

Ontwerp-omgevingsvergunning Korenbloemstraat 2-12

Op 20 december 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld een aanvraag (zaaknummer 300070, dossiernummer 2023W2757) voor het bouwen van 36 appartementen op het perceel Korenbloemstraat 2 t/m 12 in Barneveld. 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 3° van de Wabo, hiervoor vergunning te verlenen. Het betreft de activiteiten '(ver)bouwen van een bouwwerk' en 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt met ingang van **7 november tot en met 18 december 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.0203.4076-0001>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0203/NL.IMRO.0203.4076-0001>

(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, 6 november 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:
6 november 2025

Zaaknummer:
300070

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

Behandeld door:
mevrouw J.M.T. Merkenij

Doorkiesnummer:
(06) 2144 4705

Onderwerp:
**voornemen verlenen
omgevingsvergunning**

U heeft op 20 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 36 appartementen op het adres Korenbloemstraat 2 tot en met 12 in Barneveld. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven

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. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: gemeente Barneveld, mevrouw J.M.T. Merkenij, Postbus 63, 3770 AB Barneveld
- Stuur een e-mail naar: c.merkenij@barneveld.nl
- Bel naar: (06) 2144 4705

Wilt u het adres en zaaknummer 300070 of dossiernummer 2023W2757 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Kosten

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

(ver)bouwen van een bouwwerk

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening (opgenomen in AOK)

Totaalbedrag leges

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Barneveld.

Blad 2

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 zijn 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?

Neem contact op met mevrouw J.M.T. Merkenij. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

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

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Bij deze brief is toegevoegd:

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

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2757

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 36 appartementen

perceel Korenbloemstraat 2 tot en met 12 in Barneveld

kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie G, nummers 4126, 4127, 5484, 7849.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit(en):

Blad 3

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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 "Barneveld-Noordwest" de bestemmingen 'Centrum', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Tuin'.

Tevens geldt de "Parapluherziening Cultuurhistorie-Archeologie". Hierin hebben de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3'

A)..Volgens artikel 7.2.1 onder a van de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Centrum' mogen de hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden

gebouwd. Aan de noordzijde vindt er een overschrijding plaats van 65 m², en daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

B)..Volgens artikel 7.2.1 onder c van de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Centrum' mogende gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd. Het percentage buiten het bouwvlak aan de noordzijde bedraagt 52% en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan,

C)..Volgens artikel 7.2.1 onder d van de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Centrum' mag de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan resp. 3, 6 en 9 meter

Blad 4

De overschrijdingen zijn: 13,5 m waar 3 meter is toegestaan, 13,5 waar 6 meter is toegestaan en 16,5 waar 9 meter is toegestaan

D)..Volgens artikel 7.2.1 onder e van de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Centrum' mag de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan resp. 4, 7 en 10 meter.

De overschrijdingen zijn: 13,5 m waar 3 meter is toegestaan, 13,5 waar 6 meter is toegestaan en 16,5 waar 9 meter is toegestaan

E)..Volgens artikel 7.2.1 onder f van de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Centrum' mag de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, en dat is 10 meter.

De overschrijdingen zijn: 13,5 m waar 4 meter is toegestaan, 13,5 waar 7 meter is toegestaan en 16,5 waar 10 meter is toegestaan

F)..Volgens artikel 21.1 van de bestemmingsplanregels van de bestemming Verkeer zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wegen waarbij geldt dat wegen uit maximaal 2 rijstroken (2x1) dienen te bestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'aantal rijstroken' want daar geldt dat het aantal rijstroken niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven, alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. bermen;
met de daarbij behorende:
- f. ter plaatse van de aanduiding 'pad' alleen voor pad;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' ook voor spoorweg;
- h. gebouwen ten behoeve van de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de bestemming 'Verkeer' komt een woongebouw met een oppervlakte van 145 m² en een hoogte van 16,5 meter, en daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan art. 21, inclusief de bouwregels.

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 27 augustus 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.

Bodem

Bij deze aanvraag is het verplicht om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft dit rapport ingestuurd: Verkennend bodemonderzoek Korenbloemstraat 2-12 te Barneveld, Inventerra, rapportkenmerk 23-2250-R02AvH, d.d. 11 april 2024.

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

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. 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 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 (projectafwijkingsbesluit).

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.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woningen die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht/beplant en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het document Inrichtingsplan (bijlage 11 Inrichtingsplan bij Ruimtelijke onderbouwing).

Blad 7

Realiseren parkeerplaatsen

Het gebruik van de woningen die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning de parkeerplaatsen zijn aangelegd en vervolgens aangelegd blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het document Inrichtingsplan (bijlage 11 Inrichtingsplan bij Ruimtelijke onderbouwing).

Riolering

1. Het hemelwater wordt op eigen terrein vastgehouden met een minimale capaciteit van 30mm/m² en wordt bovengronds aan een perceelsgrens overgestort naar de openbare ruimte. Daarbij ligt de hemelwaterberging op voldoende afstand van andere percelen waardoor het niet tot overlast leidt;
2. Het afvloeiende en overstortende hemelwater mag niet tot overlast of schade leiden bij omliggende percelen;

Voor een aansluiting van het riool (ook bij deze wijziging) moet contact worden opgenomen met de rioolbeheerders via de website van de gemeente.

Bouwen van een bouwwerk

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

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 2023W2757. 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 2023W2757.

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.

Blad 8

4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.