

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

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum: Op 14 april 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor nieuwbouw horeca met negen appartementen op het perceel Bunckmanplein 3-5 en Van den Berglaan 3 in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummers 4797 en 4798 en sectie F nummer 1974.

Ons kenmerk:

Dossiernummer:
2017W0899

Omgevingsloketnummer:
2923515

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
J. van Wijk

Doorkiesnummer:
(0342) 495 412

Onderwerp:
verlenen omgevingsvergunning

Vergunning

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk;
- een uitweg maken, hebben of veranderen;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Daarnaast hebben wij voorschriften verbonden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U moet bij de uitvoering van uw plan rekening houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

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.

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

De locatie waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Voorthuizen-Centrum' de bestemming 'Centrum' en 'Verkeer'. Op grond van de volgende artikelen wijkt het plan af van de regels van het bestemmingsplan:

artikel 4.2.1 onder a.: de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

artikel 4.2.1 onder d.: de hoogte mag maximaal 10 m zijn. De hoogte van het plan is 10,5 m1;

artikel 4.2.1 onder d.: de goothoogte mag maximaal 6 m zijn. In het plan is dit 7 m;

artikel 8.1: de bebouwing (ten behoeve van horeca) is niet toegestaan.

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

Het perceel waarop de aanvraag ziet, is niet opgenomen in een exploitatieplan. Een aanwijzing met betrekking tot het voldoen van een exploitatiebijdrage bij vergunningverlening, conform artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening, ontbreekt derhalve. Evenmin is sprake van strijdigheid met de 'eisen en regels' van een exploitatieplan.

Blad 2

Desalniettemin dient de gemeente te beoordelen of uw bouwplan, dat in strijd is met het bestemmingsplan, leidt tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hiermee geeft zij invulling 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° en 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 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 overeenkomst met u.

Welstand

Op 20 juni 2017 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.

- Parkeren

Op basis van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening is gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn aangebracht. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen. Het plan voldoet niet aan de gestelde parkeereis opgenomen binnen de Nota Parkeernormen. In dit geval kan voor dit plan op basis van paragraaf 6.2.3 en paragraaf 6.3.1 van de Nota Parkeernormen respectievelijk vrijstelling en ontheffing van de parkeereis worden verleend. De vrijstelling en ontheffing volgen rechtstreeks uit de Nota Parkeernormen. Voor de verdere 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 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Barneveld (APV) 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 17 van de APV. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. In de huidige situatie is op dezelfde locatie een uit- en inrit aanwezig. De nieuwe uitweg (op nagenoeg dezelfde locatie) zorgt voor ontsluiting van de parkeerkelder onder het gebouw. Deze voldoet aan de verkeerskundige uitgangspunten die zijn gesteld bij dergelijke uitwegen. Voor de verder motivering hiervan wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij het besluit is gevoegd. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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.

Blad 3

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.

projectafwijklingsbesluit

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. Daaruit blijkt dat er geen onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving optreden.

Verklaring van geen bedenkingen

Burgemeester en wethouders mogen een omgevingsvergunning - nu de aanvraag ook betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan - pas verlenen nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor)).

In artikel 6.5, derde lid van het Bor is geregeld dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Het bouwplan valt binnen de op de lijst opgenomen categorieën "Wonen" en "Werken" onder Projecten in stedelijk gebied.

Wet Natuurbescherming

Voor uw plan met betrekking tot het slopen van de huidige bebouwing heeft u een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 20 juli 2017 aangevraagd bij de provincie Gelderland. Aan deze ontheffing zijn door de provincie Gelderland voorschriften verbonden. U kunt van onderhavig besluit dus pas gebruik maken zodra u een positief besluit heeft ontvangen op uw aanvraag om vergunning op grond van de Wet natuurbescherming. Immers kan niet eerder de bebouwing worden gesloopt en aangevangen worden met de beoogde bouwactiviteiten.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben van 22 september tot en met 2 november 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad, de Barneveldse Krant en Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Er is een drietal zienswijzen naar voren gebracht op ons voornemen u een vergunning te verlenen. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van de vergunning. De Nota Zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 3).

Blad 4

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. 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

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. 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.

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 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. van Wijk van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) 495 412. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R. van den Berg
teamleider Stedenbouw, Planologie en Omgevingsbeleid

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) 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):
 - 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 vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voor eventueel aan te brengen reclame-uitingen dient u nog een omgevingsvergunning aan te vragen.
10. Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een **bouwveiligheidsplan** ter goedkeuring in te dienen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

Blad 6

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 van de Omgevingsdienst De Vallei, telefoonnummer 088 - 116 98 78.

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 m³ 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.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Blad 7

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopaflval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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.