



gemeente  
**Barneveld**

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

**Aan aanvrager**

Geachte aanvrager,

*Datum:*

Op 2 december 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 13 appartementen met bijgebouwen op het perceel Churchillstraat 69-75 in Barneveld, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie G, nummer 5980.

*Ons kenmerk:*

#### **Voornemen**

*Dossiernummer:*  
**2019W2757**

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:  
- bouwen van een bouwwerk  
- een uitweg maken, hebben of veranderen  
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

*Afdeling:*

**Ruimtelijke Ontwikkeling**

*Behandeld door:*  
**mw. W. Kuik**

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1.

*Doorkiesnummer:*  
**(0342) 495 279**

#### **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.

*Onderwerp:*  
**voornemen en verlenen  
omgevingsvergunning**

#### **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 'Barneveld-Centrum' de bestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde'.

Aan de volgende artikelen van de regels van dit bestemmingsplan wordt niet voldaan:

a. Op grond van artikel 12.1 zijn de voor 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren *en niet voor woningen*.

b. Op grond van artikel 12.2.1 onder c mogen de gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd.

*Het bebouwingspercentage buiten het bouwvlak is door de bebouwing met bergingen en carports hoger dan 10%.*

c. Op grond van artikel 12.2.1 onder d mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven. Op de verbeelding is dat 10 m en respectievelijk 13 m.

Op grond van artikel 2.2 is de goothoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

*De daarmee gelijk te stellen dakrand is 12,47 m hoog en daarmee hoger dan de toegestane 10 m.*

## **Blad 2**

d. Op grond van artikel 16.2.1 onder b mag de diepte van een balkon niet meer dan 2 m bedragen, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd. *In het plan zijn balkons van 4,2 m diep aanwezig.*

e. Op grond van artikel 16.2.1 onder c mag de goothoogte van een uitbouw en/of balkon niet meer dan 3 m bedragen.

*De daarmee gelijk te stellen bovenkant van de balkons op de verschillende bouwlagen (3<sup>e</sup> bouwlaag 9,81m) zijn hoger dan de toegestane 3 m.*

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

### *Verplicht kostenverhaal*

Beoordeeld is of uw bouwplan, dat in strijd is met het bestemmingsplan, leidt tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan afdeling 6.4 'Grondexploitatie' uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om haar kosten te kunnen verhalen kan de gemeente overwegen om gelijktijdig met het projectafwijkingbesluit een exploitatieplan vast te stellen.

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro (met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken), is gedelegeerd aan het college bij besluit d.d. 25 januari 2011. Het college kan op basis hiervan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Eén van de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wro doet zich hier voor. Besloten is om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk zijn. Dit in verband met een gesloten anterieure overeenkomst met u.

### *Welstand*

Op 5 mei 2020 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 er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

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

Het perceel is in het jaar 2005 onderzocht. Hierbij zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Hoewel het onderzoek verouderd is, is het nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie onverdacht is.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan 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 een bestemmingsplan

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. De aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria van dit artikel. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit is gevoegd.

#### Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 16 van de Algemene plaatselijke verordening Barneveld (Apv) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 lid 2 van de Apv.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen

ad a. Er is geen sprake van het veroorzaken van gevaar voor verkeer op de weg;

ad b. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;

ad c. De aanleg van de nieuwe uitweg tast het openbaar groen minimaal aan;

ad d. De aangevraagde uitweg is de enige uitweg van het perceel.

#### **Reacties**

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <https://www.overheid.nl/overuwbuilt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

**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.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

**Blad 4****Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw W. Kuik via [w.kuik@barneveld.nl](mailto:w.kuik@barneveld.nl) of de heer E. Doekemeijer via [e.doekemeijer@oddevallei.nl](mailto:e.doekemeijer@oddevallei.nl). Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2757) te noemen?

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,

Drs. P.H. Melenhorst  
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

## Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

### Bouwen van een bouwwerk

Blad 5

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](mailto: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](mailto: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.
  - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

