




Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum  
1 april 2021

Ons kenmerk  
2020W3027

Nummer omgevingsloket  
5648497

Geachte 

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

U heeft op 4 december 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 15 senioren woningen op adressen Frans Halsstraat en Paulus Potterstraat in Voorthuizen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

**Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**  
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Kopie aan  
Plegt-Vos Oost B.V.  
De heer P.J. Kuiphuis  
peter.kuiphuis@plegt-vos.nl

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.

### Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. 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 voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. de heer E.B. Doekemeijer, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [e.doekemeijer@oddevallei.nl](mailto:e.doekemeijer@oddevallei.nl)
- Bel naar: 088 - 116 99 11

Wilt u kenmerk 2020W3027 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

**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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



## Omgevingsdienst De Vallei

### Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Barneveld, de legesverordening. [REDACTED]

*Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' 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 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. 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 de heer E.B. Doekemeijer. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 11
  - Stuur een e-mail naar: e.doekemeijer@oddevallei.nl
- Wilt u kenmerk 2020W3027 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,  
namens dezen,

[REDACTED]

R.P. Guldemon  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

### Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

## **Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag**

Kenmerk 2020W3027

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

het bouwen van 15 senioren woningen  
percelen aan de Frans Halsstraat en Paulus Potterstraat in Voorthuizen  
kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 3228 en 2014.

### **Voornemen**

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit:

- bouwen van een bouwwerk

In deze bijlage leest u voor deze activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Voor de aangevraagde activiteit:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

Heeft u geen vergunning nodig.

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

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding, betreffende bestemmingsplan 'Paulus Potterstraat - Frans Halsstraat'.

Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

### **Bouwen van een bouwwerk**

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan deze onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

### ***Bestemmingsplan***

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Paulus Potterstraat - Frans Halsstraat' de bestemming 'Wone -1'. Uw bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

### *Welstand*

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 heet redelijke eisen van welstand.

Op 15 december 2020 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

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

### *Bouwverordening*

In de bouwverordening van de gemeente Barneveld staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodemonderzoek, Frans Halsstraat 22-24 te Voorthuizen, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, kenmerk: MT-200076, d.d. 19 maart 2020;
- Verkennend bodemonderzoek, Paulus Potterstraat 2 t/m 14-1 te Voorthuizen, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, kenmerk: MT-200077, d.d. 15 april 2020;
- Nader bodemonderzoek, Paulus Potterstraat 2 t/m 14-1 te Voorthuizen, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, kenmerk: MT-200194, d.d. 22 mei 2020;
- Beoordeling evaluatie sanering Paulus Potterstraat 8-10 Voorthuizen, d.d. 12 november 2020.

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 ter plaatse van de Paulus Potterstraat de bovengrond niet is verontreinigd. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, molybdeen, cadmium, kwik, lood en PAK. Een sterke verontreiniging met koper en zink is hier verwijderd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Ter plaatse van de Frans Halsstraat blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

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.

## **Bijlage 2: Voorschriften**

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

### Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
  - funderingsconstructies
  - betonconstructies
  - staalconstructies
  - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2020W3027. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2020W3027.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. 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.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.