



Onderwerp  
Wij zijn van plan om u een omgevingsvergunning te verlenen

Datum  
12 december 2025

Ons kenmerk  
2025W2123

Nummer omgevingsloket  
2025102201696

Behandeld door



Kopie aan



Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 22 oktober 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een verenigingsgebouw en maken van een uitweg op een perceel aan de Oude Zeumerseweg naast nummer in Voorthuizen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

**Wij zijn van plan om u de omgevingsvergunning te verlenen**

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, 3 en 4.

**Procedure**

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 16.14a van de Omgevingswet, gecoördineerd behandeld met het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Oude Zeumerseweg ong.' in voorbereiding. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



**Omgevingsdienst De Vallei**  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
[www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl)

KvK 56714297

**Reageren op het ontwerpbesluit**

Wij publiceren uw aanvraag, het ontwerpbesluit en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op het ontwerpbesluit. 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 ontwerpbesluit. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. [REDACTED]  
[REDACTED], Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - [REDACTED]

Wilt u kenmerk 2025W2123 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

**Kosten**

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld.

[REDACTED]

*Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (ruimtelijk deel) berekend?*

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten [REDACTED] exclusief btw.

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

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. 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?**

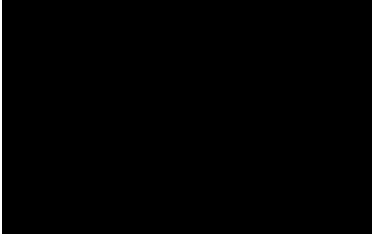
Neem contact op met [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- [REDACTED]

Wilt u kenmerk 2025W2123 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van gemeente Barneveld,



Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

**Bij deze brief is toegevoegd:**

- Bijlage 1: Ontwerpbesluit
- Bijlage 2: Voorschriften

## Bijlage 1: Ontwerpbesluit

Kenmerk 2025W2123

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

Het bouwen van een verenigingsgebouw en maken van een uitweg op een perceel aan de Oude Zeumerseweg naast huisnummer 9 in Voorthuizen. Kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 6816.

### **Ontwerpbesluit**

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

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

In deze bijlage leest u de beoordeling van uw aanvraag.

### **Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?**

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 16.14a van de Omgevingswet, gecoördineerd behandeld met het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Oude Zeumerseweg ong.' in voorbereiding. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Omgevingswet
- de Regeling omgevingsrecht
- Omgevingsplan gemeente Barneveld
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Oude Zeumerseweg ong.
- Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'

#### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. Aan dit omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22ae) toegevoegd via een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening).

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Oude Zeumerseweg ong.'

De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functies 'Groen - In de kernen' en 'Maatschappelijk - Maatschappelijke voorzieningen in de kernen'. Ook gelden 'Voorwaardelijke verplichting 1' en 'Voorwaardelijke verplichting 2'.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit verschillende regels. Dit zijn de bouwregels, gebruiksregels en welstandregels. U krijgt de omgevingsvergunning, omdat uw aanvraag voldoet aan deze regels. Dit leggen wij hieronder uit.

*Bouw- en gebruiksregels*

In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet hieraan.

*Welstandsregels*

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 zijn de redelijke eisen van welstand.

Op 4 november 2025 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

*Kwaliteit van de bodem*

Beoordeling vrijstelling bodemonderzoek

De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022',
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die kunnen worden gebruikt voor het beoordelen van uw plan.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Het perceel is in 2022 onderzocht. Hierbij is lichte vervuiling aangetoond. Het onderzoek is verouderd, maar nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie niet verdacht is. Het grondwater van een van nature sterk verhoogd gehalte aan nikkel. Geadviseerd wordt het freatische grondwater niet, zonder aanvullende analyse, te gebruiken voor berekening e.d. Bij bronnering zijn mogelijk aanvullende eisen (waaronder zuivering) van toepassing.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

U heeft een aanvraag gedaan voor een uitweg. Hiervoor is op grond van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) een vergunning nodig. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet.

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 5.21 van de Omgevingswet
- artikel 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Barneveld (hierna: Apv)

**Beoordeling van uw aanvraag**

De vergunning voor de uitweg kan worden verleend indien:

- a. de uitweg geen gevaar oplevert voor het verkeer op de weg;
- b. de uitweg niet zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid;
- c. door de uitweg het openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; en
- d. het perceel nog niet door een andere uitweg wordt ontsloten, of – indien er al een uitweg aanwezig is – de aanleg van een extra uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid of openbaar groen, en er voldoende noodzaak bestaat voor de aanleg.

De uitweg levert geen gevaar op voor het verkeer op de weg. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats. Door het maken van de uitweg zullen groenvoorzieningen niet verdwijnen. Ook is er is geen sprake van een tweede uitweg.

Uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de Apv. Daarom zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

## Bijlage 2: Voorschriften milieubelastende activiteit

### 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.

#### Algemeen

1. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.
2. De omgevingsvergunning moet op de plaats van de werkzaamheden aanwezig zijn, zodat u deze kunt laten zien aan een toezichthouder. Dat mag op papier of digitaal.
3. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.

#### Gebruik

1. Het gebruik van het perceel is uitsluitend toegestaan overeenkomstig de verbeelding en de regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Oude Zeumerseweg ong'. Afwijkend gebruik is niet toegestaan.

#### Bouwactiviteit

1. 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.
2. Voor het uitzetten van de bouw moet u tijdig contact opnemen met de toezichthouder. Dit kan via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)

#### Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

1. Over de te gebruiken materialen en de uitvoering voor de nieuwe aanleg en of verandering van de in/uitrit en de aansluiting op de openbare weg kunt u contact opnemen met de afdeling Leefomgeving bereikbaar via het algemene netnummer 140342 en vragen naar dhr. Van Voorst (Ewart)
2. Alle kosten die met de aanleg en de verwijdering te maken hebben van de in/uitritten komen ten laste van u, als aanvrager.

#### Voorwaardelijke verplichting

1. Voorwaardelijke verplichting 1  
Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 1' is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen één jaar na realisatie van het hoofdgebouw zijn ingericht en blijvend worden onderhouden overeenkomstig het inrichtings- en beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 (TAMOP0031-Regels\_Bijlage 1 bij hfst. 22ae Inrichtings- en beplantingsplan).
2. Voorwaardelijke verplichting 2  
Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen één jaar na realisatie van het hoofdgebouw en de skeelerbaan zijn ingericht en blijvend worden onderhouden overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

(TAMOP0031-Regels\_Bijlage 2 bij hfst. 22ae Beplantingsplan  
skeelerbaan).

Water/ riolering/ Waterhuishoudkundig plan

Voor de start van de werkzaamheden dient een waterhuishoudkundig plan te zijn ingediend en door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd. Het plan dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Barneveld en bevat ten minste:

1. een rioleringstekening waarop de aansluiting van het vuilwater (DWA) op de gemeentelijke riolering is aangegeven;
2. een technische uitwerking van de hemelwaterafvoer, waarbij hemelwater niet wordt aangesloten op de drukriolering;
3. een technische uitwerking van de berging van hemelwater op eigen terrein met een capaciteit van minimaal 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak, inclusief:
  - de maatgevende grondwaterstand (GHG);
  - de dikte en holle ruimte van het waterbergend cunet (uitsluitend berging boven GHG);
  - een minimale afstand van 2 meter tot gevels en funderingen;
  - de technische werking en situering van de overstort naar de openbare ruimte of een waterlichaam;
4. een technische uitwerking van de wadi's, waaronder in ieder geval de zuidelijke wadi, inclusief de werking van de overstort en de afvoer en lediging richting de berm en de aangrenzende sloot;
5. een technische uitwerking waaruit blijkt hoe hemelwater vanaf daken en verhardingen wordt afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen, voorzien van hoogtematen;
6. een toelichting op onderhoud en bereikbaarheid van de C-watergang aan de oostzijde.

Zonder goedkeuring van dit plan mogen de werkzaamheden niet worden aangevangen.