Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: W. Kuik
Telefoonnummer: 06 13731990

Voorstelnr. 3358
Barneveld, 4 maart 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Voorstel over verzoek nieuwe bedrijfswoning aan de Vinkekampweg 7A in Kootwijkerbroek (PBB-Kui)**

Gevraagde beslissing:

1. In principe mee te werken aan het verzoek om een bedrijfswoning mogelijk te maken aan de Vinkekampweg 7A in Kootwijkerbroek;
2. In te stemmen met de bijgevoegde brief;
3. Dit besluit ter kennisname aanbieden aan de raad via Rubriek B, ingekomen stukken.

1. Inleiding

Er is een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Vinkekampweg 7A in Kootwijkerbroek. Ter plaatse is binnen het agrarisch bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan. Deze bevindt zich op het adres Vinkekampweg 7. Deze woning wordt feitelijk gebruikt als plattelandswoning en is qua eigendom afgesplitst van het agrarisch bedrijf.
Gezien het feit dat de huidige bedrijfsvoerders niet in de gelegenheid zijn de bestaande bedrijfswoning aan te kopen en zij wel behoefte hebben om bij het bedrijf te wonen, is het verzoek ingediend om een bedrijfswoning te mogen realiseren op het perceel ten noorden van nr. 7A, buiten het agrarisch bouwvlak. Deze beoogde bedrijfswoning krijgt de vorm van een traditionele boerderij met in het achterhuis ruimte voor het kalveren van de zoogkoeien.
Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, danwel een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (bopa) waarbij de gemeenteraad in dit geval bindend adviesrecht heeft.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect:

Het plan beoogt de realisatie van een bedrijfswoning op nog onbebouwde grond.

b) Maatschappelijk effect:

N.v.t.

3. Argumenten

1.1 Het verzoek past onder voorwaarden binnen het gemeentelijk beleid
Ter plaatse is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in het landbouwontwikkelingsgebied met een relatief jong ondernemerspaar. Het gemeentelijk beleid is gericht op het faciliteren van dit soort bedrijven in dit gebied om de agrarische sector te stimuleren. Een tweede bedrijfswoning wordt echter niet zonder meer toegestaan. Gezien het advies van de S/A/A/B van 22 december 2023 is de bouw van een (extra) bedrijfswoning in dit geval gerechtvaardigd en noodzakelijk voor een doelmatige toekomstgerichte bedrijfsvoering.

Er is sprake van maatwerk, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht met het gemeentelijk beleid. Daarom worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de nieuwe woning moet een samenhangend erf vormen met de bestaande bedrijfswoning;
- de nieuwe situatie moet goed landschappelijk ingepast worden;
- er moeten inzetbare sloopmeters aangeleverd worden conform het functieveranderingsbeleid;
- er moet een bijdrage aan het Ontwikkelingsfonds Platteland worden betaald conform het beleid. Deze bijdrage is € 10,-- per 1 m3 te bestemmen nieuwe woninginhoud.

De verwachting is dat aan de genoemde voorwaarden voldaan kan worden.

2.1 Het plan moet verder uitgewerkt en onderbouwd worden, voordat de formele aanvraag wordt ingediend
In de bijgevoegde brief is aangegeven welke gegevens nog aangeleverd moeten worden ter verdere onderbouwing van het plan. Gelet op de Omgevingswet is het wenselijk om zoveel mogelijk voorafgaand aan het indienen van een formele aanvraag onderzocht en beoordeeld te hebben.

3.1 Het is wenselijk de raad vroegtijdig op de hoogte te brengen van de ontwikkeling
Het college is belast met de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan. Ook is het college bevoegd om een besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking, waarbij de raad in dit geval bindend adviesrecht heeft. Door de raad nu in kennis te stellen van uw beslissing, is hij aan het begin van de voorbereiding op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling.

4. Kanttekeningen
N.v.t.

5. Financiën
De verzoeker heeft het perceel in eigendom, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Teneinde nadeelcompensatie niet voor rekening van de gemeente te laten komen zal met de aanvrager een overeenkomst voor de nadeelcompensatie worden gesloten, zodat eventuele toegekende nadeelcompensatie, conform de standaardregeling, voor rekening komt van de aanvrager.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
Het voorstel scoort 2 (scorecijfer) op de participatiemeter. Daarom is ingezet op participatietrede 2: raadplegen. De initiatiefnemer heeft nog geen participatietraject gedaan. Dit traject zal worden uitgevoerd in de volgende fase van dit plan, vóór de indiening van een aanvraag voor de formele planologische procedure.

b) Communicatie
De verzoeker zal via bijgevoegde brief van uw besluit op de hoogte worden gesteld.

7. Uitvoering

Planning:
N.v.t.

Evaluatie/controle:
N.v.t.

8. Bijlage
Te verzenden brief met bijlage

Archiefexemplaar (1191552)
[redacted]

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

[redacted]

Datum:

Geachte [redacted],

Zaaknummer:
1191552

Op 12 mei 2022 ontvingen wij uw principeverzoek, namens [redacted] over het realiseren van een tweede bedrijfswoning bij de veehouderij op het perceel Vinkekampweg 7A in Kootwijkerbroek. Uw verzoek heeft het zaaknummer 1191552.

Organisatieonderdeel:
Planologie, Bezwaar & Beroep

Het voorheen geldende bestemmingsplan ”Buitengebied 2012” is per 1 januari 2024 van rechtswege overgegaan in het “Omgevingsplan Gemeente Barneveld”. Uw plan past niet in dit omgevingsplan. Wij hebben ambtelijk bekeken of medewerking aan uw plan haalbaar is. In deze brief leest u onze voorlopige beoordeling en verzoeken wij u om aanvullingen te doen.

Behandeld door:
W. Kuik

Telefoonnummer:
06 13731990

E-mail:
w.kuik@barneveld.nl

Onderwerp:
Verzoek om aanvullingen uitwerkingsverzoek Vinkekampweg 7A

Van principeverzoek naar uitwerkingsverzoek
Met de komst van de Omgevingswet is de wet- en regelgeving voor planologische procedures veranderd en daarbij ook onze eigen werkwijze en processen. Dit houdt onder andere in dat het ‘principeverzoek’ vervangen is voor een ‘uitwerkingsverzoek’.

Uw principeverzoek wordt daarom verder behandeld als een uitwerkingsverzoek. Een uitwerkingsverzoek is inhoudelijk grotendeels hetzelfde als een principeverzoek, maar het college van burgemeester en wethouders neemt geen principebesluit meer.

Beoordeling en aan te leveren gegevens
Onze voorlopige beoordeling is dat uw plan onder voorwaarden haalbaar zou kunnen zijn. Zo moet voldaan worden aan de in deze brief genoemde voorwaarden en moet uit de aan te leveren gegevens blijken dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn.

Het gaat om de onderstaande aan te leveren gegevens, die in de bijlage onder B. beschreven staan:
1. aangepaste digitale tekening;
2. biodiversiteit en natuurinclusief bouwen;
3. duurzaamheid en energiebeleid;
4. ecologie;
5. klimaatadaptatie;
6. participatie;
7. risicoanalyse nadeelcompensatie;
8. sloopmeters doorgeven;
9. uittreksel kamer van koophandel;
10. waterhuishouding.

Vanwege veranderingen in de ruimtelijke situatie, wetgeving en/of beleid kan later in het proces om extra gegevens gevraagd worden. Alle handelingen die u in deze zaak verricht, alle verplichtingen die u aangaat en alle kosten die u maakt zijn volledig voor uw rekening en risico.

In de bijlage onder C. staat meer informatie over het digitaal aanleveren van gegevens.

Leges
In de bijlage (onder D.) vindt u een conceptkostenoverzicht voor de te doorlopen formele procedure. De al betaalde leges voor de behandeling van het uitwerkingsverzoek (eerder 'principeverzoek') zijn hiermee verrekend. De resterende leges bedragen € 14.291,50.

Deze leges zijn gebaseerd op het prijspeil van 2024. Het definitieve kostenoverzicht wordt na het indienen van een formele aanvraag bepaald. Indien de formele aanvraag pas in een volgend kalenderjaar wordt ingediend dan vindt een herberekening van de leges plaats. Hierdoor verandert het te betalen bedrag.

Als u naast de formele procedure nog een andere vergunning nodig heeft, dan worden de daarbij behorende leges separaat in rekening gebracht.

Hoe verder?
Wij wijzen u erop dat het hier om een voorlopige beoordeling van uw plan gaat. Er is nu nog geen formeel besluit genomen over uw plan. Dit zal pas gebeuren bij de formele procedure.

Het uitwerkingsverzoek wordt met dit verzoek om aan te leveren gegevens nog niet afgesloten. U kunt de gevraagde gegevens binnen dezelfde aanvraag toesturen naar de behandelend ambtenaar van uw verzoek én het e-mailadres ROdigitaal@barneveld.nl.

Wij verzoeken u om de gevraagde gegevens pas toe te sturen zodra u alle aanvullingen compleet heeft. Pas op dat moment beoordelen wij de gegevens en stemmen het plan verder af om tot een definitieve opzet te komen. Wanneer uw plan en de bijhorende gegevens compleet en akkoord bevonden zijn, bevestigen wij dit schriftelijk aan u. Daarbij informeren wij u ook over de mogelijke vervolgprocedure(s) die u kunt volgen en verdere aandachtspunten om uw plan te realiseren. Daarmee sluiten wij het uitwerkingsverzoek af.

Uw plan betreft een maatwerkplan. Met de raad is afgesproken om de raad in een vroegtijdig stadium over dit soort plannen te informeren. Wellicht dat in dat kader nog nadere informatie wordt opgevraagd.

Na een (positieve) afronding van uw uitwerkingsverzoek kan het akkoord bevonden plan als formele aanvraag ingediend worden om de planologische procedure formeel op te starten.

Termijn
De standpunten in deze brief zijn in principe zes maanden na dagtekening van deze brief geldig. Als de gevraagde gegevens niet binnen deze termijn aangeleverd zijn, dan is het risico groter dat deze brief verouderd is. Dit vanwege veranderingen in de ruimtelijke situatie, wetgeving en/of beleid. Hierdoor kan het zijn dat er bijvoorbeeld extra aanvullingen nodig zijn of zelfs dat het plan niet haalbaar meer is. Om dit te toetsen moet de aanvraag deels opnieuw beoordeeld worden waarbij extra leges opgelegd worden.

Als u na één jaar nog steeds niet alle gevraagde gegevens aangeleverd heeft, dan sluiten wij het uitwerkingsverzoek af. Mocht u dan alsnog verder willen met dit plan, dan zult u hiervoor een nieuw vooronderzoek moeten indienen en de daarbij behorende leges betalen.

Vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw W. Kuik via telefoonnummer 06-13731990 of via e-mailadres w.kuik@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R. Aarts
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep (a.i.)

Bijlage

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Beschrijving en toetsing plan
B. Aan te leveren gegevens
C. Digitaal aanleveren gegevens
D. Concept kostenoverzicht leges

A. Beschrijving en toetsing plan

Beschrijving plan

U bent voornemens aan de Vinkekampweg 7A in Kootwijkerbroek een bedrijfswoning te realiseren. Voor het perceel Vinkekampweg 7A geldt een agrarische functie met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Binnen het agrarisch bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Deze bevindt zich op het adres Vinkekampweg 7. Deze woning wordt feitelijk gebruikt als plattelandswoning en is qua eigendom afgesplitst van het agrarisch bedrijf.

Gezien het feit dat de huidige bedrijfsvoerders niet in de gelegenheid zijn de bestaande bedrijfswoning aan te kopen en zij wel behoefte hebben om bij het bedrijf te wonen, is het verzoek ingediend om een bedrijfswoning te mogen realiseren op het perceel ten noorden van nr. 7A, buiten het agrarisch bouwvlak. De beoogde bedrijfswoning krijgt de vorm van een traditionele boerderij met in het achterhuis ruimte voor het kalveren van de zoogkoeien.

Separaat is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van de bestaande stal aan de noordzijde (kenmerknummer 2021W2815).



Afbeelding: Schetsplan gewenste situatie

Toetsing plan

Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in het landbouwontwikkelingsgebied met een relatief jong ondernemerspaar. Het gemeentelijk beleid is gericht op het zo veel mogelijk faciliteren van dit soort bedrijven in dit gebied om de agrarische sector te stimuleren. Een tweede bedrijfswoning wordt echter niet zonder meer toegestaan. Gezien het advies van de S/A/A/B van 22 december 2023 is de bouw van een (extra) bedrijfswoning in dit geval gerechtvaardigd en noodzakelijk voor een doelmatige toekomstgerichte bedrijfsvoering. Er is sprake van maatwerk, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht met het gemeentelijk beleid. Daarom worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de nieuwe woning moet een samenhangend erf vormen met de bestaande bedrijfswoning;
- de nieuwe situatie moet goed landschappelijk ingepast worden;
- er moeten inzetbare sloopmeters aangeleverd worden conform het geldende functieveranderingsbeleid;
- er moet een bijdrage aan het Ontwikkelingsfonds Platteland worden betaald conform het beleid. De bijdrage is € 10,-- per 1 m3 te bestemmen nieuwe woninginhoud.

Stedenbouwkundig

De voorgestelde locatie voor de nieuwe bedrijfswoning op het schetsplan van 4 maart 2023 is voorstelbaar. Positief is dat het erf parallel aan de stal met boomgaard loopt. De typologie boerderij past in de omgeving. Het erf verschuift richting de Horselerweg. Uitgangspunt is dat er zo min mogelijk verharding komt op het erf.

Landschappelijke inpassing
In het kader van de aanvraag voor de uitbreiding van de stal zijn de bestaande bomen geïnventariseerd. Uit de inventarisatie komt naar voren dat enkele bomen niet duurzaam te behouden zijn in het plan. Alle bomen waarvan uit de inventarisatie blijkt dat ze behouden kunnen blijven moeten behouden blijven. Voor de te kappen bomen moet compensatie plaats vinden. Inmiddels is voor de vergunningsplichtige bomen een kapvergunning verleend. Ter compensatie en voor een goede landschappelijke inpassing moet er een biodiverse en natuurinclusieve inrichting komen, passend bij de kenmerken van het landschapstype.

Uw voorstel voor de landschappelijke inpassing is akkoord. Aandachtspunt is nog dat de nieuwe solitaire noot best dicht bij nieuwe verharding komt. Wellicht kan deze noot wat meer groeiruimte krijgen zodat er in de toekomst geen problemen ontstaan.

Sinds 1 januari 2024 gelden nieuwe landschapsregels vanuit de provincie. Deze regels houden in het kort in dat bij elke ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten landschap. Wanneer er sprake is van aantasting van kernkwaliteiten dan moet er per saldo landschapsversterking plaatsvinden. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het gebied zijn in de omgevingsverordening opgenomen. In ieder ruimtelijk plan moet een onderbouwing worden opgenomen hoe de ruimtelijke ontwikkeling waarin het plan voorziet zich verhoudt tot de kernkwaliteiten van die streek. Deze onderbouwing is nog nodig.

Inritten
Er wordt één uitrit per perceel toegestaan. De maximumbreedte van een uitrit is 4 meter. Indien het plan zo aangepast wordt dat de oude uitrit op de Horselerweg intact blijft en er verder geen uitritten bij komen betekent dit dat de uitritsituatie verder niet verandert.

Benodigde sloopmeters
Conform het gemeentelijk beleid is een compensatie-eis in de vorm van sloopmeters nodig. Aangezien op het perceel geen te slopen opstallen aanwezig zijn die sloopmeters opleveren, moet voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning inzetbare sloopmeters van elders aangeleverd worden. Per 1 m³ aan woninginhoud moet 1,5 m² sloopmeters worden aangeleverd. Daarnaast moet voor het woonrecht 300 m² sloopmeters worden aangeleverd. Bijvoorbeeld: bij een woninginhoud van 400 m³ is de compensatie-eis in totaal (300 + 1,5 x 400 =) 900 m² sloopmeters.

Bijdrage Ontwikkelingsfonds Platteland
Voor uw ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet u een bijdrage leveren aan het Ontwikkelingsfonds Platteland. De bijdrage bedraagt € 10,-- per 1 m3 te bestemmen nieuwe woninginhoud. Het bedrag wordt bepaald wanneer u de formele planologische procedure aanvraagt.

Het bedrag moet zijn betaald voordat de planologische procedure start. Hiervoor ontvangt u een overeenkomst. Mocht de planologische procedure onverhoopt geen doorgang vinden, dan wordt deze bijdrage terugbetaald. Als de inhoud van de woning tijdens de procedure wordt gewijzigd, wijzigt ook de bijdrage aan het Ontwikkelingsfonds Platteland.

Conclusie

Op basis van het voorgaande willen wij meewerken aan uw initiatief, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het omgevingsplan. Wij adviseren hierbij uit te gaan van de toepassing van de uitgebreide procedure, daar het gaat om maatwerk en de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft.

B. Aan te leveren gegevens

1. Aangepaste digitale tekening met erfinrichtings-/beplantingsplan

Er is een aangepast en uitgewerkt erfinrichtings- en beplantingsplan nodig, waarbij rekening is gehouden met het onderstaande.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe bedrijfswoning moet goed landschappelijk ingepast worden, bestaande uit een biodiverse en natuurinclusieve inrichting. U moet een beplantingsplan indienen, (bij voorkeur) opgesteld door een landschapsarchitect. Dit houdt in:

- een tekening noordelijk georiënteerd en op schaal met daarop aangegeven de aanwezige te handhaven beplanting en de nieuw te realiseren beplanting;
- aanvullende informatie over de te realiseren beplanting:
    - te planten inheemse/gebiedseigen soorten struiken en/of bomen per element;
    - wijze van planten (breedte element, aantal rijen, onderlinge plantafstanden e.d.);
    - maat beplanting bij aanschaf/aanleg;
    - de plaatsing van een raster/heining om de gerealiseerde beplantingen vrij te stellen van vertrapping, vraat e.d. indien op de aangrenzende gronden beweiding plaatsvindt.

U moet hierbij ook een onderbouwing aanleveren waarin is opgenomen hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot de kernkwaliteiten van het landschap, met inachtneming van de instructieregels van de Provincie.

Parkeren en uitrit

Het plan heeft u aangepast zodat de oude uitrit op de Horselerweg intact blijft en er verder geen uitritten bij komen. Dat is positief.

Voor de nieuwe woning geldt een parkeernorm van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen moeten onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn en moeten voldoen aan de afmetingen die staan genoemd in de Nota Parkeernormen. De parkeerplaatsen moeten met maatvoering op de inrichtingstekening worden aangegeven.

Water

Op de inrichtingstekening moet u de wijze van hemel- en vuilwaterafvoer en de type(n) (hemelwater)voorziening(en) aangeven. Hierop moeten oude en nieuwe situatie met oppervlakten van bebouwing en verhard terrein duidelijk aangegeven zijn. Zie ook onderdeel 10.

2. Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

De raad heeft in 2021 het Biodiversiteitsplan gemeente Barneveld vastgesteld. Hierin is (onder andere) aangegeven dat het behouden/verbeteren van de biodiversiteit een integraal onderdeel moet zijn van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast heeft de raad in 2022 een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen vastgesteld.

Door voorzieningen aan/in gebouwen te verwerken en aandacht te hebben voor de inrichting van een groene omgeving kan er op dat gebied veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. U kunt denken aan inbouwkasten voor gebouwbewonende diersoorten (zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen) en aan het realiseren van bloemrijke/kruidenrijke gebieden, het toepassen van verschillende gebiedseigen bomen en planten op het perceel of de aanleg van een poel.

Wanneer u meer wilt weten over natuurinclusief bouwen en wat u zelf kunt doen voor de biodiversiteit dan kunt u terecht op de site www.duurzaambarneveld.nl (onder ‘Daarom duurzaam’ > ‘Biodiversiteit’ en onder ‘Biodiversiteit en klimaat’ > ‘biodiversiteit’). U treft hier onder andere voorbeelden van een biodiverse tuin en van voorzieningen aan voor gierzwaluwen, huismussen en ook het beperken van effecten door licht.

Wij verzoeken u om aan te geven op welke wijze u binnen uw plan rekening houdt met het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit. Dit kan door de maatregelen aan te geven op de inrichtingstekening en door deze tekstueel toe te lichten.

3. Duurzaamheid en energiebeleid

Wij vragen u het gemeentelijk energiebeleid te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan. De gemeente Barneveld voelt de urgentie om een bijdrage te leveren aan een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening. Woningen en bedrijfspanden moeten de komende jaren fors

energiezuiniger worden. De raad van gemeente Barneveld heeft op 15 december 2021 de Warmtevisie 2021 vastgesteld.

Voor nieuwbouw geldt al sinds 2018 dat dit alleen aardgasloos gebouwd mag worden. Maar ook bestaande woningen en bedrijven moeten uiteindelijk aardgasloos worden. Vanuit het Klimaatakkoord is het streven dat in 2030 in onze gemeente circa 4.000 bestaande woningen en bedrijven al aardgasloos zijn. In 2050 is het de bedoeling dat zo goed als alle woningen en bedrijven hun ruimten aardgasloos verwarmen en energieneutraal zijn. Energiebesparende en isolatie-maatregelen zijn daarbij altijd de eerste en belangrijke stap, waarmee u zich voor kunt bereiden op een toekomst zonder aardgas.

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een particuliere woning zijn verschillende subsidies, een BTW teruggaaf voor zonnepanelen en een gemeentelijke Toekomstbestendig Wonen Lening beschikbaar.

- Voor een overzicht van de regelingen: zie https://www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer;
- Voor ondernemers gelden er andere regelingen, zoals de ISDE, MIA en EIA, zie www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

Voor technische informatie over aardgasvrij bouwen kunt u contact opnemen met het Energieloket (voor particulieren en bedrijven) van de gemeente Barneveld via (0342) 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

Wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Meer informatie treft u aan via www.rvo.nl/beng.

Duurzame maatregelen
Graag vernemen wij van u welke duurzame maatregelen u gaat toepassen. Deze informatie gebruiken wij voor de motivering van uw plan.

Voor vragen over duurzaamheid kunt u contact opnemen met het gemeentelijk Energieloket via telefoonnummer (0342) 495 450 of energieloket@barneveld.nl.

4. Ecologie

Bij uw aanvraag moet u een onderzoeksrapport aanleveren over gevolgen van uw plan voor de natuur. Dit onderzoek moet door een deskundig bureau worden uitgevoerd. Het gaat om een oriënterend onderzoek (zogenaamde quickscan voor beschermde dier- en plantensoorten) en een stikstofberekening. Er wordt dan onderzocht of het voorgenomen project past bij de wettelijke bepalingen voor de bescherming van natuurwaarden. Binnen de invloedssfeer van de (bouw)locatie staan geen gebouwen welke geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouw bewonende soorten. Echter, staat er wel een grote boom en vegetatie welke geschikt kunnen zijn voor (beschermde) soorten. Ook kunnen er in de directe omgeving beschermde soorten aanwezig zijn en het landschap gebruiken als leefgebied of er een verblijfplaats hebben.

Voor deze quickscan wordt informatie verzameld uit de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF). In deze database worden individuele waarnemingen (via apps) en uitgevoerde onderzoeken (door andere bureaus en overheden) verzameld. In uw opdrachtbrief kunt u de uitvoerder van deze flora en fauna check vragen de uitkomsten hiervan toe te voegen aan deze database.

Houdt u er rekening mee dat de uitkomsten van dit onderzoek van invloed kunnen zijn op uw planning. Daarnaast is niet op voorhand uit te sluiten dat voor uw project een ontheffing flora- en fauna activiteit noodzakelijk is. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw S. Lange via ecologie@oddevallei.nl.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op ongeveer 3,6 km van Natura 2000-gebied. Op deze afstand zal alleen het effect van stikstofdepositie een rol kunnen spelen. Voor zowel de bouwfase (tijdens de bouw, sloop en aanleg) als voor de gebruiksfase moeten de stikstofemissies beoordeeld worden.

Er moet in het uit te voeren onderzoek worden ingegaan op uitstoot van stikstof (zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase). U zult de stikstofberekening(en) in PDF-bestand moeten aanleveren (het moet importeerbaar in Aerius zijn en niet verwerkt in het toelichtende rapport). Daarnaast moet er een onderbouwing bij zitten van de gemaakte invoerkeuzes.

Houd met uw plan rekening met het feit dat de te doorlopen planologische procedure vrij lang kan duren. In deze periode kan het zijn dat de (landelijke) regels rondom stikstof veranderen en wellicht nog strenger worden.

Hierbij wijzen wij u erop dat wij niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van tussentijdse aanpassingen in de regelgeving op het aspect stikstof (indien bijvoorbeeld het rekenprogramma tussentijds wijzigt en/of bijvoorbeeld reeds uitgevoerde rapportages hierop aangepast moeten worden).

Wij adviseren u om eerst een oriënterend onderzoek (en zo nodig een verdiepend onderzoek) uit te laten voeren voordat u uw aanvraag omgevingsvergunning indient. Mocht blijken dat uit dat onderzoek volgt dat er een vergunning en/of ontheffing vereist is, dan adviseren wij u om eerst een aanvraag om een dergelijke vergunning dan wel ontheffing in te dienen, voordat u uw aanvraag om een omgevingsvergunning indient. Dit omdat dit de doorlooptijd in het vervolgtraject naar verwachting zal bespoedigen.

5. Klimaatadaptatie

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie. In de toelichting van het plan moet ingegaan worden op klimaatadaptatie. Zo moet daarbij aandacht zijn voor en moeten de volgende aspecten worden betrokken:

a. waterveiligheid;
b. wateroverlast;
c. droogte; en
d. hitte.

U zult daarom in uw aanvraag moeten aangeven hoe u in uw plan wilt omgaan met het aspect klimaatadaptatie.

6. Participatie

Volgens de Omgevingswet zorgt degene met een plan ervoor dat het plan wordt besproken met de betrokkenen en dat het plan rekening houdt met hun belangen. Voor uw plan geldt de participatieplicht. Dat houdt in dat u verplicht bent om belanghebbenden te betrekken bij uw plan. U moet daarvan ook een participatieverslag maken en toevoegen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoe betrekt u de omgeving bij uw plannen? Zie voor tips de praktische handleiding en de inspiratiegids: https://www.barneveld.nl/over-barneveld/omgevingswet/participatie. De handleiding helpt u om te bepalen in hoeverre u de omgeving moet betrekken. Moeten zij meeweten (geïnformeerd worden), meedenken, meewerken of meebeslissen? De voorbeelden in de inspiratiegids maken duidelijk hoe u dat kunt doen.

7. Risicoanalyse nadeelcompensatie

De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een omgevingsvergunning. De vaststelling van de schade zal vooral gericht zijn op de feitelijke situatie. Aspecten zoals vermindering van woongenot, verlies van uitzicht, aantasting privacy, verhoging verkeersdruk en dergelijke kunnen hierbij van belang zijn. Op grond van artikel 15.1 van de Omgevingswet en artikel 4:126, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) beslist het bestuursorgaan op een aanvraag over de toekenning van een vergoeding van schade. Om de eventuele vergoeding van schade in te kunnen schatten is een risicoanalyse nadeelcompensatie nodig

De gemeente wenst geen financiële lasten te dragen van planologische procedures die op verzoek en in het belang van een particulier worden doorgevoerd. Dat geldt onverkort voor het aspect nadeelcompensatie. De vergoeding verhaalt het bestuursorgaan op de initiatiefnemer.

Op basis van de uitkomst van de risicoanalyse nadeelcompensatie stellen wij een overeenkomst op waarin is opgenomen dat de te vergoeden schade voor uw rekening komt. De in de overeenkomst opgenomen hoogte van het maximaal te vergoeden bedrag wordt door ons vastgesteld en zal door u mogelijk privaatrechtelijk zeker dienen te worden gesteld. Indien uit de risicoanalyse nadeelcompensatie volgt dat er geen sprake is van vergoeding van schade, stellen wij overigens nog wel een overeenkomst met een maximumbedrag van € 20.000,-- op. Ingeval een anterieure overeenkomst vereist is, zal de planschadeafspraak doorgaans daarin worden vastgelegd en niet in een afzonderlijke overeenkomst.

Voor de Verordening nadeelcompensatie Barneveld verwijzen wij u naar de website www.barneveld.nl (onder ‘melden en meedoen’ / ‘niet tevreden over de gemeente’ / ‘planschade tegemoetkoming aanvragen’ / ‘beleid en regelgeving’).

8. Sloopmeters doorgeven

Uw plan kan pas doorgang vinden als er voldoende inzetbare sloopmeters zijn aangeleverd. Wij vernemen daarom graag tijdig wat de woninginhoud wordt en waar de benodigde inzetbare sloopmeters vandaan komen. Voordat u overgaat tot aankoop van de sloopmeters is het verstandig om de gemeente te laten toetsen of deze daadwerkelijk inzetbaar (zullen) zijn. Wanneer de sloopmeters zijn aangekocht, hebben wij een afschrift van de koopovereenkomst nodig.

Mocht de planologische procedure onverhoopt geen doorgang vinden, dan kunnen de aangekochte inzetbare sloopmeters elders worden ingezet conform de mogelijkheden van het regionale functieveranderingsbeleid.

9. Uittreksel kamer van koophandel

Wij ontvangen graag een overzicht van de geregistreerde gegevens van uw bedrijf. Dit kunt u aanleveren door via de website https://www.kvk.nl/producten-bestellen/bedrijfsproducten-bestellen/uittreksels/ een uittreksel op te vragen. Het betreft een digitaal uittreksel (gewaarmerkt). Dit digitaal gewaarmerkte uittreksel is voorzien van een digitale handtekening en is geschikt voor officieel gebruik. Dit in verband met op te stellen verklaringen/overeenkomsten met u.

10. Waterhuishouding

In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet een beschrijving worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd moet worden bij de waterbeheerder. De watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een ‘waterparagraaf’ opgenomen in de toelichting bij het plan.

Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Belangrijk is dat er geen afwenteling van de waterafvoer op de directe omgeving (en in de tijd) plaatsvindt.

Hemelwater

Door het plan is sprake van een toename van het verhard oppervlak, in vergelijking met de huidige situatie. Wanneer sprake is van een toename of functieverandering van verhard oppervlak (dak + terrein) is het verplicht waterberging op eigen terrein te realiseren. Dit om afwenteling te voorkomen. Er moet waterberging gerealiseerd worden met een capaciteit van minimaal 30mm per vierkante meter. De overstort van deze berging vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

Waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van ondergrondse berging (denk aan infiltratiekratten, grindkoffers, buffer blokken, geperforeerde leidingen) of bovengrondse berging (denk aan wadi, laagte in tuin/landschap, bergingsvijver, zinksloot). Een combinatie van maatregelen is daarbij ook een mogelijkheid (bijvoorbeeld, een bergingsvijver met overstort naar infiltratiekratten). Indien een groen dak inclusief berging of halfverharding (vb. grind, split) wordt toegepast, gelden deze oppervlakken niet als verhard oppervlak en hoeft hiervoor geen extra berging gerealiseerd te worden.

U moet de wijze van hemelwaterverwerking, vuilwaterafvoer en de type(n) voorziening(en) op een inrichtingstekening aangeven. Geef voor oude en nieuwe situatie de oppervlakken (m2) van bebouwing, (type) verhard terrein, en onverhard terrein aan.

Huishoudelijk afvalwater

Door deze ontwikkeling is sprake van een toename van huishoudelijk afvalwater. Het is niet toegestaan via drukriolering hemelwater af te voeren.
Het vuilwater zoveel mogelijk op bestaande leidingen of putten aansluiten om nieuwe gemaaltjes te voorkomen. Dit dient te worden afgestemd met de rioolbeheerder.

Voor de riolering mag geen nieuwe pompput worden aangelegd (storingsgevoelig en duur). Ook een septic tank mag niet. Bekeken moet worden of de riolering kan worden gecombineerd met de woning aan de rechterzijde van de nieuw te bouwen woning. Houdt u rekening met hoge kosten voor de rioolaansluiting, omdat op de locatie geen riolering dicht in de buurt ligt.

U moet in een zo vroeg mogelijk stadium zelf contact leggen met Theo Heimensen van de afdeling BOR (14-0342) om de mogelijkheden te bespreken. De kosten van het aansluiten op het riool zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondwater
Om grondwateroverlast (in kruipruimte, kelder, etc.) te voorkomen, dient rekening te worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Wij adviseren u om een goed beeld te krijgen van de plaatselijke grondwaterstanden. Er wordt geadviseerd om een minimale ontwatering te hebben van 30cm bij woningen zonder kruipruimte en 70cm bij woningen met kruipruimte. Zo nodig kan het terrein worden opgehoogd. Het structureel onttrekken van grondwater wordt niet gezien als duurzaam en is niet toegestaan indien goede argumenten waarom het nodig is.

Oppervlaktewater
Er loopt een B-watergang over het terrein. Die moet behouden blijven. Het gaat om één van de grotere afvoeren van het landbouwgebied richting de Kleine Barneveldse Beek. Er vinden werkzaamheden plaats aan de watergang. Hiervoor heeft u een watervergunning aangevraagd. Belangrijk is dat u de werkzaamheden op tijd meldt (via de melding zoals benoemd in de vergunning) aan het Waterschap.

Bluswater
Een aandachtspunt is dat de nabijgelegen bluswatervoorziening op grote afstand ligt. De brandweer adviseert, ook gezien de agrarische bedrijfsfunctie, om te overwegen een bluswatervoorziening op eigen terrein te realiseren. Dit kan wellicht worden meegenomen bij de inrichting van het terrein.

Bouwmaterialen
In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde waterkwaliteit mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast. Indien deze toch worden toegepast. Er zijn voldoende milieuvriendelijke alternatieven die vergelijkbaar zijn wat betreft uitstraling, gebruiksgemak, levensduur en onderhoud. Indien vanwege zwaarwegende argumenten toch uitlogende materialen worden voorgesteld, is de voorwaarde dat ze jaarlijks gecoat worden om diffuse waterverontreinigingen te voorkomen.

Gevraagde gegevens
Gelet op het bovenstaande wateradvies moet u schriftelijk (met een inrichtingstekening) aangeven hoe het hemelwater en het vuilwater in het plan wordt verwerkt. Dit moet aansluiten op het vigerende omgevingsplan of het hemelwaterbeleidsplan. Ook geeft u aan dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer D. Bik via het telefoonnummer 0625478667 of via: water@barneveld.nl.

C. Digitaal aanleveren gegevens

Voor de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk dat u gegevens, zoals onderzoeken en tekeningen, digitaal aanlevert. Daarbij moet u de onderzoeken en de tekeningen in ieder geval als PDF-bestand (onbeveiligd, met een maximale grootte van 5 MB) aanleveren.

Eisen aanleveren digitale tekeningen
Nieuwe plannen moeten voor iedereen ook digitaal raadpleegbaar en beschikbaar zijn. Om een verbeelding/kaartbeeld/geometrie voor een plan te kunnen maken, moet u daarnaast de situatietekening met eventueel bouwplan (en eventueel relevante kaartdelen van de onderzoeken) in een AutoCAD (niet nieuwe dan 2020) DWG- of DXF-bestand aanleveren. Deze bestanden moeten verder aan de volgende eisen voldoen:

- het bestand staat in het RD-stelsel (EPSG:28992);
- het bestand is niet gedraaid of vervormd;
- het bestand heeft geen blocks en Viewports én bevat geen symbolen (exploderen).

Op de aan te leveren tekeningen moet in ieder geval de maatvoering van het bouwplan zijn aangegeven alsook de inrichting (o.a. bestaande en nieuwe bebouwing). Daarbij verwijzen wij u ook naar onderdeel B, punt 1 en de rest van deze bijlage. U moet zorgen voor de juiste ondergrond in een aparte laag en het uitzetten van de plannen.

Ingemeten ondergrond/kadastrale grenzen
De basis van een ruimtelijke ontwikkeling bij in- of uitbreidingsplannen is altijd een ingemeten ondergrond die voldoet aan de eisen van de gemeente Barneveld. Reconstructie van kadastrale grenzen is juridisch alleen onderbouwd indien dat is uitgevoerd door het Kadaster te Arnhem. Alleen voor informatie over de reconstructie van kadastrale grenzen kunt u contact opnemen met de heer J.D. Kingma van de afdeling V&I, e-mailadres j.kingma@barneveld.nl.

Open datasets beschikbaar
Om te komen tot een juiste tekening is er een aantal open datasets van de overheid met actuele geo-informatie beschikbaar gesteld. Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK, www.pdok.nl) is een platform voor het ontsluiten van geodatasets van Nederlandse overheden. De PDOK diensten zijn gebaseerd op open data en daarom voor iedereen vrij beschikbaar. Zo is via https://app.pdok.nl/lv/bgt/download-viewer/ de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) verkrijgbaar; door een polygoon te tekenen en vervolgens de BGT te downloaden.
De kadastrale gegevens kunt u via https://www.pdok.nl/introductie/-/article/basisregistratie-kadaster-brk-) raadplegen en gebruiken. Voor wat betreft een (uitsnede van de) ondergrond met de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als DWG-bestand (GIS-bestand) van uw locatie kunt u dit verkrijgen en contact opnemen met onze collega's informatievoorziening voor geo-data (bgt@barneveld.nl).

Bestemmingsplaninformatie is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en daarbij kan het GML-bestand worden gebruikt om bestemmings-/aanduidingsgrenzen etc. uit over te nemen. Het is mogelijk om deze met bepaalde software om te zetten naar een DWG-bestand. Een handleiding hiervoor kan worden opgevraagd via rodigitaal@barneveld.nl.

Wijzigt uw plan?
Na iedere relevante wijziging van het bouwplan of de situering moet u de bestanden opnieuw aanleveren. De bestanden kunt u mailen naar de behandelend ambtenaar. Daarnaast blijven voor een aanvraag om omgevingsvergunning de gebruikelijke voorwaarden gelden omtrent de indiening.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
De AVG verplicht ons te voldoen aan de privacyregels en te zorgen voor de bescherming van het grondrecht van mensen op privacy. Het aanleveren van de in deze bijlage gevraagde en eerder aangeleverde gegevens, zoals tekeningen en onderzoeken, bevatten vaak persoonsgegevens. U dient zich ervan bewust te zijn dat deze gegevens openbaar worden gemaakt vanwege het publiceren van het plan, waarin deze gegevens in onderzoeken en tekeningen kunnen zijn opgenomen. Wilt u niet dat deze gegevens openbaar worden gemaakt, dan raden wij u aan deze gegevens niet op te nemen in deze stukken en dit aan ons kenbaar te maken. Mochten wij niets van u vernemen, gaan wij ervan uit dat u tegen het openbaar maken van deze persoonlijke gegevens geen bezwaar heeft.

D. Concept kostenoverzicht leges

Kostenoverzicht wijzigen Omgevingsplan / Bopa
CONCEPT

Datum		1-2-2024			
Projectnaam		Vinkekampweg 7A			
Projectnummer		1191552			
Datum prijspeil		2024			
Uurtarief		€ 142	euro		
Omvang plangebied		3.000	m2		
A.1 Uitwerkingsverzoek		36,00	uur	5.112,00	
Verzamelen informatie, beoordeling					
A.1.1 Beoordeling onderzoeken, adviezen, ontwerp etc.					
	bodem	1,00	uur	0,00	
	archeologie	1,00	uur	0,00	
	waterhuishouding	1,00	uur	143,50	
	luchtkwaliteit	1,00	uur	0,00	
	flora en fauna	1,00	uur	143,50	
	geluid	1,00	Uur	0,00	
	externe veiligheid	1,00	Uur	0,00	
	verkeer	1,00	Uur	0,00	
	geur	1,00	Uur	0,00	
	planschade	1,00	uur	143,50	
	mer	3,00	uur	0,00	
	beplantingsplan	1,00	uur	143,50	
	milieuzonering	1,00	uur	0,00	
	beeldkwaliteitsplan	1,00	uur	0,00	
	fin. beoordeling haalbaarheid bedrijfsvoering	1,00	uur	0,00	
	andere externe adviezen	1,00	uur	143,50	
	inmeting	1,00	uur	0,00	
A.2 procedurebegeleiding na uitwerkingsverzoek		47,00	uur	6.674,00	
Overleg					
Procedurebegeleiding					
A.3 opstellen Omgevingsplan/ Bopa		34,00	uur	4.828,00	
Schrijven van toelichting en motivering					
Opstellen regels					
	subtotaal A				17.331,50
B. indicatie kosten publicaties					
Diverse publicatiekosten algemeen				990,00	
	subtotaal B				990,00
TOTAAL					18.321,50
-					-
Reeds betaald					4.030,00
Leges voor plan, nog te voldoen					**14.291,50**