



Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
28 november 2022

Ons kenmerk
2022W0849

Geachte

Nummer omgevingsloket
6886545

U heeft op 07 april 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Vrouwenweg nr. 27d in Nijkerkerveen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

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

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven

Kopie aan

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 voornemen 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.W. Post, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: d.post@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 84

Wilt u kenmerk 2022W0849 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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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

KvK 56714297

Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Bij het definitieve besluit worden de leges bij u in rekening gebracht en ontvangt u van de gemeente Nijkerk een legesnota.

Heeft u vragen?

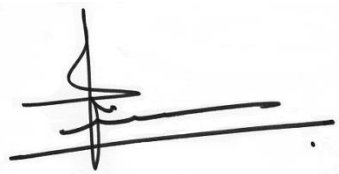
Neem contact op met de heer D.W. Post. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 84
- Stuur een e-mail naar: d.post@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2022W0849 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2022W0849

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woning
perceel Vrouwenweg nr. 27d in Nijkerkerveen
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie , nummer 6995.

Voornemen

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

- bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- 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?

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. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,2 en Deelplan 2, 3e fase Nijkerkerveen' de bestemming 'wonen, waarde - archeologie en water'.

Binnen de bestemming wonen heeft dit perceel de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze bestemming 'wonen' zijn maximaal 200 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Het perceel heeft niet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bewoning vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan'. Het bouwplan is daardoor in strijd met artikel 11.1 onder a van de regels van bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,2' omdat een woning op

dit perceel niet is toegestaan.

De ontsluitingsweg van dit perceel is gelegen binnen de bestemming 'water'. Een uitweg ten behoeve van wonen binnen de bestemming 'water' is in strijd met artikel 4.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Deelplan 2, 3e fase Nijkerkerveen'.

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.

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 de gewaarmerkte stukken behorende bij deze aanvraag.

Archeologie

Ten aanzien van archeologie is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' opgenomen en een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8 waarbij er archeologisch onderzoek nodig is als er meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter aan bodem verstoring plaatsvindt.

Omdat met het voorgenomen plan beide waardes niet worden overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk.

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 26 april 2022 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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodemonderzoek, Vrouwenweg 27c te Nijkerkerveen, PJ Milieu BV, kenmerk: 20068601A, d.d. 3 november 2020.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk licht verontreinigde bovengrond licht verontreinigd is met koper, kwik en lood. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is niet verontreinigd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met mw. E. van der Horst, 088-1169851

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

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 2.12 van de APV Nijkerk 2021. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. De afdeling Infra van de gemeente Nijkerk heeft positief geadviseerd mits uitweg niet breder dan 4,0 meter is.

Ecologie

Voor deze ontwikkeling is een Quicscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd welke onder deel uit maakt van de gewaarmerkte stukken bij deze aanvraag. De Quicscan is beoordeeld en in orde bevonden. In bijlage 2 zijn voorschriften opgenomen waar men zich aan moet houden.

Reacties omwonenden

Er zijn twee schriftelijk reacties ingediend naar aanleiding van de publicatie van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. De aanvrager van het bouwplan heeft naar aanleiding van deze reacties contact opgenomen met betrokkenen en in overleg is het beplantingsplan aangepast. De inrichting van het terrein dient uitgevoerd te worden conform dit inrichtingsplan en is als voorschrift in bijlage 2 opgenomen.

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. De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Daardoor 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 2022W0849. 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 2022W0849.

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. De uitweg mag niet breder zijn dan 4 meter.
6. De inrichting van het terrein dient uitgevoerd te worden conform het inrichtingsplan.

Ecologie

Werken buiten broedseizoen:

- De start van de werkzaamheden (inclusief voorbereidende werkzaamheden) dient buiten het broedseizoen te liggen (starten voor 1 maart of na 1 augustus).

- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden dan dient uiterlijk 3 dagen voor de start van de werkzaamheden een check plaats te vinden op broedgevallen door een ecologisch deskundige op grond van de Wet Natuurbescherming.
- Van deze check dient uiterlijk 2 dagen voor de start van de werkzaamheden verslag gedaan te worden aan het bevoegd gezag in de vorm van een mail aan ecologie@oddevallei.nl met als onderwerp 'Broedgevallencheck Vrouwenweg achter 27 a, Nijkerkerveen'.
- Pas na een bevestigingsreactie op deze mail door de adviseur ecologie van de OddV mag gestart worden met de werkzaamheden.
- Indien uit de check een broedgeval blijkt dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle jonge vogels vliegvlug zijn, uit eigen beweging het nest hebben verlaten en niet meer afhankelijk van het nest zijn voor hun overleving. Dit moment wordt in overleg met de deskundige en adviseur ecologie bepaald.
- Ook buiten het genoemde broedseizoen kunnen vogels broeden, echter is de trefkans op een broedgeval lager. Controleer daarom voor en tijdens de werkzaamheden op aanwezigheid van een broedgeval. Neem contact op met een deskundige bij een vermoeden van een broedgeval.

Verlichting:

- De werkzaamheden mogen niet gestart worden voor zonsopgang en er mag niet gewerkt worden na zonsondergang.
- Indien er verlichting nodig is tijdens de werkzaamheden dan dient dit zo spaarzaam mogelijk te zijn, de verlichting mag geen uitstraling buiten het plangebied op groen/bomen/water hebben en moet gebundeld naar beneden gericht zijn. Indien er bewakingsverlichting op de projectlocatie noodzakelijk is dan mag deze verlichting enkel uit amberkleurig licht bestaan met een gebundelde straal naar beneden en zonder lichtuitstraling naar de omgeving.

Toelichting Zorgplicht WNb (Art. 1.11)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten, dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 1 maart en eind juli.

Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de wetgeving wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

*Toelichting Ecologisch Deskundige op grond van de Wnb
Een ecologische deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van habitats en soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis.*

De ecologische deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek te kunnen doen. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van beschermde soorten;*
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeksmethoden;*
- kan ecologische werkprotocollen uitwerken;*
- kan specifieke maatregelen begeleiden.*