



Maatschap Van [REDACTED]
De [REDACTED]
Bosruiterweg 30
3897 LV ZEEWOLDE

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
4 oktober 2024

Ons kenmerk
2023W2746

Nummer omgevingsloket
8277095

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

Kopie aan
Agra-Matic B.V.
De heer [REDACTED]
info@agra-matic.nl

Indiener zienswijze

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 20 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfswoning op het adres Kamersteeg 12 in Nijkerk. 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. de heer [REDACTED]
[REDACTED] Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 85

Wilt u kenmerk 2023W2746 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente
Nijkerk



Gemeente
Scherpenzeel

gemeente

Wageningen

provincie
Gelderland

Kosten

Het legesbedrag zal in de definitieve beschikking worden opgenomen.

Heeft u vragen?

Neem contact op met de heer [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 2023W2746 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 3: Ruimtelijke onderbouwing Kamersteeg 12 d.d. 16 juli 2024

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2746

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een bedrijfswoning
perceel Kamersteeg 12 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E, nummer 2473.

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?

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.

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 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'.

Er zijn de volgende strijdigheden:

- op grond van artikel 6.2.3 van de regels van het bestemmingsplan geldt voor de woning een maximale bouwhoogte van 8 m. Uw aanvraag overschrijdt deze hoogte met 0,6 m.
- op grond van artikel 6.2.3 van de regels van het bestemmingsplan geldt een maximale inhoud van de woning van 600 m³. Uw aanvraag overschrijdt deze inhoud met 605 m³.
- Op grond van artikel 6.2.3 van de regels van het bestemmingsplan dient de woning bij herbouw op dezelfde locatie te worden te worden gebouwd. Uw aanvraag voorziet in het bouwen op een andere locatie.

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 19 juni 2024 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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Reactie(s) op uw aanvraag

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij een reactie gekregen. Deze reactie hebben wij onderzocht. De reactie is voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

De reactie betreft het voldoende kunnen waarborgen van de bescherming van de aanwezige beschermde soorten op uw perceel. De aangeleverde ecologische rapporten hebben voldoende aangetoond dat deze bescherming wordt geborgd. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2746.

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

2. 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.
3. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
4. U moet de start van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwe funderingen (woning en bijgebouw) én de aanleg van de paardenbak minstens 5 werkdagen voor aanvang melden via archeologie@amerfoort.nl.
5. De werkzaamheden aan de fundering van de woning dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen/kwetsbare periode van de kerkuil (de kwetsbare periode is van begin februari t/m eind augustus). Daarom moeten de werkzaamheden aan de fundering worden uitgevoerd in september t/m januari. Daarnaast mogen deze werkzaamheden alleen overdag plaatsvinden.
6. De bestaande woning dient binnen 2 maanden na het gereedkomen van de nieuw te bouwen woning worden gesloopt. U dient echter wel rekening te houden met het feit dat u de sloopwerkzaamheden alleen mag uitvoeren buiten het broedseizoen van de kerkuil in september t/m januari.
7. De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen aan beschermde flora- en fauna. Aanwezige dieren mogen niet verstoord en verjaagd worden. De aanwezige kerkuil in de kapschuur wordt met rust gelaten en mag niet worden verstoord of verjaagd.
8. Direct voorafgaande aan de werkzaamheden dient het werkgebied en de directe omgeving gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van

dieren, bijvoorbeeld onder struikgewas of in bladhopen en overhoeken of in bebouwing. 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.

9. Worden onverhoopt beschermde diersoorten aangetroffen in het werkgebied of directe omgeving (anders dan de kerkuil in de bestaande kapschuur) 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.
10. Het erf dient binnen 6 maanden na het gereedkomen van de nieuw te bouwen woning te worden ingericht conform de tekening met kenmerk 2023W2746_Erfinrichtingsplan_VBA_Kamersteeg_12_v3_181223. Daarbij dient u de zorgplicht zoals hierboven omschreven ook in acht te worden genomen.