

Ontwerp-omgevingsvergunning Valkseweg 195

Op 22 december 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld een aanvraag (dossiernummer 2023W2888, zaaknummer 162265) voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoordeel op het perceel Valkseweg 195 in Barneveld. Burgemeester en wethouders maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voornemens zijn, gelet op artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º van de Wabo, hiervoor vergunning te verlenen. Het betreft de activiteiten '(ver)bouwen van een bouwwerk' en 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt met ingang van **21 februari tot en met 3 april 2025** ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis (Raadhuisplein 2). U kunt het plan digitaal inzien via onderstaande links. Mocht u geen mogelijkheid hebben om het plan digitaal in te zien, dan kunt u het plan zonder afspraak bij de receptie van het gemeentehuis inzien.

Heeft u vragen over het plan, dan kunt u individueel een afspraak maken via onze website ([Afspraak maken](#)) of via telefoonnummer (0342) 495 335 om het plan in te zien en toelichting hierop te krijgen. U kunt uw vragen ook mailen naar rodigitaal@barneveld.nl.

U vindt de officiële bekendmaking via <https://www.barneveld.nl/over-barneveld/bekendmakingen>.

Daarnaast is de ontwerp-omgevingsvergunning in te zien op de landelijke website:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0203.4077-0001>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0203/NL.IMRO.0203.4077-0001>

(Mochten bovenstaande links niet werken, wilt u het dan melden bij rodigitaal@barneveld.nl)?

Tijdens de vermelde periode kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk, een zienswijze over dit voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Uw schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders (Postbus 63, 3770 AB Barneveld). U kunt uw zienswijze ook digitaal via de gemeentelijke website naar voren brengen. Daarvoor moet u gebruik maken van DigiD om u te legitimeren. Het formulier treft u aan bij de documenten op de gemeentelijke website ([Zienswijze indienen | Gemeente Barneveld](#)). Ingediende zienswijzen zijn openbaar. De beantwoording van de zienswijzen zal worden gepubliceerd bij het definitieve besluit. Wel kunt u expliciet in uw zienswijze aangeven dat u geen toestemming verleent voor het openbaar maken van uw persoonsgegevens (zoals naam, adres en woonplaats). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken via telefoonnummer (0342) 495 335.

Barneveld, 20 februari 2025.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
20 februari 2025

Zaaknummer:
162265

Dossiernummer:
2023W2888

Organisatieonderdeel:
**Team Planologie,
Bezwaar & Beroep**

Behandeld door:
G. Custers

Doorkiesnummer:
(06) 1176 1496

Onderwerp:
omgevingsvergunning

U heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoordeel op het adres Valkseweg 195 in Barneveld. 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.

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/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, 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, bij voorkeur, per brief, digitaal (het formulier treft u aan bij de documenten op de gemeentelijke website ([Zienswijze indienen | Gemeente Barneveld](#)) of mondeling (u kunt hiervoor een afspraak maken):

- Stuur een brief naar: Gemeente Barneveld, de heer G. Custers, Postbus 63, 3770 AB Barneveld
- Bel naar: (06) 1176 1496

Wilt u kenmerk het adres en zaaknummer 162265 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

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

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 exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Blad 2

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 G. Custers. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: (06) 1176 1496
- Stuur een e-mail naar: g.custers@barneveld.nl

Wilt u het adres en zaaknummer 162265 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

C.A. Delsing Nicolaas
Team Planologie, Bezwaar en Beroep
Teamleider (a.i.)

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Bij deze brief is toegevoegd:

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

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2888

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een bedrijfshal met kantoordeel
perceel Valkseweg 195 in Barneveld
kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie C, nummer 7229.

Voornemen

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- *Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Blad 3

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

Vergunningsvrij

U heeft met deze aanvraag ook voor de activiteit 'maken of voeren handelsreclame' een omgevingsvergunning aangevraagd. Op grond van Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Barneveld heeft u voor het maken van een reclame-uiting voor de activiteit 'maken of voeren handelsreclame' geen omgevingsvergunning nodig.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere 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 'Buitengebied 2012 geconsolideerd' de bestemming 'Bedrijf- Niet agrarisch'.

- a. Op basis van artikel 6.2.2, onder c, van de planregels mag de totale bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 690 m². De oppervlakte van het te realiseren bedrijfsgebouw bedraagt echter 706,4 m² en het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte heeft van 76,1 m². Dit resulteert in een totale bebouwde oppervlakte van 782,5 m², waarmee de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
- b. Volgens artikel 6.2.2, onder d, van de planregels mag de totale vloeroppervlakte (waarbij verdiepingen meetellen bij de oppervlakte) van de bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 690 m² bedragen. De vloeroppervlakte van het te realiseren bedrijfsgebouw bedraagt 790,7 m² en het bestaande bedrijfsgebouw heeft een vloeroppervlakte heeft van 98,2 m². Dit resulteert in een totale bebouwde oppervlakte van 888,9 m², waarmee de aanvraag niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
- c. Volgens artikel 6.2.2, onder a, van de planregels mag de goothoogte van een bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan 4 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'. Het noordelijke deel van het nieuwe bedrijfsgebouw valt onder de standaard geldende maximum van 4 meter. Het gebouw heeft echter een goothoogte van 6 meter. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.
- d. Volgens artikel 6.2.2, onder b, van de planregels mag de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan 10 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Het noordelijke deel van het nieuwe bedrijfsgebouw valt onder de standaard geldende maximum van 10 meter. Het gebouw heeft echter een goothoogte van 12 meter. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.
- e. Volgens artikel 9.1 van de planregels zijn gronden met de bestemming 'Groen' in hoofdzaak bestemd voor opgaande beplanting. De te behouden zuidelijke inrit ligt binnen de groenbestemming en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.
- f. In artikel 8.1 van de partiële herziening van het bestemmingsplan "Valkseweg XXIII, partiële herziening Buitengebied 2012" is een (landschappelijk) inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Het huidige plan past niet geheel in dit inrichtingsplan aangezien er wat wijzigingen in de perceelsinrichting zijn doorgevoerd ten behoeve van de nieuwe bedrijfshal. Het plan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

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 3 september 2024 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

Blad 5

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.

Bodemonderzoek

De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022',
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die kunnen worden gebruikt voor het beoordelen van uw plan.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Het perceel is in 2020 onderzocht. Hierbij is lichte vervuiling aangetoond. Het onderzoek is verouderd, maar nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie niet verdacht is.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Barneveld heeft op [DATUM 2025] een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Inrichtingsplan

Het gebruik van de bedrijfshal die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het bijgevoegde document van het inrichtingsplan (opgesteld door Volpe Architecten, d.d. 30-09-2024). Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten:

Blad 7

- Landschappelijke inpassing / Beplanting
- Waterhuishouding (zoals wadi van min. 35 m³)
- Parkeerplaatsen
- Voorzieningen t.b.v. biodiversiteit (nestkasten en insectenhotel)

Slopen bebouwing

Het gebruik van de bedrijfshal die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning alle bebouwing die als te slopen bebouwing aangemerkt is in artikel 8.1.2 van de partiële herziening "Valkseweg XXIII, partiële herziening Buitengebied 2012" gesloopt is.

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - Sondeerrapport;
 - Constructieberekening en tekeningen van de prefab onderdelen.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. Noem daarbij het kenmerk 2023W2888. 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. Noem daarbij het kenmerk 2023W2888.

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.