

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
29 november 2017

Ons kenmerk:

Dossiernummer:
2017W0766

Nummer Omgevingsloket:
2886757

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
**mw. M.F. Nagelhout-van
den Bosch**

Doorkiesnummer:
(0342) 495 263

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Op 3 april 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op het perceel Noordenweg 43 in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 2621.

Vergunning

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)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 de vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U moet bij de uitvoering van uw plan rekening houden 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 bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Ook geldt hier de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning'.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' met voor een groot deel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' en voor een klein deel aan de noordzijde de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde'. Daarnaast gelden de aanduidingen 'overige zone - kernrandzone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV'.

Op grond van artikel 20.2.5 onder b is hier een kleine woning toegestaan met een maximale inhoud van 350 m³. De aangevraagde woning heeft een inhoud van 820 m³.

De maximale toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 m en 6 m op basis van artikel 20.2.5 onder c en d. In de aangevraagde situatie zijn de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,7 m en 7,5 m.

Verder dient volgens artikel 20.2.5 onder a de woning op dezelfde plek terug gebouwd te worden. Dit is niet het geval.

Bij een kleine woning geldt volgens artikel 20.2.6 onder c in principe een maximale oppervlakte van 40 m² c.q. 80 m² aan bijgebouwen. In dit geval is er al een groter oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig. In artikel 20.4 onder 6 is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een groter oppervlak aan bijgebouwen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische activiteiten en op grond van artikel 3.2.1 onder a mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit is dus niet het geval. De bijgebouwen zijn ten dienste van een burgerwoning en komen grotendeels binnen de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) te liggen.

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

Welstand

Op 29 augustus 2017 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 geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'Ruimtelijke onderbouwing' welke is opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling en als bijlage bij het besluit is gevoegd.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft van 6 oktober tot en met 16 november 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is het ontwerp-omgevingsvergunning bekend gemaakt in de Staatscourant, het Gemeentebblad, Barneveldse Krant en 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. Wel is op 9 oktober 2017 een reactie ontvangen (van buurtbewoners van de Noordenweg) naar aanleiding van activiteiten vooruitlopend op de vergunning. Inmiddels is daar handhavend tegen opgetreden en zijn de overtredingen beëindigd. Er is vervolgens geen 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.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw M.F. Nagelhout-van den Bosch van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) 495 263 en/of de heer M. Kaptein van de Omgevingsdienst De Vallei via telefoonnummer (088) 1169 878. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om het dossiernummer te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R. van den Berg
teamleider Stedenbouw, Planologie en Omgevingsbeleid

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

Blad 4

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.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

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

Blad 5

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en 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. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 van Omgevingsdienst De Vallei.

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 het team Civiel van de gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de afdeling BOR van de 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 onder-

zoek (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

Blad 6

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopaafval 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.

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.