



Blokhuis Braakman Architectenburo  
De heer W. Gerritsen  
Kamerlingh Onnesstraat 3  
3817 JR AMERSFOORT

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
15 januari 2018

Ons kenmerk  
2017W1552

Nummer omgevingsloket  
3067461

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

Afschrift aan

Bijlage  
- diverse

Geachte heer Gerritsen,

Op 3 juli 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 10 woningen op het adres Hogenhof 1 t/m 5 en Brink 47 t/m 59 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B nummer 6375.

### **Besluit**

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening 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.

### **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.

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.

**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:



### *Bestemmingsplan*

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'detailhandel'.

Op grond van artikel 13 van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van 10 woningen niet toegestaan.

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.

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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit.

### *Waarde – Archeologie*

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

Op grond van artikel 36 van de regels van dit bestemmingsplan zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van:

- a. behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen;
- b. behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen)

Op grond van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek, de aanvullende informatie betreft de oude bebouwing op het gebied en de te verwachten verstoringen door de bouw van de woningen, kan het terrein worden vrijgegeven voor realisatie van het plan en is geen verder archeologisch onderzoek nodig. Wel zijn hier voorwaarden aan verbonden.

### *Welstand*

Op 31 augustus 2017 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.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennd bodemonderzoek, Brink 61, PJMilieu, kenmerk 208095, dd. Juli 1995;
- Nader bodemonderzoek, Brink 61, PJMilieu, kenmerk 208095B, dd. December 1995;
- bodemonderzoek naar ondergrondse tank, Vink Adviesbureau, kenmerk M8227.01, dd. 12 oktober 1998;
- Actualiserend bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek, Brink 61, kenmerk 1729201J, dd. 18 mei 2017;

Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van de parkeerplaats de bovengrond (0,0 -0,5 m diepte), licht verontreinigd is met lood, kobalt, koper, kwik, zink, PAK en asbest. De ondergrond (0,5 – 2,0m diepte) aan de NW-kant van de parkeerplaats is matig verontreinigd met lood.

Verder blijkt uit onderzoek dat bij de ondergrondse tank de bodem sterk is verontreinigd met minerale-olie. De omvang van de verontreiniging is geschat op minder dan 10m<sup>3</sup>.

Het overig deel van het perceel is nog bebouwd en hier is de bodemkwaliteit niet vastgelegd. Hier moet nog bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### **Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 10 november 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op [http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen\\_42326/](http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/). Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

### **Inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

### **Beroep**

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

### **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 10 woningen	€	21.778,00
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€	2.268,50
Welstand	€	<u>1.430,00</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>25.476,50</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

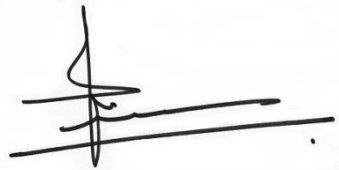
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 900.000,00, exclusief BTW.

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post van het team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk 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. 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.
2. U stuurt het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto: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.
3. 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.
4. 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.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)):
  - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
  - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
  - 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.
9. Voor aanvang van de werkzaamheden moet er een monster van de gevelsteen en dakpan ter goedkeuring worden ingediend.
10. Om negatieve effecten op algemene broedvogels te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. Als broedperiode voor spreeuw kan 15 maart tot 15 juli worden aangehouden.
11. Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is voor het bedoelde gebruik.
  - In het geval van de verontreiniging bij de ondergrondse-tank moet u

in een 'Plan van Aanpak' aantonen aan de Omgevingsdienst de Vallei of de gemeente dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Ook moet u aantonen met een, door de Omgevingsdienst de Vallei of de gemeente, goedgekeurd evaluatierapport dat de verontreiniging in voldoende mate is uitgevoerd.

- Direct na de sloop van de huidige bebouwing moet u via een beperkt verkennend bodemonderzoek afgeleid van de NEN 5740 aantonen dat de bodem geschikt is om op te bouwen.
12. Voor archeologie gelden de volgende voorwaarden:
- De resultaten van het onderzoek naar de verstoringen door de sloop van de funderingen dienen in een rapport te worden verantwoord. Dit kan door de verzamelde gegevens te bundelen en te voorzien van een korte schriftelijke samenvatting van de bevindingen. Het rapport dient voor de start van de ondergrondse sloopwerkzaamheden te zijn geaccordeerd door de gemeente;
  - Indien bij de grondwerkzaamheden toch meer dan 50 m<sup>2</sup> dieper dan 85 cm wordt verstoord, is alsnog archeologisch onderzoek verplicht. Dit geldt ook voor verstoringen in het kader van eventuele bodemsanering;
  - Degenen die sloop- en of grondwerkzaamheden verrichten, worden door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van deze archeologisch randvoorwaarden. Zij verplichten zich schriftelijk zich hieraan te houden. Opdrachtgever dient dit gedateerde schriftelijk bewijs desgevraagd te kunnen overleggen;
  - Opdrachtgever stelt de lokale afdeling van de AWN in gelegenheid om bij de sloop van de funderingen en grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen te doen;
  - Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet art. 5.10). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk ([gemeente@nijkerk.eu](mailto:gemeente@nijkerk.eu)).

## **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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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](http://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: Informatie over beroep instellen**

#### Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

#### Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

#### Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

#### Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht  
De voorzieningenrechter  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

#### Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).