ecologie@oddevallei.nl met als onderwerp 'Broedgevallencheck *adres van de werkzaamheden*'.
 Pas na een bevestigingsreactie op deze mail door de adviseur ecologie van de ODDV mag gestart worden met de werkzaamheden.
- Indien uit de check een broedgeval blijkt dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle jonge vogels vliegvlug zijn, uit eigen beweging het nest hebben verlaten en niet meer afhankelijk van het nest zijn voor hun overleving. Dit moment wordt in overleg met de deskundige en adviseur ecologie bepaald.

8. Werken buiten broedseizoen (tuinpaviljoen):

- De realisatie van het tuinpaviljoen wordt overdag uitgevoerd, buiten het voortplantingsseizoen van de eekhoorn en broedseizoen van de steenuil, bosuil, kerkuil en in de actieve periode van vleermuizen. Dit betekent dat de realisatie plaatsvindt in de periode van 1 september tot en met 31 oktober.

9. Verlichting:

- De werkzaamheden mogen niet gestart worden voor zonsopgang en er mag niet gewerkt worden na zonsondergang.
- Indien er verlichting nodig is tijdens de werkzaamheden dan dient dit zo spaarzaam mogelijk te zijn, de verlichting mag geen uitstraling buiten het plangebied op groen/bomen/water hebben en moet gebundeld naar beneden gericht zijn. Indien er bewakingsverlichting op de projectlocatie noodzakelijk is dan mag deze verlichting enkel uit amberkleurig licht bestaan met een gebundelde straal naar beneden en zonder lichtuitstraling naar de

omgeving.

- Bij voorkeur staat er geen verlichting aan in de te bouwen gebouwen/structuren tussen zonsondergang en zonsopgang. Indien dit wel nodig is, dan mag de verlichting geen uitstraling hebben op groen/bomen/water.

10. Groenstructuur:

- Er mogen geen bomen/struiken gekapt/gerooid worden. Indien er toch gekapt/gerooid moet worden dan dient de boom eerst gecontroleerd te worden door een ecooloog op eventuele nesten/holen/aanwezigheid van of functie voor beschermde soorten. Resultaten worden overlegd met de ODDV (ecologie@oddevallei.nl). Pas na een bevestigingsreactie op deze mail door de adviseur ecologie van de ODDV mag gestart worden met de werkzaamheden.
- Indien nodig is (ook) aanvullend onderzoek vereist.
- Mogelijk is ook een kapmelding en/of kapvergunning nodig omdat de bomen op het landgoed tot een houtopstand behoren. U dient dit vooraf te onderzoeken.
- Gevelbegroeiing van het huis blijft in stand. Moet dit worden verwijderd dan is aanvullend onderzoek nodig.

11. Overig:

- Er worden geen andere werkzaamheden verricht, anders dan is aangevraagd.
- Men dient zich te houden aan de opgegeven mobiele werktuigen met bijbehorende specificaties, ad blue verbruik en ureninzet.