



[REDACTED]
Bunschoterweg 43
3861 MK NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

U heeft op 29 september 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woning op het adres Bunschoterweg 43 in Nijkerk. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt de omgevingsvergunning

Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert

Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Bezwaar maken

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan deze brief.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ontvangt u binnenkort de rekening van gemeente Nijkerk.

Datum
11 februari 2026

Ons kenmerk
2025W1934

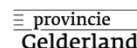
Nummer omgevingsloket
2025092901360

Behandeld door
[REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl

Kopie aan

Van Westreenen B.V.
[REDACTED]@vanwestreenen.nl
|

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

Heeft u vragen?

Neem contact op met [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: [REDACTED]
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2025W1934 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



[REDACTED]

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 bezwaar maken

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2025W1934

Omgevingsvergunning voor:

het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woning
locatie Bunschoterweg 43 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A, nummer 1790.

11 februari 2026

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Beoordeling

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Nijkerk'. In een omgevingsplan staat onder andere hoe een locatie gebruikt mag worden. In het omgevingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Bedrijf - Niet Agrarisch'.

Het huidige gebruik van de bedrijfswoning is in strijd met artikel 9.1 van de regels van het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" omdat de bewoners geen duurzame binding hebben met het aanwezige bedrijf. Het plan voorziet in een functiewijziging van de bedrijfsbestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' naar 'Wonen' ter hoogte van de woning Bunschoterweg 43.

Uw voorgenomen gebruik voldoet daarom niet aan de regels van het omgevingsplan.

Wij kunnen afwijken van het omgevingsplan. Hierbij beoordelen wij of er ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat wij toetsen of uw plan past in de omgeving.

Waarom wijken wij van het omgevingsplan af?

U heeft op 29 september 2025 deze aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hiermee is een vervolg gegeven aan het principeverzoek. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Nijkerk (hierna 'college') heeft op 20 juni 2025 besloten om planologische medewerking te verlenen aan een functieverandering van het perceel Bunschoterweg 43 in Nijkerk, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Hiertoe is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend, dit vergezeld met een ruimtelijke onderbouwing (ETFAL).

In het principebesluit van het college is benoemd dat een anterieure overeenkomst met u zal worden aangegaan, hierin worden afspraken vastgelegd voor wat betreft nadeelcompensatie en plankosten.

Geen advies gemeenteraad

De gemeenteraad van Nijkerk heeft besloten in welke gevallen de raad om advies moet worden gevraagd bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor uw aanvraag is geen advies van de gemeenteraad nodig. Daarom hebben wij de raad niet om advies gevraagd en kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Conclusie en advies

Er is een overeenkomst met u gesloten, deze is op 2 februari 2026 ondertekend. In deze overeenkomst is vastgelegd dat u plankosten moet betalen en dat de kosten die voortvloeien uit eventuele nadeelcompensatie ook voor u zijn.

De ruimtelijke onderbouwing (ETFAL) is beoordeeld. De conclusie is dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er voldaan kan worden aan de voorwaarde van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met de conclusies van de onderzoeken kan worden ingestemd. Het advies van het team Planologie van de gemeente Nijkerk is positief. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft de omgevingsvergunning gekregen. Daarbij gelden de volgende voorschriften:

1. Uitvoering volgens gewaarmerkte stukken

De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.

2. Overige voorschriften

- Op het ontwikkelgebied ontwikkelt en realiseert de initiatiefnemer het project voor eigen rekening en risico;
- Het voorbereiden en aanvragen van een planologisch besluit, zoals verder volgt uit artikel 3 de overeenkomst over kostenverhaal, als ook het aanvragen en verkrijgen van overige vergunningen, meldingen en toestemmingen;
- Initiatiefnemer doet volledig afstand van het recht tot uitoefenen van een bouwbedrijf inclusief bijbehorende bedrijfsfuncties (zoals opstallen en een bedrijfswoning), gelegen op de locatie Bunschoterweg 43 te Nijkerk, kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie A, nummer 2075. Met andere woorden: op het perceel Bunschoterweg 43 mag geen bouwbedrijf, in welke vorm dan ook, worden gehouden;
- Initiatiefnemer doet volledig afstand van het recht tot het hebben van een tweede bedrijfswoning, gelegen op de locatie Bunschoterweg 41a te Nijkerk, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk sectie A, nummers 1647, 1789, en 2076. Met andere woorden: op het perceel Bunschoterweg 41a mag slechts één bedrijfswoning staan;
- Initiatiefnemer accepteert dat de woning met inbegrip van de tuin, gelegen op het perceel Bunschoterweg 43, niet langer als bedrijfswoning gebruikt mag worden.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een 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.

1. Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. 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 bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd. Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, 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 erfgrs? 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 [REDACTED].

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?

U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Nijkerk
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?

Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, www.nijkerk.eu, of dit kan.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2025W1934
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u bezwaar maakt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? 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 bezwaar heeft gemaakt.

Wat kost het om bezwaar te maken?

Bezwaar maken is gratis.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.

Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: www.nijkerk.eu. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.