

Aan aanvrager

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
12 september 2019

Ons kenmerk
2019W1343

Nummer omgevingsloket
4462625

Behandeld door
S. Bacaksiz
088 - 116 99 56
s.bacaksiz@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Westreenen BV
De heer A. Van Deelen
wabo@vanwestreenen.nl

Bijlagen
- diverse

Geachte heer Buurman,

Op 6 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Zeumerseweg 38 in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 2971.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure met de coördinatieregeling van toepassing. Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding, betreffende bestemmingsplan 'Zeumerseweg I, partiële herziening Buitengebied 2012'. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Fout! Tekstfragment niet gedefinieerd.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Zeumerseweg I, partiele herziening Buitengebied 2012' de bestemming 'Agrarisch' en functieaanduiding 'Bomenteelt'.

a) Op grond van artikel 3.2.3 onder c van het bestemmingsplan mag de goothoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 3,5m. De bedrijfswoning krijgt drie verschillende goothoogtes, namelijk 3,3m, 4,7m en 5,7m. Hierdoor is het plan in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

b) Op grond van artikel 3.2.4 onder a van het bestemmingsplan mag de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3m. Goot van het bijgebouw wordt 3,3m en hierdoor is het plan in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

c) Op grond van artikel 3.2.4 onder b van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 6m. Bouwhoogte van het bijgebouw wordt 6,5m en hierdoor is het plan in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 9 juli 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Zeumerseweg 38 Voorthuizen, Hunneman milieu advies, kenmerk 190645/lvh/am d.d. 14 augustus 2019.

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 zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd zijn. Ook asbest is niet aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, barium en chroom. Uit het bodemonderzoek 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 R.P.J. Verburg, 088-1169845.

Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming - dat het gebruik volgens de bestemming alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning, de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan.

Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

Ad a)

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 3.4 lid 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan kunnen wij afwijken van het bepaalde in de artikel 3.2.3 onder c van de planregels en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning hoger wordt uitgevoerd, mits:

- a. de goothoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

Ad b) en c)

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 3.4 lid 1 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan kunnen wij afwijken van de artikelen 3.2.4 onder a en b van de planregels en toestaan dat de goothoogte van het bijgebouw 3,3m en de bouwhoogte 6,5m wordt, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan weergegeven maten.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan uw bouwplan door gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid. Wij hebben hiervoor de volgende overwegingen.

Stedenbouw

De aanvraag omvat het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Momenteel is er alleen een bedrijfsgebouw aanwezig. Voor deze procedure wordt de coördinatieregeling toegepast.

Aangezien deze locatie uniek is gezien de solitaire ligging aan een oude structuur, alsmede de nabijheid van de A1 is hier een woning met een hogere goothoogte goed denkbaar en akkoord. De goothoogte van de bedrijfswoning blijft lager dan 6 meter en er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

De overschrijding van de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw zijn gelijk

of minder dan 10% van de in het plan weergegeven maten en hierdoor ruimtelijk gezien passend.

Het realiseren van het voorliggende bouwplan geeft een beperkte maar acceptabele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en naastliggende percelen. Ruimtelijk gezien is de aanvraag akkoord.

Landschap

Het perceel is ingericht als een kwekerij met daarop een schuur t.b.v. de kwekerij en het hoveniersbedrijf van de aanvrager. Een deel van de kwekerij wordt opgeofferd voor de bouw van de bedrijfswoning en gezien er (nieuwe) tuinbeplanting rondom de woning komt, is dat landschappelijk aanvaardbaar.

Voor de bouw van de bedrijfswoning is er sprake van kleine afwijkingen (goothoogte en bouwhoogte), maar de consequenties voor de omgeving/het landschap zijn gering en daarom is de aanvraag akkoord.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken alsmede het ontwerpbestemmingsplan binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Barneveld.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Pagina
5 van 6

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer S. Bacaksiz via s.bacaksiz@oddevallei.nl of 088 - 116 99 56. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1343) te noemen?

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

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Het bouwwerk dient u uit te voeren conform geluidwerende maatregelen zoals genoemd in het akoestisch onderzoeksrapport.
10. Het gebruik van het bouwwerk is alleen toegestaan op voorwaarde dat er binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning de gronden binnen deze bestemming zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming.