



De heer E. de Greef
Wallerstraat 62
3862 CP NIJKERK

Onderwerp
U krijgt een omgevingsvergunning voor fase 1

Datum
19 september 2025

Ons kenmerk
2023W2662

Nummer omgevingsloket
7754503

Behandeld door
S. Beijer
088 - 116 98 04
s.beijer@oddevallei.nl

Kopie aan
FIER ARCHITECTEN B.V.
De heer W.A. Jansen
jeroen@fierarchitecten.nl

indieners zienswijzen

Geachte heer De Greef,

U heeft op 13 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het toevoegen van een woning op het ongenummerd perceel Wallerstraat naast nr. 64 in Nijkerk, kadastraal bekend als gemeente Nijkerk (Gld), sectie C, nummer 3586. Het gaat om een gefaseerde aanvraag. Wij hebben een besluit genomen over fase 1 van uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning voor fase 1

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.

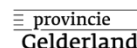
Aanvraag in twee fasen

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning in twee fasen. Dit betekent dat uw omgevingsvergunning bestaat uit twee verschillende delen. Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning voor fase 1.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er speciaal overgangsrecht (artikel 4.79 van de Invoeringswet Omgevingswet) op uw aanvraag van toepassing. Dit regelt dat oude vergunningen automatisch omgevingsvergunningen volgens de Omgevingswet worden.

Als deze verleende omgevingsvergunning fase 1 onherroepelijk is, dan wordt dit een zelfstandige omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet en wordt gelijkgesteld aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

Om uw plan te mogen uitvoeren heeft u in de toekomst ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen) en moet u een bouwmelding indienen voor de technische bouwactiviteit.

Pas als u alle benodigde vergunningen heeft gekregen en meldingen zijn ingediend, mag u starten met het uitvoeren van uw plan.

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.

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:

gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	6.636,00
<i>Totale kosten</i>	€	<u>6.636,00</u>

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Nijkerk.

Heeft u vragen?

Neem contact op met mevrouw S. Beijer. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 04
- Stuur een e-mail naar: s.beijer@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2662 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



V.W. van Erp

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
- Bijlage 4: kaart met bouwvlak
- Ruimtelijke onderbouwing
- Nota van zienswijzen

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W2662

Omgevingsvergunning voor:

het toevoegen van een woning
perceel Wallerstraat ongenummerd naast nr. 64 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie C, nummer 3586.

19 september 2025

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

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

Aanvraag in fasen

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning fase 1 (art. 2.5 Wabo). Dit betekent dat uw omgevingsvergunning bestaat uit verschillende delen.

Om uw plan te mogen uitvoeren heeft u in de toekomst ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen) en moet u een bouwmelding indienen voor de technische bouwactiviteit.

Pas als u alle benodigde vergunningen heeft gekregen en meldingen zijn ingediend, mag u starten met het uitvoeren van uw plan.

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

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.

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 'Nijkerk 1' de bestemming 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'.

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van een woning past hier niet binnen.

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?

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage. Deze is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Uit de onderbouwing blijkt dat:

- a. de belangen van eigenaren / gebruikers van de nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Het juridisch toestaan van de bouw van een nieuwe woning hier doet geen afbreuk aan het goede woon- en leefmilieu ter plaatse en op de woonpercelen in de omgeving;
- b. er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande milieusituatie;
- c. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse.

Met de toevoeging van een extra woning op een wijze, zoals uiteengezet in de 'ruimtelijke onderbouwing' wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van alle beoordeelde aspecten van de fysieke leefomgeving luidt de conclusie dat het planvoornemen in voldoende mate is afgewogen en er geen sprake is van nadelige effecten op het woon- en leefmilieu ter plaatse en in de omgeving en dat zich geen (andere) nadelige milieu-effecten voordoen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de aangevraagde ontwikkeling. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Aan dit besluit wordt een tweetal voorwaarden verbonden. Op eigen terrein moeten minimaal twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd en werkzaamheden mogen uitsluitend tijdens het broedseizoen plaatsvinden als op het betreffende perceel geen sprake is van bezette nesten.

Verklaring van geen bedenkingen*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 2 oktober 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.

Reactie(s) op uw aanvraag

Iedereen die dat wilde kon vanaf 7 november 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.

Reactie(s)

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. De inhoud van de zienswijzen en onze reactie hierop vindt u in de bijlage 'Nota van zienswijzen' bij dit besluit.

De ingediende zienswijzen zijn voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een fase 1 omgevingsvergunning gekregen. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

1. Met dit besluit maken wij het toevoegen van een woning planologisch mogelijk. Deze vrijstaande woning is alleen mogelijk binnen het door ons aangegeven bouwvlak. Zie voor het kaartje in bijlage 4. Ook geldt er een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter. Het bijgebouw moet tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³.
2. U moet op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen realiseren.
3. De werkzaamheden mogen, als u ook de overige benodigde vergunning heeft verkregen, uitsluitend tijdens het broedseizoen plaatsvinden als op het betreffende perceel geen sprake is van bezette nesten.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een fase 1 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.

Let op: Pas als u alle vergunningen voor de vereiste activiteiten heeft gekregen, mag u starten met het uitvoeren van uw plan. Op dit moment heeft u nog geen vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen) en moet u een bouwmelding indienen voor de technische bouwactiviteit daarom mag u niet starten 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 op 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 04.

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 voornemen om u geen omgevingsvergunning te geven.

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: 2023W2662
- 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.

Bijlage 4: Kaart met bouwvlak