

Ontwerp-omgevingsvergunning Baron van Nagellstraat 64 (Vreugdenhof)

Op 20 december 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld een aanvraag (nr. 2023W2750, zaaknummer 213138) voor het bouwen van drie appartementengebouwen met parkeerkelder op het perceel Baron van Nagellstraat 64 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 '(ver)bouwen van een bouwwerken', 'een uitweg maken, hebben of veranderen' en 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening'.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt met ingang van **29 november 2024 tot en met 9 januari 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 <https://www.barneveld.nl/belastingen-en-vergunningen/afwijken-van-bestemmingsplan>) 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.0203.4069-0001>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0203/NL.IMRO.0203.4069-0001>

(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, 28 november 2024.

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

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
28 november 2024

Zaaknummer:
213138

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

Behandeld door:
mw. J.M.T. Merkenij

Doorkiesnummer:
(06) 2144 4705

Onderwerp:
**voornemen en verlenen om-
gevingsvergunning**

U heeft op 20 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van appartementen op het adres Baron van Nagellstraat 64 in Voorthuizen. 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 Barneveld Huis-aan-Huis. 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: mw. J.M.T. Merkenij
- Stuur een e-mail naar:
- Bel naar:

Wilt u kenmerk 2023W2750 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.

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?

Neem contact op met de mevrouw C. Merkenij. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: (06) 2144 4705
- Stuur een e-mail naar: c.merkenij@barneveld.nl

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

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,

L. Aben, 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 2023W2750

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 3 appartementengebouwen met parkeerkelder
perceel Baron van Nagellstraat 64 in Voorthuizen
kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummers 4285, 6388 en 6387.

Voornemen

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

Blad 3

- (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 "Baron van Nagellstraat" de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Groensingel'.

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor handels-, nijverheids- en dienstverlenende bedrijven. Dat staat in artikel 14 van het bestemmingsplan. In uw bouwplan worden appartementengebouwen met een parkeerkelder gerealiseerd. Dat is een andere toepassing dan volgens het bestemmingsplan mag.

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 woon-omgeving. 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 22 oktober 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 (nog) niet aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Baron van Nagellstraat 64 te Voorthuizen, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, kenmerk: 2100663/lvh/sh, d.d. 22 oktober 2021.

Resultaat beschikbare bodemgegevens

Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat de bouwlocatie mogelijk (ernstig) verontreinigd is en daarom niet geschikt is voor uw bouwplan. Er zijn twee olieverontreinigingen aanwezig, waarvan er een (ter plaatse van boring 41) niet is afgeperkt.

Beoordeling

U moet een afperkend bodemonderzoek indienen om de beoordeling mogelijk te maken. Beide verontreinigingen zullen gesaneerd moeten worden. Voor de sanering hiervan dient vooraf een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring/beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de gemeente Barneveld/Omgevingsdienst de Vallei.

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.

Blad 5

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 van uw aanvraag

Ad a. De uitweg levert geen gevaar op voor het verkeer op de weg.

Ad b. Er verdwijnt geen openbare parkeergelegenheid.

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

Ad d. Er is geen sprake van een tweede uitweg bij de percelen.

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:

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 en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het bijgevoegde document 'Landschappelijke inpassing' d.d. 23 september 2024, opgesteld door Son.

Blad 6

Realiseren parkeerplaatsen

Het gebruik van de woningen die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, is alleen toegestaan op voorwaarde dat de gronden zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het bijgevoegde document 'Verkooptekening Parkeergarage' d.d. 31 oktober 2024, opgesteld door bgd architecten.

Noodingang hulpdiensten

De route aan de noordoostzijde mag uitsluitend door hulpdiensten worden gebruikt overeenkomstig de inrichtingstekening, zoals opgenomen in het bijgevoegde document 'Inrichtingsplan' d.d. 23 september 2024, opgesteld door Son.

Bodem

U moet een afperkend bodemonderzoek indienen om de beoordeling mogelijk te maken. Beide verontreinigingen zullen gesaneerd moeten worden. Voor de sanering dient vooraf een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring/beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de gemeente Barneveld/Omgevingsdienst de Vallei.

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons (aangepaste) 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 2023W2750. 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 2023W2750.

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

Blad 7

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. De benodigde minimale opbrengst van de geboorde put (ten behoeve van bluswater) dient 60 m³ per uur te zijn.

Uitweg

6. U moet het begin van de werkzaamheden minstens 5 werkdagen van tevoren melden bij de heer J. Vermeer van de afdeling BOR van de gemeente Barneveld via het algemene nummer 14-0342. Over de te gebruiken materialen voor de nieuwe aanleg en of verandering van de uitweg en de aansluiting op de openbare weg dient u contact met hem op te nemen.
7. Alle kosten die met de aanleg en de verwijdering te maken hebben van de uitweg komen ten laste van u.
8. De uitweg dient gerealiseerd te worden met elementenverharding, geen asfalt of beton. Anders kan het de uitstraling van een (gelijkwaardige) zijweg hebben.