

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 7 april 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een autowasstation op het perceel Wesselseweg 48 in Barneveld, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie C, nummer 7586.

Ons kenmerk:

Dossiernummer:
2017W0833

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
mw M. Stomp

Doorkiesnummer:
(0342) 495 315

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Vergunning

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 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 verbinden wij voorschriften 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

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch' en 'Groen'. Daarnaast heeft dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', met de functieaanduidingen 'garage', 'opslag', 'specifieke vorm van waarde - Archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV' en veiligheidszone - lpg '.

Overschrijding maximale goothoogte

Volgens art. 6.2.1 sub a mag de goothoogte van een bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan 4 m. Het gebouw heeft een goothoogte van 5,725 meter, en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Voor deze strijdigheid is in artikel 6.4 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om af te wijken voor een goothoogte tot 6m. Voorwaarden hiervoor zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit, de verhoging bedrijfstechnisch noodzakelijk is en het aantal bouwlagen niet toeneemt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er is een beplantingsplan opgesteld om de groene zone ten oosten van dit perceel te versterken en het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De belangen van het landschap en de beeldkwaliteit zijn daarmee geborgd. De goot- en bouwhoogte van 5,7 m is noodzakelijk, gelet op de hoogte van bedrijfs- en personenauto's die door de wasstraat moeten rijden en de wasinstallatie die daarvoor moet worden aangebracht. Door deze hogere goothoogte toe te staan neemt het aantal bouwlagen niet toe, het autowasstation telt 1 bouwlaag en wordt plat afgedekt, de goot- en bouwhoogte zijn gelijk.

Blad 2

Overschrijding bestemmingsgrens: bouwen in bestemming 'Groen'

Het uitbreiden van het bestaande tankstation met een autowasstation past binnen de bestemming 'Bedrijf- niet agrarisch'. Bedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan binnen deze bestemming, het autowasstation past binnen deze milieucategorie. Een deel van het autowasstation valt echter binnen de bestemming 'Groen'.

Volgens art. 9.1 zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opgaande beplanting met de daarbij behorende;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde;
- d. paden;
- e. water.

Het bouwwerk komt gedeeltelijk op de bestemming 'Groen' en is daarmee in strijd met art. 9.1 sub b en c. Binnen deze bestemming is het bouwen van en gebruiken ten behoeve van een autowasstation niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan zijn voor deze strijdigheid geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

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

Welstand

Op 19 september 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.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft van 19 januari tot en met 1 maart 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is het ontwerp-omgevingsvergunning 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.

Blad 3

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

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.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met mevrouw M. Stomp van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0342) 495 315 en/of de heer R.J. Poll van Omgevingsdienst De Vallei via telefoonnummer (088) 1169 927. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om het dossiernummer 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 4

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.

Activiteit strijdig gebruik

1. Als compensatie voor de 2 meter die van de groene strook ten oosten van dit perceel komt te vervallen, dient deze groene strook en de laanbeplanting langs de Norschterweg te worden versterkt met extra aanplant van bomen en struiken. Dit is vastgelegd in het document 'Ontwerp landschappelijke beplanting voor inpassing wasstraat Gulf tankstation te Barneveld', d.d. 3 december 2017, met bijbehorende plantenlijst d.d. 14 december 2017. Het groen (bomen en struiken) moet uiterlijk in het plantseizoen van november 2018 tot april 2019 zijn aangeplant. Deze beplanting dient in stand te worden gelaten en, als deze niet aanslaat, in het daarop volgende plantseizoen, te worden vervangen door nieuwe aanplant.

2. Alvorens graafwerkzaamheden in de grond of een grondwateronttrekking gaat plaatvinden moet dit gemeld worden bij de provincie Gelderland.
Toestemmingen van de provincie moeten worden doorgestuurd naar de regionale milieudienst Omgevingsdienst de Vallei.
3. Indien bij de werkzaamheden onverwacht archeologische resten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden aangetroffen waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. melding van de desbetreffende vondsten (namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) verplicht.
4. Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Het verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit en dient buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden. Verstorende werkzaamheden dienen niet tijdens de broedperiode (grofweg maart - augustus) uitgevoerd te worden, tenzij geconstateerd is dat er geen vogelbroedgeval aanwezig is.
5. Het perceel is bereikbaar via de bestaande inrit. De prijszuil wordt niet verplaatst en er is minimaal 2 meter zicht op de Wesselseweg. In deze zichtlijn mogen geen andere obstakels of groen geplaatst worden.

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 Omgevingsdienst De Vallei.

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 het team Civiel van de gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de afdeling BOR van de 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 onder-

zoek (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.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Blad 7

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopaafval 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.