

Omgevingsdienst
De Vallei

Maatschap [REDACTED]
De heer A. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ZEEWOLDE

Onderwerp
U krijgt een omgevingsvergunning

Datum
10 december 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

Indieners zienswijze

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 20 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfswoning. 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.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

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:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	11.711,00
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	936,00
<i>Totale kosten</i>	€	<u>12.647,00</u>

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 € 380.000,00 exclusief btw.

Heeft u vragen?

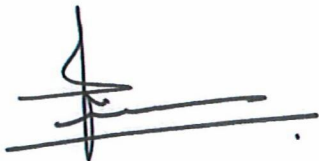
Neem contact op met de heer [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- 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:

- 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 2023W2746

Omgevingsvergunning voor:

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

10 december 2024

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

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

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.

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

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

Iedereen die dat wilde kon vanaf 16 oktober 2024 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.

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 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 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.

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 85.

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.

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.

Slopmelding 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.

Slopmelding en asbest verwijderen

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

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de slopmelding 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: 2023W2746
- 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.