



Stichting Prot.Chr. Onderwijs "Gelderse Vallei"
De heer J. Verbruggen
Postbus 200
3860 AE NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
04 februari 2019

Ons kenmerk
2019W0234

Nummer omgevingsloket

Geachte heer Verbruggen,

Op 29 januari 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een basisschool met kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op het perceel gelegen binnen de ontwikkellocatie Doornsteeg in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A nummer 565 en 1287.

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan
No Label B.V.
Mevrouw A. Braspenning
annemiek@no-label.info

Bijlage
- diverse

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Het besluit zal in samenhang met het bestemmingsplan worden vastgesteld volgens artikel 3.30 lid 1 onder b Wro.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

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:



De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 2' de bestemming 'woongebied – uit te werken'.

Op grond van artikel 5.3 van de regels van dit bestemmingsplan mogen er geen gebouwen worden gebouwd voordat het bestemmingsplan is uitgewerkt en rechtskracht heeft gekregen.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Voor de ruimtelijke onderbouwing kan worden verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan 'Integraal Kindcentrum Doornsteeg' wat onderdeel uit maakt van dit besluit. Het besluit omgevingsvergunning en bestemmingsplan worden met de coördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk voorbereid.

De aanvraag betreft een basisschool, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang en is getoetst aan van de geldende nota parkeernormen.

Voor het kinderdagverblijf annex buitenschoolse opvang zijn 1,3 parkeerplaatsen (pp) nodig per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Deze functie heeft een bvo van 234 m² en daarom zijn 3 pp nodig.

Voor de basisschool zijn 10 parkeerplaatsen nodig (1 pp x 10 lokalen).

Totaal zijn afgerond 13 parkeerplaatsen nodig.

Op het binnenterrein is er ruimte voor uitsluitend halen en brengen.

De benodigde 13 parkeerplaatsen voor lang parkeren worden door de gemeente in de openbare ruimte gerealiseerd. De aangewezen locaties zijn op bijlage 3 bij dit ontwerpbesluit ingetekend.

Welstand

Op 5 februari 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. Binnen het gehele plangebied Doornsteeg is het volgende Historische Bodemonderzoek uitgevoerd:

"Historisch bodemonderzoek plangebied Doornsteeg", met kenmerk 076504460:C, van 2 augustus 2012, uitgevoerd door Arcadis;

Uit dit Historisch Bodemonderzoek blijkt dat de bouwlocatie zelf onverdacht is.

In dit geval geldt vrijstelling voor het uitvoeren van een Verkennend Bodemonderzoek op basis van de vrijstellingsregels uit de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei' en de bijbehorende nota bodembeheer 2012;

Kwetsbare functie:

Echter uw aanvraag voorziet in een kwetsbare functie, namelijk een basisschool met kinderopvang, waardoor een extra bodemtoets wel noodzakelijk is.

Voordat u met de bouwwerkzaamheden aanvangt zal uit een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740, goedgekeurd door de Omgevingsdienst de Vallei, moeten blijken dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.2.5.3 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Nijkerk 2003, wijziging mei 2014 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 lid 3 van de APV Nijkerk 2003, wijziging mei 2014. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. De verkeersafdeling van de gemeente Nijkerk heeft positief geadviseerd.

Coördinatie met vaststelling bestemmingsplan

De raad van de gemeente heeft op 21 februari 2019 besloten om toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) om de bouw van het Integraal kindcentrum (IKC) in Doornsteeg mogelijk te maken.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/.

Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

Het bouwen van een bouwwerk	€	39.047,91
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	70,50
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>39.118,41</i>

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

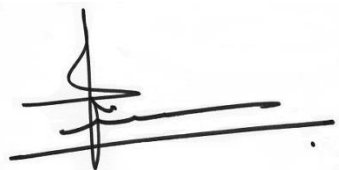
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 1.563.403,00, exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer D.W. Post via d.post@oddevallei.nl of 088 - 116 98 84. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W0234) te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. Het is noodzakelijk dat de gebruiker een omgevingsvergunning brandveiligheid aanvraagt voor het in gebruik hebben van een bijeenkomst- en onderwijsfunctie. De gebruiker kan deze aanvraag indienen via het omgevingsloket online. Op basis van de gedane aanvraag mogen er maximaal 478 personen in het gebouw aanwezig zijn.
2. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen moet uit een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740, goedgekeurd door de Omgevingsdienst de Vallei, zijn gebleken dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
3. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
4. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
5. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
6. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
7. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
8. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
9. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
10. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 84.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.


Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Parkeren



 mogelijkheid voor lang parkeren behorende bij de school,
minimaal 13 parkeerplaatsen

Concept Stedebouwkundig plan

Schaal 1:1000 dat. 04-03-2019

