



Onderwerp  
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum  
25 juni 2020

Ons kenmerk  
2019W2502

Nummer omgevingsloket  
4749861

Behandeld door  
C.M. Rekker  
088 - 116 99 84  
n.rekker@oddevallei.nl

Afschrift aan  
VE Architect  
Mevrouw S.E. van  
Engelenhoven- van de Beek  
info@vearchitect.com

Bijlagen  
- diverse

Geachte 

Op 1 november 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Valkseweg 17 in Barneveld, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie D, nummer 2748.

### **Voornemen**

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk;
- een uitweg maken, hebben of veranderen;
- 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 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.

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

### *Bestemmingsplan*

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Valkseweg XIX' de bestemming 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Het bouwplan kent voor woning A de volgende strijdigheden met het bestemmingsplan:

- A. Op grond van artikel 19.2.2 onder d van de regels van dit bestemmingsplan mag de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel. Het bouwperceel is 278 m<sup>2</sup>, 20% daarvan is 55,6 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen wordt 67 m<sup>2</sup>. Dit door middel van 36 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen naast de woning en 31 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen achter op het perceel. Hiermee kent het bouwplan een overschrijding van 11,4 m<sup>2</sup>.
- B. Op grond van artikel 19.2.2 onder d1 van de regels van dit bestemmingsplan mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte wordt 67 m<sup>2</sup>. Het bouwplan overschrijdt de totale oppervlakte met 7 m<sup>2</sup>.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de WAO 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 17 december 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.

### *Bodem*

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

- Verkennend bodemonderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Valkseweg te Barneveld (ong.), Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 190815-dh-02, d.d. 4 december 2019;
- Aanvullend bodemonderzoek Valkseweg (ong.) te Barneveld, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 200059/dh01, d.d. 20 februari 2020;
- Evaluatierapport bodemsanering op de locatie aan de Valkseweg (ong.) te Barneveld, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 200059/dh/sh, d.d. 3 maart 2020.

De bodemonderzoeken voldoen aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond sterk tot matig verontreinigd is met zink. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met zink.

De bodemverontreiniging met zink is verwijderd middels ontgraving. In totaal is 13,8 ton met zink verontreinigde grond onder afvalstroomnummer 05WQ80081187 afgevoerd naar Attero te Wilp. In de eindcontrolemonsters blijkt er op de locatie nog een lichte verontreiniging met zink aanwezig te zijn.

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 mw. E. van der Horst, 088 11 69 851.

#### Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Ad A.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 19.4 lid 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan kunnen wij afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder d van de planregels en toestaan dat de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 67 m<sup>2</sup> wordt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad. a

De verbijzondering van de bijgebouwen op de hoek is wenselijk en kan bij de hoofdbouwmassa worden gerekend. Al met al wordt de oppervlakte van het perceel al in verhouding behoorlijk ingenomen door de hoofdbouwmassa met een bredere beukmaat dan rijwoningen, een verbijzondering op de hoek en een garage (normaal bij dit type). Er vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats.

Ad. b

De extra bebouwing op het perceel geeft geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid. Het parkeren op eigen terrein blijft overzichtelijk.

Ad. c

De extra bebouwing op het perceel geeft geen onevenredige aantasting van de sociale veiligheid.

Ad. d

Gelet op de ligging van het perceel en de locatie van de uitbreiding vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie

Ad. e

De extra bebouwing op het perceel geeft geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad B.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo en artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij afwijken van artikel 19.2.2. onder d2 en toestaan dat het aantal bijgebouwen 67 m<sup>2</sup> wordt. Hiervoor is uw plan ter advisering bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling team Stedenbouw voorgelegd.

#### *Stedenbouwkundig advies*

Het betreft een specifieke situatie waar veel maatwerk is geleverd om tot een tweekapper te komen. Het perceel heeft niet de gebruikelijke maatvoering voor een tweekapper, maar ligt op een hoek van twee straten. Door de in verhouding kleine tuin komt men met de geldende regelgeving niet uit voor het gewenste aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

De verbijzondering van de bijgebouwen op de hoek is wenselijk en kan bij de hoofdbouwmassa worden gerekend. Al met al wordt de oppervlakte van het perceel al in verhouding behoorlijk ingenomen door de hoofdbouwmassa met een bredere beukmaat dan rijwoningen, een verbijzondering op de hoek en een garage (normaal bij dit type).

Ruimtelijk gezien is dit verzoek akkoord, mits men de overtallige m<sup>2</sup> aan bebouwing evenredig als sedumdak uitvoert en op deze wijze voldoende klimaat adaptief bouwt. Deze voorschrift is opgenomen in bijlage 1.

#### Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.12 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria.

Uw aanvraag hebben betrekking op het maken van de uitwegen aan de Valkseweg. Het gaat om 'inrit' en 'inrit 2' zoals weergegeven in het document '2019W2502\_Inrichtingstekening\_11122019'.

De aanleg van de uitweg heeft stedenbouwkundig gezien niet of nauwelijks effect op het uiterlijk aanzien van de omgeving. Daarnaast worden de uitwegen niet door of in een openbare groenvoorziening gemaakt.

Gelet op het bovenstaande voldoet uw aanvraag aan de toetsingscriteria van de APV en verlenen wij u daarom voor deze activiteit de gevraagde omgevingsvergunning. De afstemming rond de aansluiting op de bestaande bestrating en de te gebruiken materialen in overleg met dhr. (D) Dick Boudewijn hij is bereikbaar op nummer 140342.

### **Reacties**

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. 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 [REDACTED]

[REDACTED]

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten [REDACTED] 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 C.M. Rekker via [n.rekker@oddevallei.nl](mailto:n.rekker@oddevallei.nl) of 088 - 116 99 84. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2502) te noemen?

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

[REDACTED]

R.P. Guldemon  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

**Bijlage 1: Voorschriften**

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. Bij woning A dient 11,4 m<sup>2</sup> aan sedum dakbedekking te worden gelegd op het dak van het bijgebouw naast woning A. Zoals staat vermeld in het document '2019W2502\_PlatN-Gev-Dsn-Techndetails\_11062020'.
2. 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.
3. De constructieberekening is beoordeeld en daarop hebben wij geen opmerkingen. U dient nog wel uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de kelder en de berekeningen en tekeningen van de prefab onderdelen te sturen naar het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)).
4. 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.
5. 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.
6. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
7. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
8. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
9. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto: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.