



Aan aanvrager

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
19 december 2019

Ons kenmerk
2019W1343

Nummer omgevingsloket
4462625

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

Afschrift aan
Van Westreenen B.V.
De heer A. van Deelen
wabo@vanwestreenen.nl

Bijlagen
- diverse

Geachte aanvrager,

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.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. 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

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297



ontwerpbestemmingsplan 'Zeumerseweg I, partiele herziening Buitengebied 2012' de bestemming 'Agrarisch' en functieaanduiding 'Bomenteelt'.

Pagina
2 van 8

- a) Op grond van artikel 3.2.3 onder c van het bestemmingsplan mag de goothoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 3,5 m. De bedrijfswoning krijgt drie verschillende goothoogtes, namelijk 3,3 m, 4,7 m en 5,7 m. 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 3 m. De goot van het bijgebouw wordt 3,3 m 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 6,5 m 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 34 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.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 19 september 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

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?

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?

Pagina
5 van 8

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.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 99 56.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.