

Ontwerp-omgevingsvergunning Groote Elstweg ong.

Op 21 december 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld een aanvraag (nr. 2023W2806, zaaknummer 213230) voor het bouwen van een woongebouw met ontmoetingsruimte op het perceel Groote Elstweg ong. in Voorthuizen. Burgemeester en wethouders maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voornemens zijn, gelet op artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º van de Wabo, hiervoor vergunning te verlenen. Het betreft de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk, 'een uitweg maken, hebben of veranderen' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt met ingang van **4 juli tot en met 14 augustus 2025** ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis (Raadhuisplein 2). U kunt het plan digitaal inzien via onderstaande links. Mocht u geen mogelijkheid hebben om het plan digitaal in te zien, dan kunt u het plan zonder afspraak bij de receptie van het gemeentehuis inzien.

Heeft u vragen over het plan, dan kunt u individueel een afspraak maken via onze website ([Afspraak maken](#)) of via telefoonnummer (0342) 495 335 om het plan in te zien en toelichting hierop te krijgen. U kunt uw vragen ook mailen naar rodigitaal@barneveld.nl.

U vindt de officiële bekendmaking via <https://www.barneveld.nl/over-barneveld/bekendmakingen>.

Daarnaast is de ontwerp-omgevingsvergunning in te zien op de landelijke website:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0203.4067-0001>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0203/NL.IMRO.0203.4067-0001>

(Mochten bovenstaande links niet werken, wilt u het dan melden bij rodigitaal@barneveld.nl)?

Tijdens de vermelde periode kan een ieder, bij voorkeur schriftelijk, een zienswijze over dit voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Uw schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders (Postbus 63, 3770 AB Barneveld). U kunt uw zienswijze ook digitaal via de gemeentelijke website naar voren brengen. Daarvoor moet u gebruik maken van DigiD om u te legitimeren. Het formulier treft u aan bij de documenten op de gemeentelijke website ([Zienswijze indienen | Gemeente Barneveld](#)). Ingediende zienswijzen zijn openbaar. De beantwoording van de zienswijzen zal worden gepubliceerd bij het definitieve besluit. Wel kunt u expliciet in uw zienswijze aangeven dat u geen toestemming verleent voor het openbaar maken van uw persoonsgegevens (zoals naam, adres en woonplaats). Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken via telefoonnummer (0342) 495 335.

Barneveld, 3 juli 2025.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
3 juli 2025

Zaaknummer:
213230

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

Behandeld door:
J. de Bruijn

Doorkiesnummer:
(06) 2721 5409

Onderwerp:
**voornemen en verlenen
omgevingsvergunning**

Op 21 december 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met ontmoetingsruimte aan de Groote Elstweg in Voorthuizen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen:

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- een uitweg maken, hebben of veranderen;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening.

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Barneveldse Krant en in De Week. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen.

Kosten

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

Daarnaast bedragen de leges voor de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening' € XXXXXXX. Dit bedrag is reeds betaald.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

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

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. 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?

Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: gemeente Barneveld, t.a.v. de heer J. de Bruijn, postbus 63, 3770 AB Barneveld;
- Bel naar: (06) 2721 5409
- Stuur een e-mail naar: j.debruijn@barneveld.nl

Blad 2

Wilt u kenmerk het adres en zaaknummer 213230 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

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

C. Delsing Nicolaas
Teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep (a.i.)

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2806

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een woongebouw met 39 wooneenheden en het bouwen van een gebouw met ontmoetingsruimte voor kerkgemeenschap Life op het perceel Groote Elstweg Ongenummerd in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 6777.

Gedurende het aanvraagproces heeft u het plan aangepast naar 33 wooneenheden.

Blad 3

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende 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

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de bestemming 'Agrarisch'. Overigens maakt het genoemde bestemmingsplan sinds 1 januari 2024 deel uit van het Omgevingsplan gemeente Barneveld.

1. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening

van een agrarisch bedrijf. Dat staat in artikel 3.1 onder a. van het bestemmingsplan. In uw bouwplan wordt een woongebouw met ontmoetingsruimte aangevraagd die niet bedoeld is voor het agrarisch bedrijf.

2. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dat staat in artikel 3.2.1 onder a. van het bestemmingsplan. In uw bouwplan worden de gebouwen buiten het bouwvlak aangevraagd.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

Blad 4

Welstand

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 heet redelijke eisen van welstand.

Op 19 november 2024 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Barneveld staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodemonderzoek, Wikselaarseweg Voorthuizen, Ingenieursbureau Land, kenmerk: R01-78220.27-FSP, d.d. 23 februari 2024.

Het bodemonderzoek voldoet aan de NEN-norm. Het bouwplan valt binnen de grenzen van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de sterk menggranulaat houdende bovengrond de locatie licht verontreinigd is met minerale olie en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, molybdeen en barium. Er is geen asbest aangetoond.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte verontreiniging van de bodem op de bouwlocatie.

Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. Wij zijn daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u vindt toch nog verdachte stoffen in de bodem, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
 - artikel 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Barneveld (APV)
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
 2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 kan de vergunning slechts geweigerd worden:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid;
 - 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 extra uitweg ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid of het openbaar groen, of er voor die aanleg onvoldoende noodzaak is.

Beoordeling

Er worden twee uitwegen gerealiseerd.

Ad a. De uitwegen leveren geen gevaar op voor het verkeer op de weg.

Ad b. Er verdwijnt geen openbare parkeergelegenheid.

Ad c. Door het maken van de uitwegen wordt openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Ad d. Er worden twee uitwegen gerealiseerd, omdat het gaat om een parkeerterrein met een behoorlijke omvang (96 parkeerplaatsen). Twee uitwegen draagt bij aan een betere doorstroming van het verkeer op het erf en de openbare weg. De twee uitwegen gaan niet ten koste van openbare parkeergelegenheid of openbaar groen.

Uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de APV. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Blad 7

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2806. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2806.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met 33 wooneenheden en ontmoetingsruimte is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen drie jaar na het inwerkingtreden van deze omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig het bijgevoegde beplantingsplan, opgesteld door Ginkel Groep, d.d. 13 maart 2024.
6. Tussen 23.00 en 7:00 uur mag er geen muziekgeluid worden geproduceerd of afgespeeld in het gebouw met ontmoetingsruimte.