

## OMGEVINGSVERGUNNING

Op 14-10-2014 hebben burgemeester en wethouders een aanvraag ontvangen van Mulderij, voor een omgevingsvergunning voor de bouw van winkelruimte en vier appartementen aan het Smidsplein 13, Voorthuizen, op het perceel kadastraal bekend gemeente VHZ, sectie F, nummer 1583.

### Besluit

- I. Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.10 lid 2 van de Wabo met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo en artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo, besluiten burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:
  - het bouwen van een bouwwerk;
  - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- II. Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Akkoord datum: 18 februari 2016  
namens burgemeester en wethouders,



Jeroen Hanegraaf  
teamleider Ruimte

## **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2014W1841 voor de bouw van winkels en appartementen op het perceel gelegen aan het Smidsplein te Voorthuizen.

- Procedureel
- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
- Bijlagen:
  - Bijlage 1: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning
  - Bijlage 2: Informatie over beroep instellen

## Procedureel

### Bevoegd gezag en ontvankelijkheid

Gelet op de aanvraag, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hoofdstuk 3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) met de daarbij behorende bijlage, zijn wij bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag voldoet aan de te stellen eisen voor het doen van een ontvankelijke aanvraag.

### Adviezen en verklaringen van geen bedenkingen

Gelet op het besluit van de raad d.d. 25 januari 2011 en de daarbij behorende lijst van categorieën waarvoor - onder de bij die lijst opgenomen voorwaarden - is geen verklaring van bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht vereist.

### Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, 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 van dit voornoemde delegatiebesluit besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening doen zich hier voor.

### Bekendmaking en terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning is bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en de Staatscourant van 15 oktober 2015 en op elektronische wijze via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben van 16 oktober tot en met 26 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn is er één zienswijze naar voren gebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

De zienswijze heeft niet geleid tot tekstuele wijzigingen in de onderbouwing.

Er zijn **geen** overwegende redenen de bedoelde omgevingsvergunning niet te verlenen.

### Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. 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

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. 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 en als volgt opgebouwd:

|                                                                        |   |                  |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| <i>Bouwen van commerciële ruimtes met daarboven vier appartementen</i> | € | 18.802,91        |
| <i>Strijd bestemmingsplan – afwijking bestemmingsplan</i>              | € | 7.115,00         |
| Totaal bedrag leges                                                    | € | <b>25.917,91</b> |

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Barneveld.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 987.309,00 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 die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

### **Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Kunz van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

## Het bouwen van een bouwwerk

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
- het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
- het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
- u moet de start van de onderstaande werkzaamheden 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;
  - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
  - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.

### Overwegingen:

Op grond van artikel 2.1 lid 1, onder 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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

### Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft volgens het bestemmingsplan “Voorthuizen-Centrum” de bestemming ‘Centrum’. Het bouwplan is in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 4 (bestemmingsplan “Voorthuizen-Centrum”) zijn de op de verbeelding als ‘Centrum’ aangewezen gronden binnen het plangebied uitsluitend bestemd voor ‘wonen’ en is ‘detailhandel’ uitgesloten. Het bouwplan voorziet in detailhandel en wonen.

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.

#### *Welstand*

Op 6 oktober 2015 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### *Bouwverordening*

Uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

#### *Bouwbesluit*

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Wij verlenen u de vergunning voor de bouw van commerciële ruimtes met daarboven vier appartementen, omdat deze voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

#### **Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Overwegingen:**

- het bouwplan is uitsluitend toegestaan als een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit is gevoegd.

#### *Projectafwijkingbesluit:*

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, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de "Ruimtelijke onderbouwing Smidsplein 13" welke is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling.

#### *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' is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 16 van de 'Algemene plaatselijke verordening Barneveld'. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Het betreft het aanpassen en verplaatsen van een bestaande uitweg.

Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning

## **Bijlage 1: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning**

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, 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**

#### 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, telefoonnummer 088 - 116 99 24.

### **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 uw gemeente.

#### Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

#### Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m<sup>3</sup> 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](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

#### 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.

## **Bijlage 2: Informatie over beroep instellen**

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem.

Het postadres van de rechtbank is:

**Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht**

**Postbus 9030**

**6800 EM Arnhem**

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

### Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft zes *weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

### Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

**Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht**

**De voorzieningenrechter**

**Postbus 9030**

**6800 EM Arnhem**

### Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.