



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Aan aanvrager

Datum:
28 mei 2026

Geachte aanvrager,

Zaaknummer:
213230

Op 21 december 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met 33 wooneenheden en een gebouw met ontmoetingsruimte voor kerkgemeenschap Life op het perceel Groote Elstweg 0 in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 6777.

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

Behandeld door:
J. de Bruijn

E-mail:
j.debruijn@barneveld.nl

Onderwerp:
**Omgevingsvergunning
Groote Elstweg
ongenummerd Voorthuizen**

Vergunning:

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning 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.

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 (dat is opgegaan in het Omgevingsplan gemeente Barneveld), redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

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 een 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.

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 melden bij ons melden.

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.

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

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid 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.

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. 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.

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.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft van 4 juli tot en met 14 augustus 2025 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.barneveld.nl/actueel/bekendmakingen_3216. Daarnaast is het ontwerp-omgevingsvergunning bekend gemaakt in de Staatscourant, 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 zijn drie zienswijze naar voren gebracht op ons voornemen u een vergunning te verlenen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de vergunning. De Nota Zienswijzen is bijgevoegd.

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 bijgevoegde publicatie kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Kosten

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

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.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. de Bruijn van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (06) 2721 5409. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om het dossiernummer te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

C. Delsing Nicolaas
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep a.i.

Pagina 5 van 8

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Voorschriften
- Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. 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.
2. Tussen 23:00 en 7:00 uur mag er geen muziekgeluid worden geproduceerd of afgespeeld in het gebouw met ontmoetingsruimte.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
8. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
9. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
10. 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.

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

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 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.

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.