



Bright Real Estate B.V.
De heer J. Primus
Nijverheidsweg 18
3771 ME BARNEVELD

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
9 juli 2021

Ons kenmerk
2020W3192

Nummer omgevingsloket
4820615

Behandeld door
D. Heinen
06 - 48 39 45 75
d.heinen@oddevallei.nl

Kopie aan
Boomkamp Ontwerp &
Realisatie
De heer R.J.B. Boomkamp
remon@boomkamp-
ontwerp.nl

Geachte heer Primus,

U heeft op 18 december 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van vier woningen met bergingen en parkeervoorzieningen op het adres Voerstlaantje 2 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/overuwbuurt>

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 D. Heinen, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: d.heinen@oddevallei.nl
- Bel naar: 06 - 48 39 45 75

Wilt u kenmerk 2020W3192 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

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei

Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

bouwen van een bouwwerk	€	10.344,11
Aanleggen van een werk	€	363,00
Het aanleggen van een in- en uitrit	€	71,70
Projectkosten, n.n.t.b.		
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<u>10.778,81</u>

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 € 348.920,00 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 de heer D. Heinen. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 06 - 48 39 45 75
- Stuur een e-mail naar: d.heinen@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2020W3192 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens dezen,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: 2020W3192_Ruimtelijke onderbouwing_Voerstlaantje_2_Nijkerk_3-6-2021
- Bijlage 4: 2020W3192_Programma van eisen inzake archeologie-Voerstlaantje 2

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2020W3192

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van vier woningen met bergingen en parkeervoorzieningen
perceel Voerstlaantje 2 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie L, nummer 313.

Voornemen

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

- bouwen van een bouwwerk
- uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald
- een uitweg maken, hebben of veranderen

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.

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' van kracht. Bij op grond van de bijbehorende bestemmingsplankaart heeft deze locatie de enkelbestemming 'Centrum', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie met de daarbij horende functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10', de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Tevens heeft de plankaart de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de

Omgevingsdienst De Vallei

begane grond toegestaan'.

Het plan voorziet in het geheel slopen van alle bestaande bebouwing op dit perceel. Hiervoor in de plaats worden vier woningen gerealiseerd met bergingen en parkeervoorzieningen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk dit project uit te voeren omdat de benodigde bouw- en gebruiksregels hiervoor ontbreken. De aanduiding functietoeduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' heeft als gevolg dat maximaal 1 woning is toegestaan deze 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*'. Door hiervoor toestemming te geven, voldoet uw aanvraag aan de regels van artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

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 2 maart 2021 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.

Behoudens de nog aan te leveren stukken omtrent de constructie heeft u voldoende 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.

Op de locatie is sprake van verontreinigde grond. Naar aanleiding hiervan is een saneringsplan opgesteld en is akkoord bevonden door de Provincie Gelderland.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Omgevingsdienst De Vallei

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?

In opdracht van de initiatiefnemer heeft het planbureau 'BJZ ruimtelijke plannen en advies' een onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is gecontroleerd door de gemeente Nijkerk en akkoord bevonden.

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 onder bijlage 3:

2020W3192_Ruimtelijke onderbouwing_Voerstlaantje_2_Nijkerk_3-6-2021

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.11 van de Wabo
- artikel 19 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als:

op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente.

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Er is een archeologisch programma van eisen opgesteld door Laagland archeologie. Rekening houdend met de hierin opgenomen voorwaarden en uitvoeringsmethodiek kan worden geconcludeerd dat de werkzaamheden geen onevenredige nadelen veroorzaken ten aanzien van dit toetsingskader. Gelet hierop kan een omgevingsvergunning worden verleend ten aanzien van deze activiteit.

Het slopen van een bouwwerk op grond van ruimtelijke regels

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.15 van de Wabo
- artikel 20 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'

Ten gevolge van de nieuwbouw van de 4 woningen met bergingen en parkeervoorzieningen wordt het oorspronkelijke hoofdgebouw geheel gesloopt. Dit is in strijd met artikel 20.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' omdat volgens deze regel de hoofdvorm van het

Omgevingsdienst De Vallei

gebouw gehandhaafd moet blijven zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan.

Uit de toetsingen en overwegingen is gebleken dat tegen dit project geen bezwaar is en daarom kan alsnog een omgevingsvergunning worden verleend ten aanzien van deze activiteit.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 4 en 5 van de 'De beleidsregel uitwegen 2014'

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Aan de noordoostzijde wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd. Aan de zuidwestzijde van het plangebied worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor woonstraten wordt een rijbaanbreedte van 5,5 meter gehanteerd wanneer sprake is van haaks parkeren.

Bij dit plan wordt onder andere haakse parkeervakken toegepast met een rijbaanbreedte van 6,45 meter. Deze breedte draagt bij aan een betere in- en uitparkeer mogelijkheid. Bovendien draagt deze breedte bij aan het veiliger en gemakkelijker in- en uitrijden van de uitrit aan het Voerstlaantje.

Omdat het Voerstlaantje zelf op de locatie van de beoogde in- en uitrit behoorlijk smal is, wordt het in- en uitrijden een stuk lastiger wanneer de standaardbreedte van 4,0 meter wordt aangehouden. Maar met 6,45 meter is er voldoende ruimte om de uitrit te kunnen gebruiken. Het Voerstlaantje is een woonstraatje waarbij doorstroming geen prioriteit heeft. De extra twee uitwegen zullen ten aanzien hiervan geen grote impact hebben. Gezien deze locatie en de aard van de aanvraag kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het realiseren van twee uitwegen.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 29 november 2012 besloten om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dit besluit staat een aantal activiteiten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Onder A, punt '2. Wonen' is aangegeven dat voor activiteit geen toestemming nodig is van de raad om dit project uit te voeren. Daarom heeft u geen verklaring van de raad nodig.

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 2020W3192. 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 2020W3192.

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. Het opvolgen van het programma van eisen, opgesteld door Laagland Archeologie, documentnaam '2020W3192_Programma van eisen inzake archeologie-Voerstlaantje'