



## **Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag**

Kenmerk 2023W0643

### **U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:**

het bouwen van 36 appartementen op de adressen Beverdam 2 t/m 72 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C, nummer 3643.

### **Voornemen**

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

- bouwen van een bouwwerk
- 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

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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



(‘perceel’) en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan ‘Hoevelaken 2014’ de bestemming ‘wonen en waarde - archeologie’.

Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Dat staat in artikel 26.2.1. onder a van het bestemmingsplan. Het appartementengebouw wordt voor een deel (4,2 meter) buiten het bouwvlak gebouwd.

Het aantal woningen in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Dat staat in artikel 26.2.1 onder b van het bestemmingsplan. Het bestaande aantal is 20 en het worden 36 woningen.

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.

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.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

*Archeologie*

Het perceel heeft de bestemming ‘waarde - archeologie’ met functie aanduiding specifieke vorm van waarde - 8. Binnen deze waarde mogen ontwikkelingen boven de 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld pas worden uitgevoerd nadat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk aangezien de vrijstellingsgrenzen uit de archeologische dubbelbestemming niet worden overschreden.

*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 12 juli 2023 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.

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1 voor woningen een niet-

gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> verplicht. Uw bouwplan voldoet deels niet aan deze eis. Het eerste lid van artikel 1.3 Bouwbesluit biedt echter de mogelijkheid om van de gestelde prestatie-eis af te wijken.

Tijdens het vooroverleg heeft u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid onder verwijzing naar de Bouwbrief nummer 2015-130 Amsterdam, de zogenaamde Amsterdamse methode. Dit beroep is door een ambtenaar van de gemeente Nijkerk schriftelijk gehonoreerd.

In het Bouwbesluit is echter niets opgenomen over de eisen en de bepalingsmethode voor de beoordeling van de gelijkwaardigheid van een alternatieve voorziening.

Bij een beroep op gelijkwaardigheid moet ten genoegen van het bevoegd gezag worden aangetoond dat het bouwwerk of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift.

Wij zijn van mening dat de Amsterdamse methode voor Nijkerk niet als gelijkwaardige oplossing kan worden beschouwd, omdat de aangedragen oplossing niet in dezelfde mate voldoet aan de het aspect bruikbaarheid zoals is bedoeld door de wetgever.

Echter accepteren wij deze oplossing in dit geval uitsluitend en alleen, omdat er in het vooroverleg gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt. Voor toekomstige aanvragen omgevingsvergunningen zal deze methode niet als gelijkwaardige oplossing worden beschouwd.

#### *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.

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

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Milieuhygiënisch vooronderzoek, Beverdam 2-40 (even nummers) te Hoevelaken, BOOT organiserend ingenieusburo bv, kenmerk: P22-0071-006, d.d. 3 november 2022.

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 locatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

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. Lamers, 088-1169851.

**Verklaring van geen bedenkingen***Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 02-10-2012 besloten om categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten, categorie A onder 2, zijnde woonfuncties binnen bestaand en bebouwd gebied. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

*Wet natuurbescherming*

Voor uw plan heeft u voor de gewone dwergvleermuis ook een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 12 januari 2023 aangevraagd. U heeft hiervan een kopie meegestuurd bij uw aanvraag van de omgevingsvergunning.

Beide aanvragen komen met elkaar overeen. Dit betekent dat wij u de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen geven. De aanvraag voor de toestemming volgens de Wnb wordt apart beoordeeld door de provincie Gelderland. Wanneer de provincie besluit dat u aan de voorwaarden voldoet, krijgt u van de provincie een aparte toestemming om uw plan uit te voeren.

Let op: u mag pas beginnen met het uitvoeren van uw plan als u de omgevingsvergunning heeft én de toestemming volgens de Wnb.

## 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](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W0643. 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](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W0643.

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. Er zijn waarnemingen van broedvogels gedaan binnen het plangebied. Mits de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels zijn er ten aanzien van andere soorten geen consequenties voor de geplande werkzaamheden te verwachten. Indien binnen het broedseizoen wordt gestart dient voorafgaand aan de werkzaamheden een gerichte broedvogelcontrole door een ecoloog plaats te vinden om de aan- of afwezigheid van broedvogels te bepalen.