



Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
15 oktober 2020

Ons kenmerk  
2020W0465

Nummer omgevingsloket  
4984661

Behandeld door  
E.B. Doekemeijer  
088 - 116 99 11  
e.doekemeijer@oddevallei.nl

Afschrift aan  
Project Tekken Advies Midden  
Nederland  
De heer J. van den Brink  
jaap@ptamidnederland.nl

Bijlagen  
- diverse

Geachte [REDACTED]

Op 27 februari 2020 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 woningen, het plaatsen van een erfafscheiding en het maken van een uitrit op een perceel aan de Wolweg tussen nr. 57 a en 59 in Stroe, kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie K, nummer 1198 en 1249.

### **Besluit**

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- 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 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**

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding, betreffende bestemmingsplan 'Tolnegenweg - Wolweg'. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht.

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

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



## **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 bestemmingsplan 'Tolnegenweg - Wolweg' de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Op grond van artikel 9.2.1 onder f van de regels van dit bestemmingsplan is op de helft van het bouwvlak van woning 1 een maximale goothoogte toegestaan van 4 meter. Het bouwplan overschrijdt deze hoogte plaatselijk met een klein deel aan de voorzijde met 2 meter.

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 10 maart 2020 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.

Het verkennend bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink aangetoond. Deze bevindingen komen redelijk overeen met de onderzoeksresultaten uit 2012. Destijds zijn in de bovengrond wel licht verhoogde gehalten aan lood en PAK gemeten en was in het grondwater de parameter zink matig verhoogd. Geconcludeerd werd dat de matig verhoogde concentratie aan zink een natuurlijk oorzaak had. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor een nader onderzoek of sanering. De locatie is geschikt voor het toekomstig gebruik. Op basis van de risicokaart van de gemeente Barneveld is de locatie verdacht op aanwezigheid van NGE. Wij baseren onze conclusie op de hierboven genoemde bodemonderzoeken. 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).

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

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 9.4 lid 2 van het bestemmingsplan kunnen wij van het bestemmingsplan afwijken en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, wordt vergroot met maximaal 3 m.

Hiervoor hebben wij uw plan voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team Stedenbuw van de Gemeente Barneveld.

#### *Stedenbouwkundig advies*

De hoofdropzet van de woning is de overgang van de lage woningen van het lint (basis van één laag met kap) naar het forse volume van 'De Landing' met twee lagen met kap. Het lint kenmerkt zich ook door verschillende typen daken.

Niet vanuit elk perspectief is deze overgang even goed te ervaren, maar uiteindelijk is de overgang van de hoge naar de lage goot voldoende erfahrbaar in het gehele lint.

De aanvraag geeft geen noemenswaardige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en naastliggende percelen.

Ruimtelijk gezien is dit verzoek akkoord.

#### 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 Barneveld (Apv) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 lid 2 van de Apv.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen

ad a. Er is geen sprake van het veroorzaken van gevaar voor verkeer op de weg;

ad b. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;

ad c. De aanleg van de nieuwe uitweg tast het openbaar groen minimaal aan;

ad d. De aangevraagde uitweg is de enige uitweg van het perceel.

### **Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 18 juni 2020 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuur>. 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 [REDACTED]

[REDACTED]

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

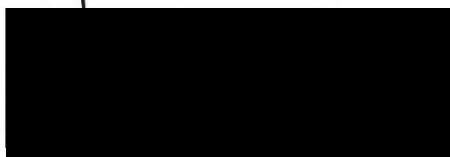
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende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

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer E.B. Doekemeijer via e.doekemeijer@oddevallei.nl of 088 - 116 99 11. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2020W0465) 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:

Algemeen

*Voorwaardelijke verplichting 1*

Binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning dienen de gronden binnen het bouwperceel te zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen bij deze vergunning in tekening '2020W0465\_landschappelijke inpassing'.

Hierbij geldt dat de hoogte van de haag vanaf de weg tot de voorgevel van de woning niet hoger mag zijn dan 1 meter en vanaf de voorgevel niet hoger mag zijn dan 1,80 meter. 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.

*Voorwaardelijke verplichting 2*

Woning 1 in deze omgevingsvergunning is voorzien van een gesloten poort met een hoogte van 2 meter gelegen tussen de woning en de daarbij behorende garage Deze dient in stand te worden gehouden.

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](mailto: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](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 vóórdát het in gebruik wordt genomen.

Aandachtspunt

De planlocatie ligt in verdacht gebied van Conventionele Explosieven (CE). De landelijk geldende Arbo wetgeving is van toepassing voor wat betreft de omgang met de risico's die de mogelijke aanwezigheid van explosieven met zich meebrengt.

## **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 11.

### **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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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](http://www.infomil.nl/asbest).

### Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.