

Ontwerp-omgevingsvergunning Torenplein en omgeving

Op 3 februari 2022 ontvingen burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld een aanvraag (nr. 2022W0278) voor het realiseren van een winkelruimte en 46 appartementen inclusief een parkeergarage op de percelen Torenplein 7/17 en Langstraat 20/20-01 en Pastoor Gowthorpestraat 1 en 7 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 'Bouwen van een bouwwerk', 'een uitweg maken, hebben of veranderen' en 'planologisch strijdig gebruik'.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt met ingang van **15 december 2023 tot en met 25 januari 2024** 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/?planid=NL.IMRO.0203.4062-0001>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0203/NL.IMRO.0203.4062-0001>

(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, 14 december 2023.

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

Aan aanvrager

Geachte aanvrager,

Datum:
14 december 2023

Ons kenmerk:
1185622

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

Behandeld door:
mw. I. Pater

Doorkiesnummer:
(06) 2169 0272

Onderwerp:
**voornemen en verlenen
omgevingsvergunning**

U heeft op 3 februari 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een winkelruimte en 46 appartementen inclusief een parkeergarage aan het Torenplein en de Langstraat 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.barneveld.nl/over-barneveld/bekendmakingen>. Daarnaast wordt dit voornemen bekend gemaakt in 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 zienswijzen binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Voor de mogelijkheid uw zienswijze naar voren te brengen, verwijs ik u naar de bijgevoegde publicatie.

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 mevrouw I. Pater van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (06) 2169 0272 of met de heer E.B. Doekemeijer van de Omgevingsdienst De Vallei via telefoonnummer (088) 1169 211.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Blad 2

Drs. P.H. Melenhorst
teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

Bij deze brief is toegevoegd:

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

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2022W0278

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:
het realiseren van winkelruimte en 46 appartementen inclusief parkeergarage
perceel Torenplein - Langstraat in Barneveld
kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie D, nummer 2017 en 2018.

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 en voldoet ook niet aan het op 9 juni 2023 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. 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 Centrum" de bestemming 'Centrum' met verschillende functieaanduidingen. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - historische kern'.

Het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld Centrum 2022" laat de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum' met verschillende functieaanduidingen zien. U heeft uw aanvraag ingediend op 3 februari 2022, wat betekent dat wij u aanvraag hebben getoetst aan het bestemmingsplan zoals dat gold op het moment van het indienen van uw aanvraag, namelijk het bestemmingsplan "Barneveld Centrum".

Blad 4

1. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dat staat in artikel 5.2.1 onder a van het bestemmingsplan. In uw bouwplan komt het hoofdgebouw aan de voorzijde van de Pastoor Gowthorpestraat voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak.
2. De gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd. Dat staat in artikel 5.2.1 onder c van het bestemmingsplan. In uw bouwplan worden de gronden buiten het bouwvlak voor meer dan 1% bebouwd.
3. De goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn weergegeven. Dat staat in artikel 5.2.1 onder d van het bestemmingsplan. Op de aanduiding staat een maximum goothoogte van 9 meter weergegeven. In uw bouwplan wordt de maximum goothoogte 9,9 meter. Bij de galerijen aan de binnengevels wordt de dakrand van het platte dak (die qua begripsbepaling gelijk is aan het begrip goothoogte) 13,9 meter.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling (graden)' mag de dakhelling niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven. Dat staat in artikel 5.2.1 onder f van het bestemmingsplan. Op de aanduiding staat een maximale dakhelling van 55 graden weergegeven. In uw bouwplan wordt de maximale dakhelling 60 graden.
5. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Dat staat in artikel 5.2.2 onder f van het bestemmingsplan. In uw bouwplan bevinden de hoogste galerijen zich op 9 meter.
6. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal woningen' is weergegeven. Dat staat in artikel 5.5 lid 1 van het bestemmingsplan. Op de verbeelding staat 0 woningen weergegeven en voor een klein gedeelte van het plangebied 1 woning. In uw bouwplan komen 46 woningen.
7. Woningen zijn niet toegestaan op de begane grond aan de zijde van de voorgevel(s) van het gebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Dat staat in artikel 5.5 lid 2 van het bestemmingsplan. De aanduiding 'wonen' staat niet weergegeven binnen het plangebied. In uw bouwplan komen er woningen op de begane grond aan de voorgevel van het gebouw aan het Torenplein.
8. Op of in deze gronden met de bestemming 'Centrum' mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 100 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 meter bedraagt. Dat staat in artikel 22.2 van het bestemmingsplan. Deze grens wordt in uw bouwplan met de bouw van de parkeergarage overschreden.

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.

Verplicht kostenverhaal

Beoordeeld is of uw bouwplan, dat in strijd is met het bestemmingsplan, leidt tot kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan afdeling 6.4 'Grondexploitatie' uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om haar kosten te kunnen verhalen kan de gemeente overwegen om gelijktijdig met het projectafwijkingbesluit een exploitatieplan vast te stellen.

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro (met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o en 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken), is gedelegeerd aan het college bij besluit d.d. 25 januari 2011. Het college kan op basis hiervan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Eén van de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wro doet zich hier voor. Besloten is om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk zijn. Dit in verband met een te sluiten anterieure overeenkomst met u.

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 11 juli 2023 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 bodemonderzoek, Torenplein - Pastoor Gowthorpestraat - Langstraat te Barneveld, PJ Milieu BV, kenmerk: 19055501A, d.d. 12 augustus 2019.

Resultaat beschikbare bodemgegevens

Na bestudering van de ons bekende bodemgegevens blijkt dat er niet voldoende bodemgegevens beschikbaar zijn om een oordeel te kunnen geven over de bodemkwaliteit van de locatie.

Na de sloop van de aanwezige bebouwing dient op de gehele locatie een verkennend asbestonderzoek in grond en/of puin conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 te worden uitgevoerd, aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ter plaatse van de delen van het terrein welke in 2019 nog niet onderzocht zijn.

Beoordeling

U moet een aanvullend bodemonderzoek indienen om de beoordeling mogelijk te maken.

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.

Blad 6

Bestemmingsplan

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

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 van de 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 van de APV 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

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

- Ad a. De uitweg levert geen gevaar op voor het verkeer op de weg.
- Ad b. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeergelegenheid.
- Ad c. Door het maken van de uitweg zullen groenvoorzieningen niet verdwijnen.
- Ad d. Er is geen sprake van een tweede uitweg van het perceel.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Inrichting openbare ruimte

Het gebruik volgens deze omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning en/of detailhandel is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van deze omgevingsvergunning de gronden zijn ingericht en vervolgens ingericht blijven overeenkomstig de inrichtingstekening openbare ruimte/beplantingsplan, zoals opgenomen in het bijgevoegde 'Terreinsituatie/beplanting' d.d. 0, opgesteld door 0 te 0.

Blad 7

Bodem

U moet na sloop van de aanwezige bebouwing een verkennend asbestonderzoek in grond en/of puin conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 laten uitvoeren en indienen, aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ter plaatse van de delen van het terrein welke in 2019 nog niet onderzocht zijn.

Archeologie

De sloop en aanleg van de nieuwe parkeerkelder dient u archeologisch te laten begeleiden. Dit kunt u zelf regelen, maar voor de aanbesteding en het (laten) uitvoeren van het archeologische onderzoek heeft u wel een door de gemeente Barneveld opgesteld en/of goedgekeurd archeologisch 'Programma van Eisen' nodig.

Sinds 1 juli 2016 moeten uitvoerders van archeologisch onderzoek op basis van de Erfgoedwet beschikken over een 'certificaat'. Voor archeologisch opgraven cf. 'BRL 4000 – Protocol 4004' gecertificeerde bedrijven ('certificaathouders') zijn te vinden op de website van de SIKB.

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 2022W0278. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet ons een veiligheidsplan van de bouw- en sloopwerkzaamheden sturen. Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met de werkzaamheden begint. Het plan stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2022W0278. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.
3. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2022W0278.

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 8

4. 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.

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