

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

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
19 november 2025

Zaaknummer:
524956

Dossiernummer:
2025W1612

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

Behandeld door:
mw. L. Likkel

Doorkiesnummer:
(06) 4526 4731

E-mail:
L.likkel@barneveld.nl

Onderwerp:
**omgevingsvergunning
Thorbeckelaan 117A
in Barneveld**

U heeft namens uw opdrachtgever op 7 augustus 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een nieuw bedrijfspand voor zowel het ballonvaartcentrum als een zelfstandig kantoor op het perceel Thorbeckelaan 117A in Barneveld. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning

Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert

Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Andere vergunningen of meldingen

Vergunning

Voor het uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en voor een verandering van een activiteit (opslag van propaan) o.g.v. art 3.22d van het Bal nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u een omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) aanvraagt en wij u deze hebben verleend.

Melding

Voor het uitvoeren van uw plan moet u naast deze vergunning ook nog een gebruiksmelding doen. Deze melding doet u op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen. U moet deze melding minimaal 4 weken doen voordat u met de werkzaamheden start.

Bezwaar maken

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Behoort bij besluit van
Gemeente Barneveld

Kenmerk: 2025W1612

Datum: 19-11-2025

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd. Meer uitleg hierover leest u in bijlage 2.

Wat moet u betalen?

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

Bouwactiviteit (omgevingsplan) incl. afwijken omgevingsplan €

Blad 2

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Barneveld.

Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € XXXXXXXX exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. 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 behandelend ambtenaar Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 14 0342
- Stuur een e-mail naar: info@barneveld.nl

Wilt u kenmerk 524956 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van gemeente Barneveld,

Teamleider Planologie, Bezwaar en Beroep (a.i.)

Bij deze brief is toegevoegd:

- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken
- Bijlage 4: motivering BOPA

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 524956 (2025W1612)

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het realiseren van een nieuw bedrijfspand voor zowel het ballonvaartcentrum als een zelfstandig kantoor op het perceel Thorbeckelaan 117A in Barneveld.

19 november 2025

Besluit

Blad 3

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan), inclusief het afwijken van het omgevingsplan

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt voor de activiteit die u heeft aangevraagd.

Beoordeling

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Barneveld'.

In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. In het omgevingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Barneveld-Noordwest'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ballonvaartcentrum'. Ook geldt op het voorste deel van het perceel de functie 'Tuin'.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Dit leggen wij hieronder uit.

Bouw- en gebruiksregels

In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet niet aan de planregels: het gebruik van dit perceel voor een zelfstandige kantoorfunctie is binnen deze functie niet toegestaan.

Wij kunnen afwijken van het omgevingsplan als wij beoordelen dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat wij toetsen of uw bouwplan past in de omgeving.

Waarom wijken wij van het omgevingsplan af?

Het plan is uitvoerig getoetst aan verscheidene omgevingsaspecten. Op basis van deze toetsing zijn er geen ruimtelijk relevante belemmeringen voor de uitvoering

van dit plan. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met een goede fysieke leefomgeving en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de betrokken locatie. De volledige resultaten van de ruimtelijke toets worden beschreven in de motivering welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit (Bijlage 4 Motivering BOPA).

Geen advies gemeenteraad

De gemeenteraad van Barneveld heeft op 29 mei 2024 besloten in welke gevallen de raad om advies moet worden gevraagd bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor uw aanvraag is geen advies van de gemeenteraad nodig. Daarom hebben wij de raad niet om advies gevraagd en kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Blad 4

Welstandsregels

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 zijn de redelijke eisen van welstand.

Op 16 september 2025 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Kwaliteit van de bodem

Bij een ontwikkeling in een gebied moet worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet.

Voorkomen moet worden dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

Door adviesbureau Hopman en Peters is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, gedateerd 20 februari 2025, rapportnummer P2500043. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk licht verontreinigde bovengrond licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd.

Op de locatie bleek echter op in een aantal boringen gebroken puin aanwezig te zijn, van 0,1-0,4 m-mv. Omdat dit wordt hergebruikt bij de 'herontwikkeling' is dit niet verder onderzocht en zijn er geen kwaliteitsgegevens van dit materiaal opgenomen. Daarmee is nu dus geen volledig beeld van de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Om eventuele problemen later in de procedure te voorkomen adviseren we om deze gegevens op te vragen. Het adviesbureau verwijst hiervoor naar de eigenaar van de locatie.

Onder voorbehoud van de resultaten van deze kwaliteitsgegevens geven de onderzoeksresultaten verder geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of -sanering. Er is sprake van lichte verontreiniging van de bodem en het grondwater op de bouwlocatie.

Ondanks dat het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd conform de geldende protocollen/richtlijnen betreft het een steekproefsgewijze benadering van de bodemkwaliteit. Bij de voorgenomen herontwikkeling en de daarbij behorende sloop- en grondroerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met

het plaatselijk aantreffen van onvoorziene bodemverontreiniging en de mogelijke aanwezigheid van de ondergrondse HBO-tank. Ook wordt opgemerkt dat er in pandig geen onderzoek is uitgevoerd.

Aan-/afvoer van grond, bouwstoffen etc. naar/van de onderzoekslocatie dient te voldoen aan de algemene rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

Conclusie

Uw bouwplan voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Maar wij verlenen u de vergunning, omdat wij van mening zijn dat uw plan in de omgeving past.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

1. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.
2. Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning is alleen toegestaan op voorwaarde dat bij oplevering van de opstal in het plan, maar in ieder geval in het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen, de beplanting is aangeplant, zoals ingetekend op de tekening 'Terreininrichting en beplantingsplan' (Lux tuinontwerp & visualisaties, 03-11-2025). Vervolgens dient deze beplanting in stand te worden gehouden.
3. Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning is alleen toegestaan wanneer op het bouwperceel het aantal parkeerplaatsen is gerealiseerd volgens de Nota Parkeernormen 2020 en zoals ingetekend op de tekening 'Terreininrichting en beplantingsplan' (Lux tuinontwerp & visualisaties, 03-11-2025) en dat aantal vervolgens in stand wordt gehouden.
4. Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning is alleen toegestaan wanneer het perceel is ingericht, zoals ingetekend op de tekening 'Terreinindeling en waterberging' (Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Van den Beld, d.d. 04.08.2025) en deze inrichting vervolgens in stand wordt gehouden.
5. Binnen een afstand van 5 meter van de propaaninstallatie mogen geen straatkolken aanwezig zijn of worden aangelegd.
6. De kantoorfunctie dient via de zuidkant ontsloten te worden, zodra de toegangsweg gereed is. Een situatie waarin de kantoorfunctie vanaf de Thorbeckelaan ontsloten wordt is enkel tijdelijk mogelijk, tot het moment van realisatie van de toegangsweg.
7. U moet het volgende melden via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen:
 - de start van de werkzaamheden: minimaal twee werkdagen van tevoren
 - als u klaar bent met de werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als u ons daarover niet heeft geïnformeerd.
8. Voor het uitzetten van de bouw moet u tijdig contact opnemen met de toezichthouder. Dit kan via info@oddevallei.nl.
9. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Blad 7

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd.

Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, leest u in bijlage 3.

Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw burens. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen op de erfgrs? Dan heeft u toestemming nodig van uw burens.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 99 84.

Andere vergunningen of meldingen

Voor het uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en voor een verandering van een activiteit (opslag van propaan) o.g.v. art 3.22d van het Bal nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u een omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) aanvraagt en wij u deze hebben verleend.

Gebruiksmelding

Voor het uitvoeren van uw plan moet u naast deze vergunning ook nog een gebruiksmelding doen. Deze melding doet u op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen. U moet deze melding minimaal 4 weken doen voordat u met de werkzaamheden start.

Toestemmingen voor andere werkzaamheden

Blad 8

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Het kan zijn dat u voor andere werkzaamheden ook andere toestemmingen nodig hebt. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen of moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouw materiaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 25 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? Dan valt dit onder de milieubelastende activiteit graven. U moet ons informeren over de kwaliteit van de grond. Dit moet u uiterlijk één week doen voordat u de grond afvoert. U stuurt de informatie via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring gebruiken op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen, niet sterk verontreinigde, grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is zonder verdere melding mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 25 m³ grond vanuit een andere locatie aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Dit valt onder de milieubelastende activiteit 'toepassen grond'. Dit moet u melden via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Voor meer informatie over de bodemactiviteiten ga naar
iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso/.

Sloopmelding doen

Gaat u een bouwwerk slopen voordat u gaat bouwen? Of gaat u een gedeelte van een bouwwerk slopen? En verwacht u dat het slopen zorgt voor meer dan 10 m³ sloopaafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de sloopwerkzaamheden beginnen.

Sloopmelding en asbest verwijderen

Blad 9

Wilt u asbest (laten) verwijderen? Dan moet u altijd een sloopmelding doen via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de sloopmelding een asbestinventarisatierapport toevoegen. Dit rapport moet voldoen aan bepaalde regels en zijn opgesteld door een officieel asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie leest u op de website www.iplo.nl/thema/asbest.

Bouwen in de buurt van een watergang

Gaat u bouwen in de buurt van een watergang? Bijvoorbeeld in de buurt van een sloot, greppel, kanaal of rivier? Dan moet u overleggen met Waterschap Vallei en Veluwe. Het is namelijk verboden om sommige activiteiten uit te voeren in de buurt van een watergang.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?

U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Blad 10

Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?

Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, www.barneveld.nl, of dit kan.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2025W1612
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u bezwaar maakt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar heeft gemaakt.

Wat kost het om bezwaar te maken?

Bezwaar maken is gratis.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Blad 11

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.

Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: www.barneveld.nl. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.

Bijlage 4: Motivering BOPA

Zie de afzonderlijke bijlage.