

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Telefoon 14 0342  
E-mail info@barneveld.nl  
Internet www.barneveld.nl

## Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:  
**7 november 2024**

Zaaknummer:  
**228856**

Organisatieonderdeel:  
**Team Planologie,  
Bezwaar & Beroep**

Behandeld door:  
**mw. J.M.T. Merkenij**

Doorkiesnummer:  
**(06) 2144 4705**

Onderwerp:  
**voornemen en verlenen om-  
gevingsvergunning**

U heeft op 29 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met een bijgebouw op het adres Kapweg 47 in Kootwijkerbroek. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

### **Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**

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 besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. 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.

### **Kosten**

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Barneveld.

*Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?*

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten.

Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag.

De vastgestelde bouwkosten exclusief btw.

*Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?*

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut.

De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

### **Heeft u vragen?**

Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: gemeente Barneveld, t.a.v. mevrouw C. Merkenij, Postbus 63, 3770

AB Barneveld.

- Stuur een e-mail naar: [C.Merkenij@barneveld.nl](mailto:C.Merkenij@barneveld.nl)
- Bel naar: (06) 2144 4705

Wilt u kenmerk 2023W2992 en uw adres noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

L. Aben  
Teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep (a.i.)

**Blad 2**

Bij deze brief is toegevoegd:  
Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag  
Bijlage 2: Voorschriften

## Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2992

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:  
Het bouwen van een woning met een bijgebouw op het perceel Kapweg 47  
in Kootwijkerbroek, kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie I,  
nummer 1896.

Blad 3

### Voornemen

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

- (ver)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

### 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 "Buitengebied 2012" de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.' Tot slot de gebiedsaanduidingen 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1', 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2'.

Het bouwplan betreft het bouwen van een vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw. De woning voorziet in een inhoud van 674,5 m<sup>3</sup> en is voor de voorgevelrooilijn, gedeeltelijk buiten het bouwvlak en buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' en

binnen de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak gesitueerd. Het bijgebouw is ook gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd.

*Artikelen waar het bouwplan mee in strijd is*

Op grond van artikel 3.1, zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Op grond van artikel 3.2.1 onder a, mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

**Blad 4**

Op grond van artikel 20.2.1 onder a, mogen gebouwen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Op grond van artikel 20.2.1 onder b, mag indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak.

Op grond van artikel 20.2.2 onder c, mag de inhoud van deze woning niet meer bedragen dan 350 m<sup>3</sup>.

De aanvraag is strijdig met voorwaardelijke verplichting 1 (situering woning).

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.

*Welstand*

De gemeente Barneveld 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 maart 2024 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 Barneveld 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:

- rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Graafhorsterweg 28-30 te Kootwijkerbroek (Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, projectnummer 190501/am/sh, d.d. 10 januari 2020).

Het bodem- en asbestonderzoek voldoet aan de richtlijnen van de NEN-protocollen. Het bouwplan valt binnen de contour van het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek.

**Blad 5**

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de plaatselijk zwak puinhoudende (sporen) bovengrond en in de zintuiglijk schone ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn gemeten. In de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse HBO-tank zijn in de zintuiglijke schone bovengrond en in het grondwater geen verhoogde gehalten/concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. In het grondwater ter plaatse van het overig terreindeel is slechts een licht verhoogde contractie aan chroom gemeten. Zintuiglijk is op en in de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. In de samengestelde mengmonsters van de toplaag ter plaatse van de druppelzones en de bovengrond ter plaatse van het overig terreindeel voor analyse op asbest is analytisch geen gewogen asbestconcentratie boven de saneringsnorm/hergebruiksnorm aangetoond. Maximaal is in de bovengrond 22 mg/kg d.s. aan gewogen asbest gemeten.

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek 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 één van onze bodemmedewerkers (algemeen telefoonnummer 088-1169900).

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

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.

Op grond van artikel 20.4 lid 1, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2.1, artikel 20.2.2, artikel 20.2.3 en/of artikel 20.2.5 voor wat betreft de plaats van de woning, het woongebouw en/of de kleine woning en toestaan dat vervangende nieuwbouw op een andere plaats plaatsvindt, mits:

- a. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

Op grond van artikel 20.4 lid 6, kan het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de artikelen 20.2.2, 20.2.3 of 20.2.5 voor wat betreft de maximum inhoud van een 'woning' of een kleine woning en toestaan dat een woning of kleine woning wordt gebouwd met een grotere inhoud tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. sprake is van sloop van gebouwen in de vorm van 1,5 m<sup>2</sup> inzetbare sloopmeters per 1 m<sup>3</sup> vergroting van de woninginhoud;  
met dien verstande dat:
  - indien op het betreffende perceel per bestaande woning een daarbij behorende oppervlakte van meer dan 400 m<sup>2</sup> aan al dan niet onder het overgangsrecht gebrachte of te brengen bijgebouwen aanwezig is, de sloopmogelijkheden boven die oppervlakte op het betreffende perceel volledig moeten zijn benut voordat de sloopoppervlakte van meerdere locaties mag worden meegerekend om aan de vereiste oppervlakte te komen;
  - monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
  - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
  - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Op grond van artikel 20.4 lid 8, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2.1, onder a en/of b, en toestaan dat bijgebouwen voor de voor-gevelrooilijn worden gebouwd en/of buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

Wij kunnen ten behoeve van de situering van de woning voor de voorgevelrooilijn, gedeeltelijk buiten het bouwvlak en buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' binnen de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak 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.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

#### *Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Barneveld heeft op 8 november 2017 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:

### Landschappelijke inpassing

Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van deze omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het bijgevoegde 'Landschappelijke inpassing' d.d. 31-05-2024 (revisie 31-10-2024), opgesteld door PTA Mid-den Nederland.

Blad 7

### 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 2023W2992. 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 2023W2992.

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.