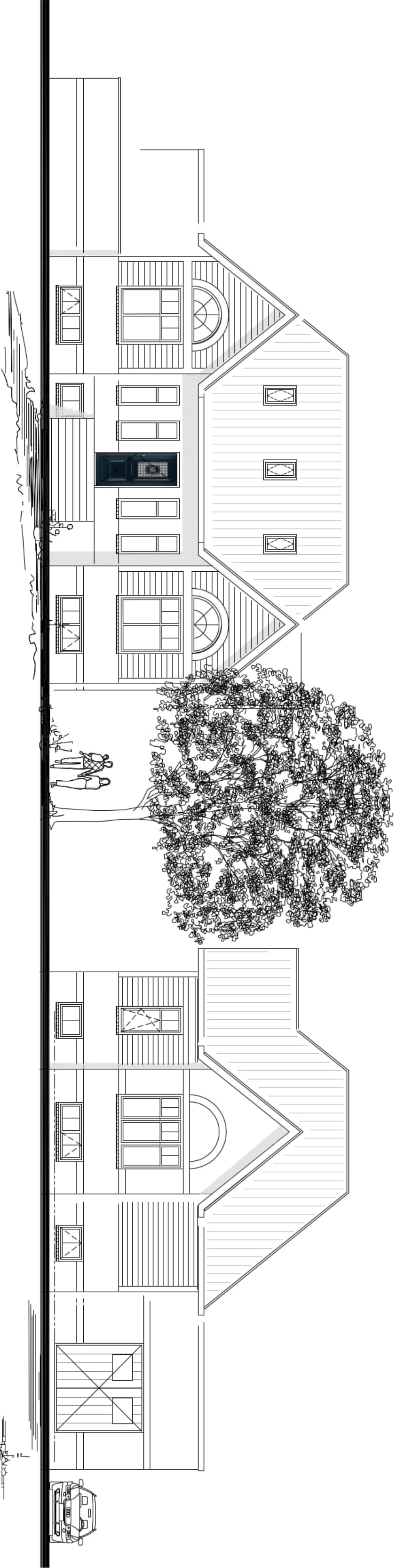
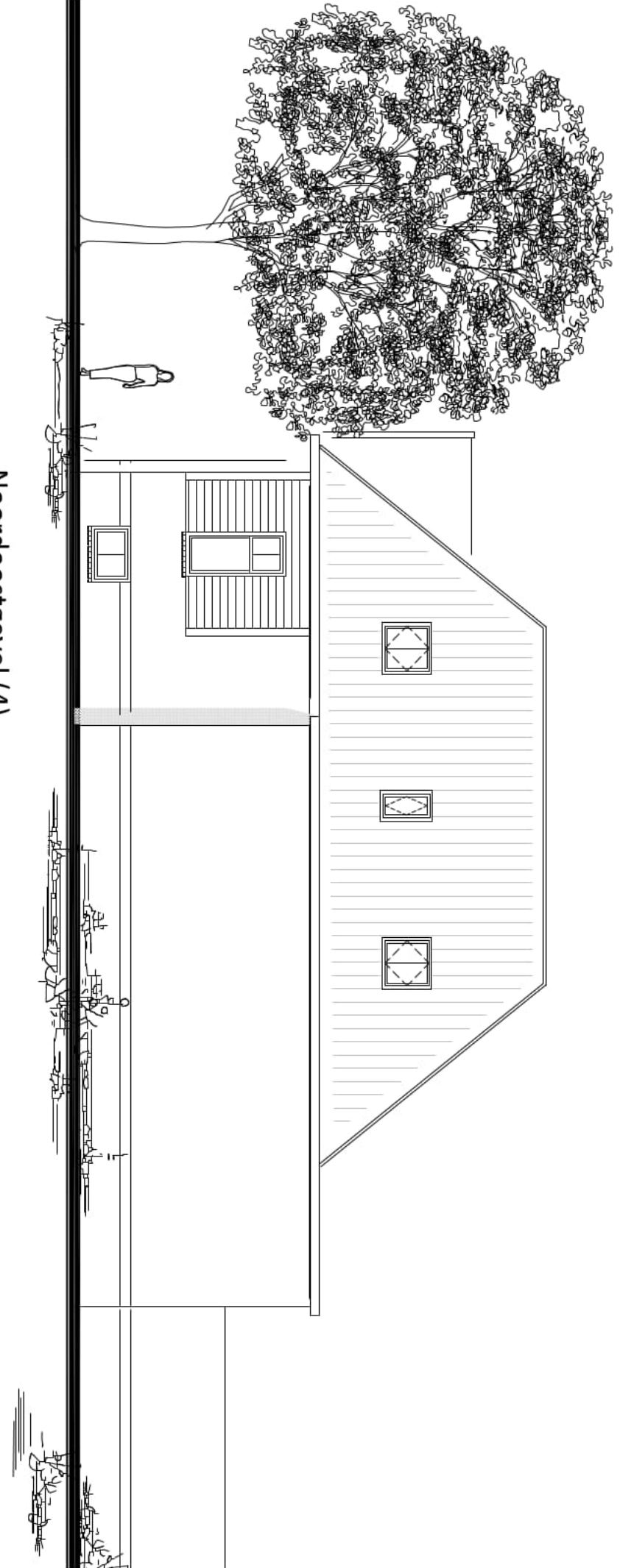


Inhoudsopgave

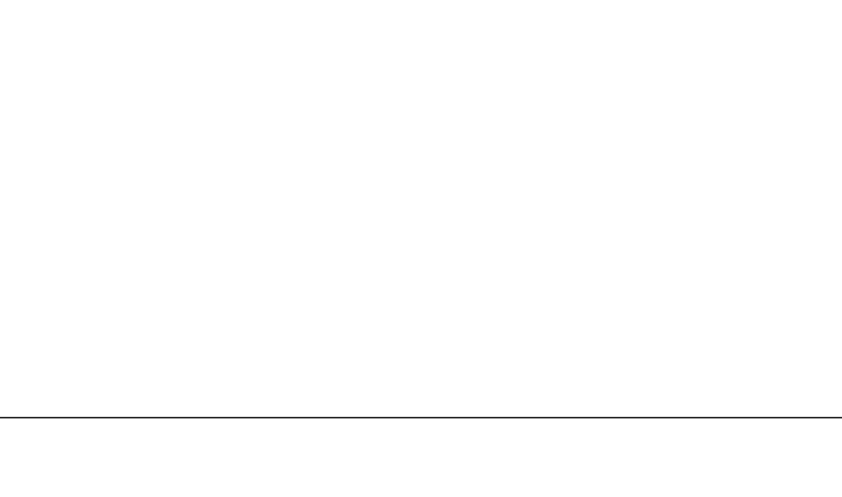
AANPASSING_2021W1979_Plattegrond-Dsn-Gvls_14122022	2
ADV_BPT	3
Analyse toetsingskader welstandsexces Barneveld	8
Analyse voorkant garage	10
Beantwoording aanvullende vragen Van Wijk	25
Bezwaarschrift Zijdehoenderlaan 170 AVG	28
Eigen overzicht vastgestelde feiten	
Zijdehoenderlaan 170	32
Gespreksverslag Fraanje	38
Juridische analyse afwijkingen	40
Maatvoering_2021W1979_Plattegrond-Dsn-Gvls	66
Maatvoering_Bvi01-REVisie-1-11-2021_Zijdehoender	67
Maatvoering4_2021W1979_Plattegrond-Dsn-Gvls_20122022	68
NBI bouwkosten Zijdehoenderlaan 170	69



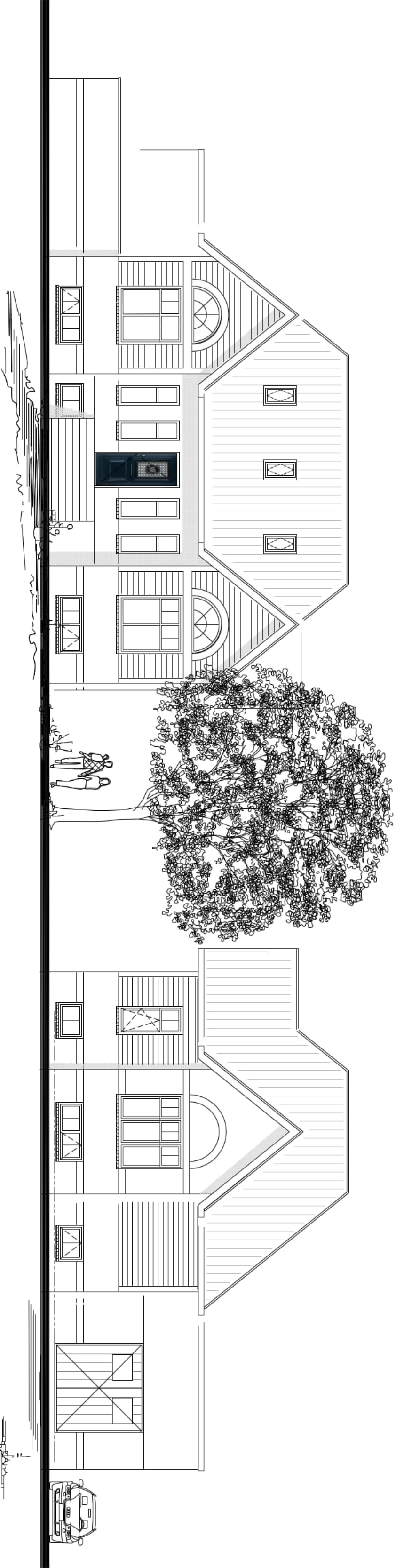
GEVEL (1) Bankvallaan



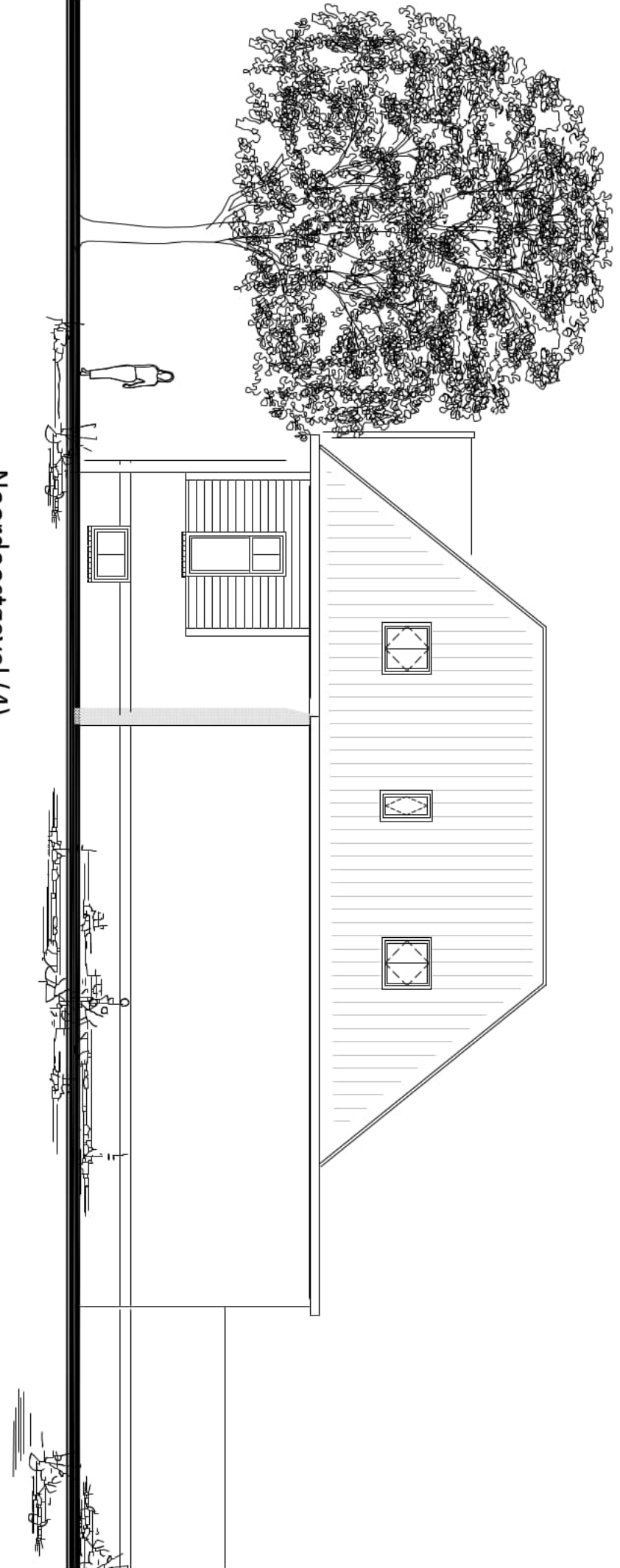
Gevel (2) Zijdehoenderlaan



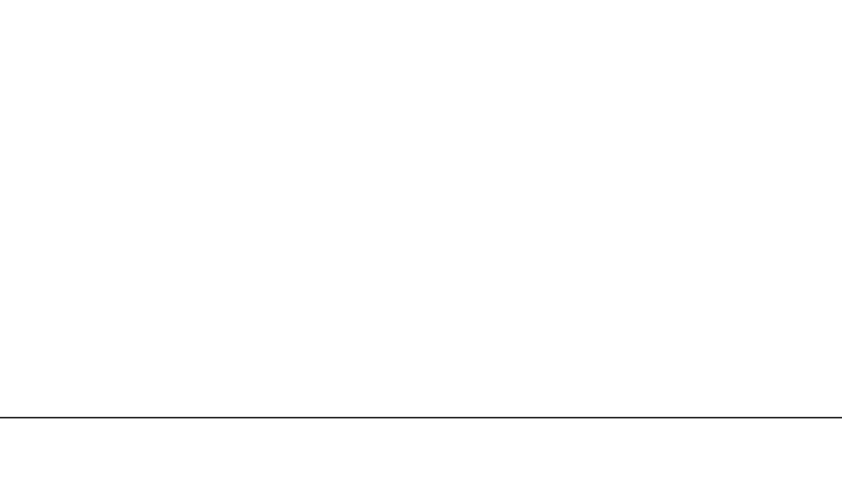
Noordgevel (3)



GEVEL (1) Bankvallaan



Gevel (2) Zijdehoenderlaan

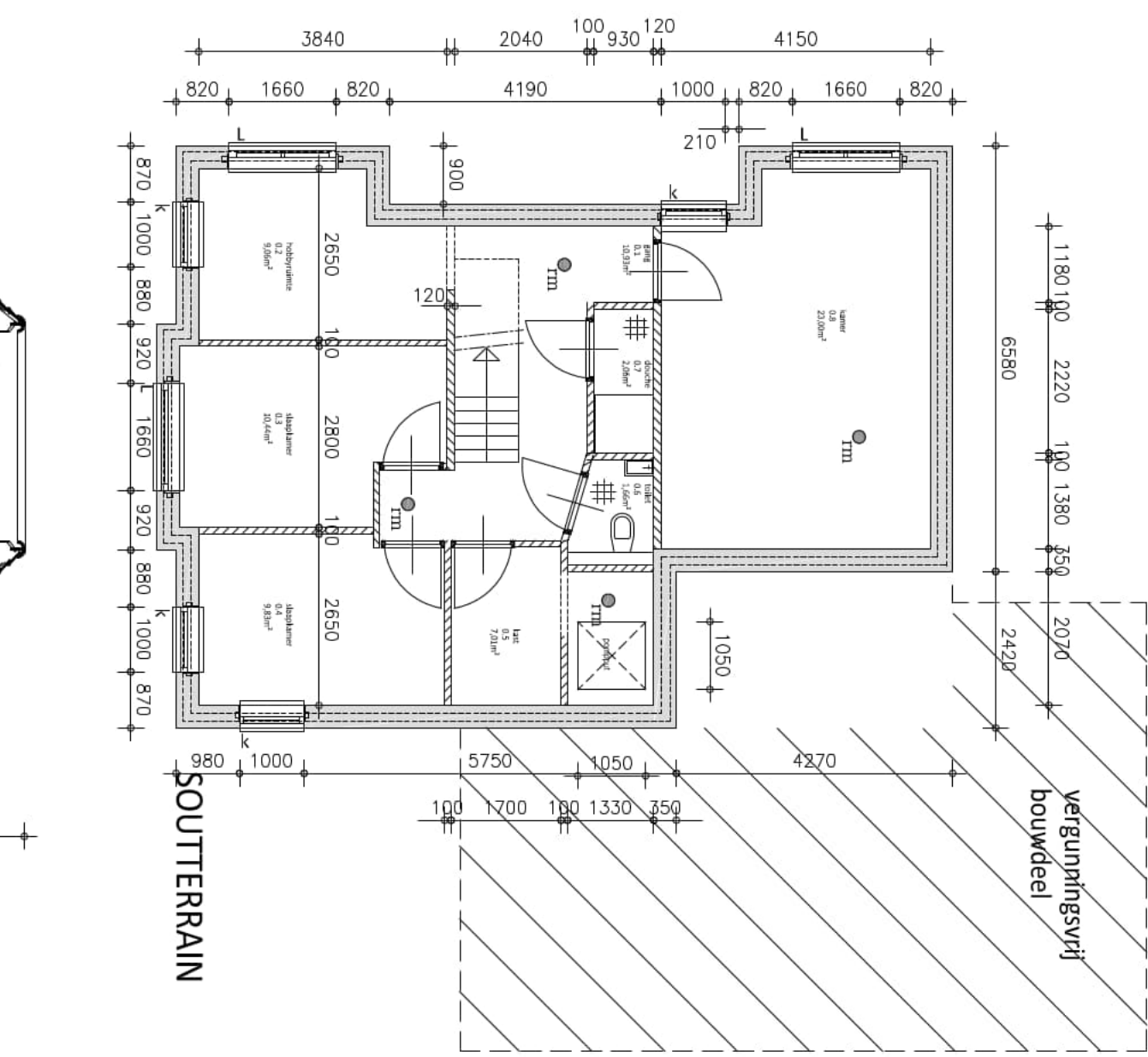
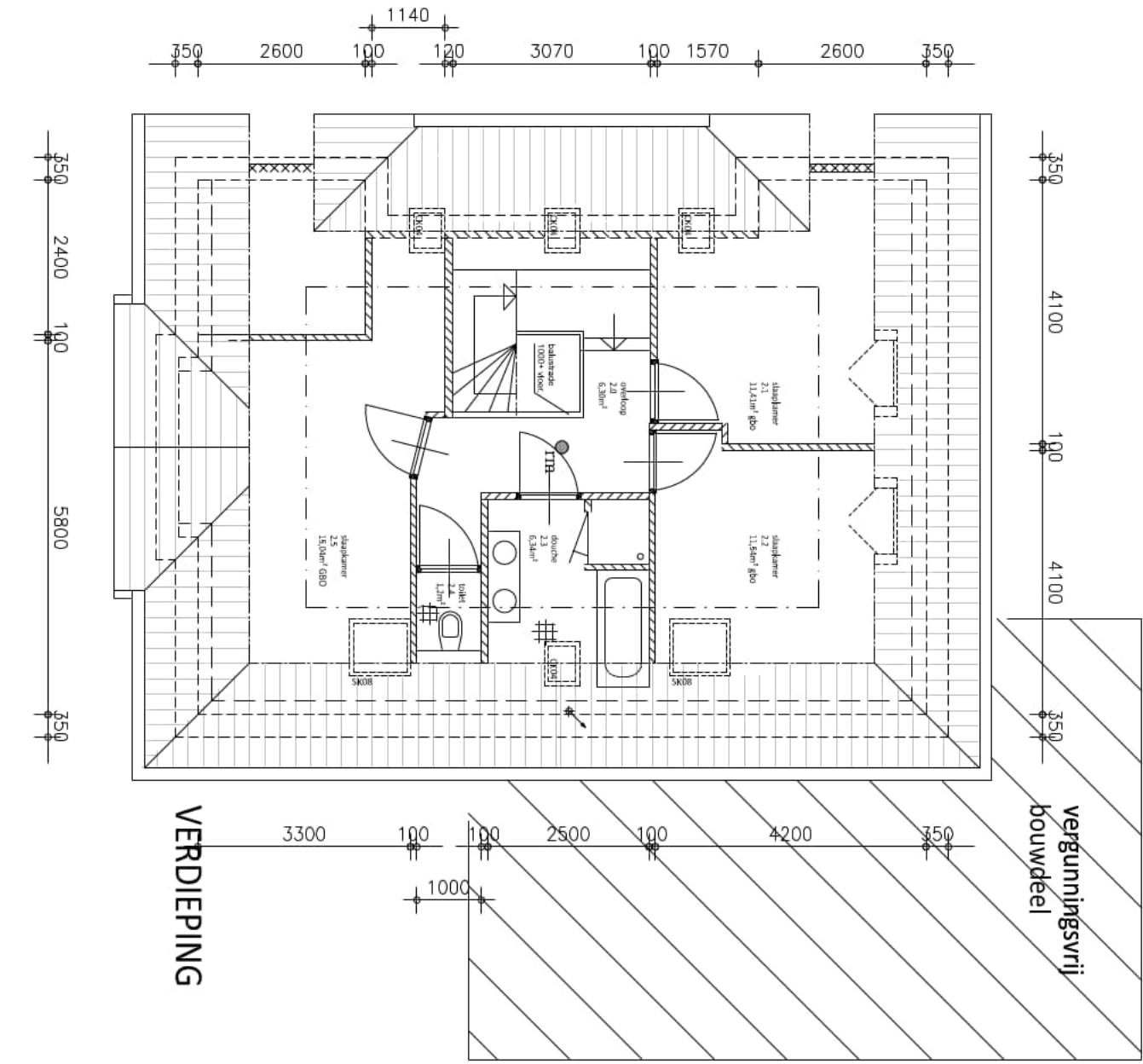
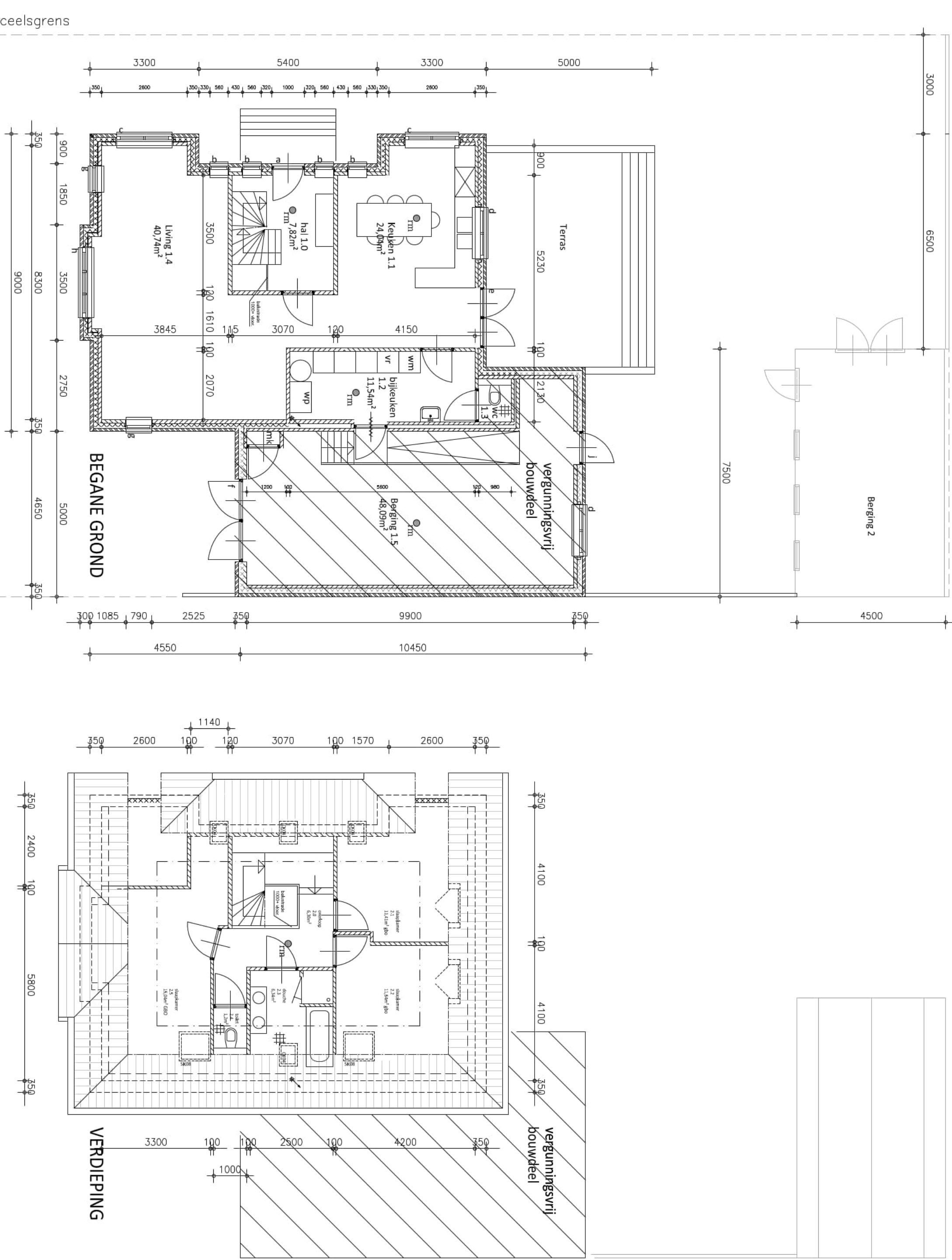


Noordgevel (3)

KLEUREN & MATERIALEN			
gevels	baksteen	geel/grijs geruïneerd	
band	baksteen	wit	
podesteplanken	hout of hardloek	beauf/grijs geruïneerd	
vloeren	hout of hardloek	beauf/grijs geruïneerd	
kozijnen en ramen	kunststof/aluminium	wit	
spout en boeddelen	WRC	natuur	
dakgoot	zink	bruin/grijs geruïneerd	
dakbedekking	dakpannen (leipannen)	plat dak	
	PVC dakbedekking		

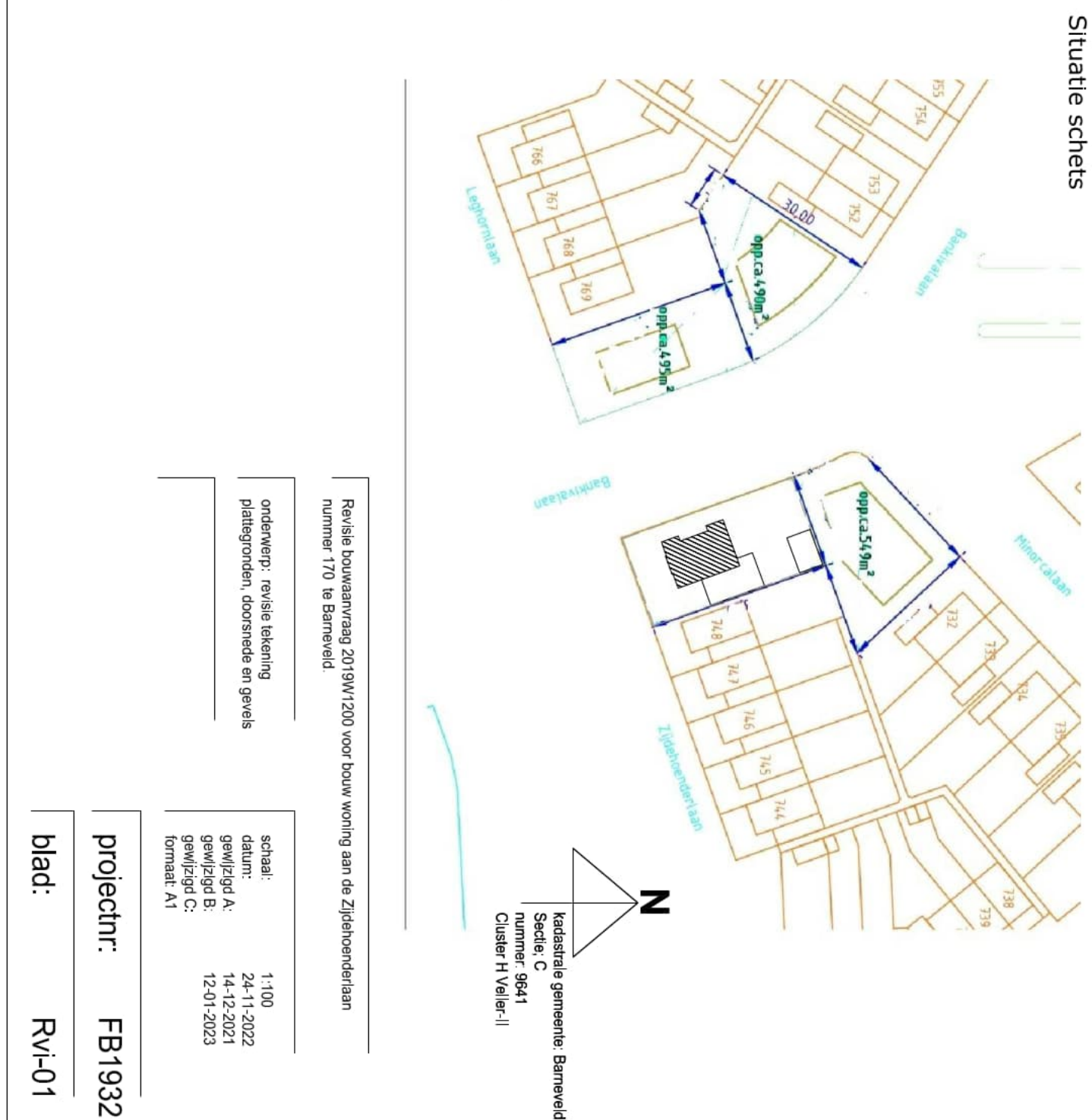


Noordgevel (3)



TEKENING RENVOOI	
	gravelde spouwmuur 120/40/90/100 totaal 350mm
	baksteen 100mm
	aluminium buitenkozijn
	houten binnenkozijn
	houten binnenkozijn afdakend
	oplichte niet-ontverende rookruiter met elect. voeding 230V - vlg. NEN 2535 (gevoel)

Principe Doorsnede



BESTEMMINGSPLANTOETS

Zaakcode Wave	2021W1979
Behandelaar	
Adres	Zijdehoenderlaan 170 Barneveld
Activiteit	het aanpassen van de hoogte ten opzichte van verleende omgevingsvergunning 2019W1200
Datum beoordeling	27 juli 2021
Opmerkingen op tekening?	☐ Nee ☐ Ja

TOETSING AAN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Samenvatting en conclusie (invullen vereist)

Naam bestemmingsplan	'Veller II Cluster H'	
Bestemming(en) en specifieke aanduiding(en)	 169592.3, 459790.8  Enkelbestemming Wonen - 1  Bouwvlak  Bouwaanduiding vrijstaand  Maatvoering ◦ maximum bouwhoogte: 12 m ◦ maximum goothoogte: 7 m	
Strijdigheid?	☐ Nee ☒ Ja	
Voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan?	☐ Nee ☐ Ja	Zo ja, vermelden onder aan deze pagina bij Bijzonderheden en opnemen in de vergunning
Is een bestemmingsplan in voorbereiding?	☐ Nee ☐ Ja	Zo ja, ga ook naar pagina: TOETSING AAN BESTEMMINGSPLAN IN PROCEDURE

Strijdigheid	Artikel bestemmingsplan waarmee in strijd	Afwijking mogelijk?	
De goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,3 meter bedragen. Berging is al gebouwd. Uiteindelijk 4,53 meter (tekening maatvoering in map adviezen). Ook na meting van de toezichthouder. Strijdig met artikel 6.2.2 onder b.	Artikel 6.2.2 onder b	☒ Ja ☐ Nee	Bor bijlage II artikel 4 lid 1

		☐ Ja ☐ Nee	
		☐ Ja ☐ Nee	
		☐ Ja ☐ Nee	

Motivering afwijking

Bijzonderheden / voorwaarden

Bouwplan past binnen bestemmingsplan. Hoeft niet getoetst te worden aan artikel 6.2.2 onder b. Zie ook mail 'BESTEMMINGSPAN_PAST_Vraag_ hoe goothoogte lezen bestemmingsplan 'Veller II Cluster H' in map adviezen.

Verbeelding



Regelgeving

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- c. voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding **Bouwwijze**

aaneengebouwd

aaneengebouwd

twee-aaneen

twee-aaneen dan wel vrijstaand

vrijstaand

vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- d. Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- e. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel; Mag 7 meter. Wordt 4,39
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven; Mag 12 meter. Wordt 8,41 meter.
- h. een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m; N.v.t.
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen; Wordt 4,53 meter.
- d. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat:
Bouwperceel is 565 m². 20% is 113 m². $58,8 + 33,71 = 92,51$ m²
 - 1. de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen; $58,8 + 33,71 = 92,51$ m²
 - 2. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen;
- e. de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd.

1.4 Aanbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.48 Uitbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.16 Bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de bij omschrijving van de hoofdbestemming opgesomde functies, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;

Analyse toetsingskader welstandsexces Barneveld

Wettelijke grondslag

Artikel 13a Woningwet:

Indien niet wordt voldaan aan [artikel 12, eerste lid](#), kan het bevoegd gezag, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan [artikel 12, eerste lid](#).

Uitleg Tekst&Commentaar:

[Art. 13a](#) is noodzakelijk omdat de wetgever ervoor gekozen heeft geen verandering te brengen in de tot 1 april 2007 bestaande, indirecte systematiek van de toepasselijkheid van het welstandsvereiste. Of er, in geval van bestaande bouwwerken sprake is van strijd, in ernstige mate, met redelijke eisen van welstand als bedoeld in art. 12 [lid 1](#) Wonw, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag **aan de hand van de in de welstandsnota in de vorm van beleidsregels opgenomen welstandscriteria**. Er is met andere woorden een nader besluit van het bevoegd gezag vereist om vast te stellen dat niet wordt voldaan aan art. 12 [lid 1](#) alvorens een handhavingsbesluit kan worden genomen.

Jurisprudentie

[ECLI:NL:RVS:2020:1659](#): op basis van excessenregeling in welstandsnota (appeltjesgroene woning)

[ECLI:NL:RVS:2010:BN1135](#): op basis van excessenregeling in welstandsnota (Jezus redt op dak)

Welstandsnota Barneveld

<https://www.barneveld.nl/belastingen-en-vergunningen/welstandstoetsing>

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-2908/1/bijlage/exb-2017-2908.pdf>

Ook wanneer ik breder kijk in de welstandsnota dan expliciet een excessenregeling, kom ik geen aanknopingspunten tegen waaruit blijkt dat er in Barneveld überhaupt zoiets als een welstandsexces kan zijn bij een vergunningvrij bouwwerk.

Op pagina 50-51 staat namelijk:

*Voor de wonen vergunningvrije bouwwerken, bouwwerken die binnen de sneltoetscriteria vallen en bouwwerken in de welstandsvrije gebieden, is in ieder geval geen welstandstoetsing vereist. Bij wet is vastgelegd voor welke categorieën bouwwerken geen omgevingsvergunning nodig is. **Op deze bouwwerken kan de gemeente geen invloed uitoefenen in het kader van welstandstoetsing.***

Ruimtelijke ingrepen die een nieuwe structuur met zich meebrengen in gebieden met een beeldkwaliteitplan vallen ook buiten de welstandstoetsing, omdat de welstandsnota hierin nog niet heeft kunnen voorzien.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de wijk Veller is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld:

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0203.1344-0002/b_NL.IMRO.0203.1344-0002_tb1.pdf

De locatie Zijdehoenderlaan 170 maakt onderdeel uit van cluster H. De welstandscriteria daarvoor zijn:

De woningen verschillen onderling in vorm, architectuur, kleuren en/of materialen, zodat er een levendig en afwisselend beeld ontstaat. De woningen moeten natuurlijk wel voldoen aan het algemene hoofdthema (eenvoudig hoofdvolume en bijzondere kap).

Het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van cluster H bevat geen welstandscriteria ten aanzien van bijgebouwen en geen eenduidig architectonisch beeld. Er wordt juist expliciet van 'meerdere architecten' gesproken.

Zijdehoenderlaan 170 is wel aangewezen als 'special'. Ten aanzien van specials geldt:

Markante gebouwen karakteriseren doorgaans de randen van een deelplan en/of staan op een bijzondere plek in het cluster of op belangrijke zichtlocaties. Dit noemen we de specials of de pareltjes. Deze bijzondere gebouwen binnen het cluster moeten met extra zorg worden ontworpen. Dit uit zich in de detaillering, de kleur of andere accenten. Voor deze locaties worden hoge eisen gesteld aan de architectuur. Voor standaardoplossingen is hier geen plek. De gebouwen moeten wel voldoen aan het hoofdthema en passen binnen het cluster.

Conclusie

De welstandsnota van Barneveld bevat geen excessenregeling. Het beeldkwaliteitsplan voor de wijk Veller ook niet. Er zijn wel welstandscriteria in opgenomen, maar daaruit blijkt niet wanneer er sprake is van een exces. Eenheid is geen toetsingscriterium, juist het tegenovergestelde: een afwisselend beeld. "Voor standaardoplossingen is hier geen plek."

Analyse voorkant garage

In omgekeerde chronologische volgorde, dus van nieuw naar oud

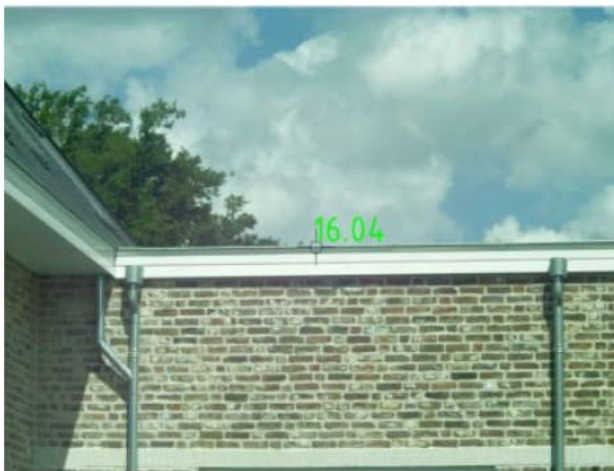
De veranderde aanblik aan de achterkant en alle andere geconstateerde wijzigingen zijn niet meegenomen in deze analyse.

Nog te beantwoorden rechtsvragen:

- Welk maaiveld is bepalend? Ter hoogte van nr. 170 of het 20 centimeter lager liggende maaiveld van nr. 168?
- Is de niet expliciet aangevraagde wijziging van de voorgevel van de garage door een deur te verwijderen vergunningsvrij?

Wat is er precies geconstateerd?

De landmeter heeft 16,04 boven NAP vastgesteld



$16,04 - 11,51 = 4,53\text{m}$ tov gemiddeld maaiveld = $4,43\text{m}$ tov het 0-peil op tekening

4,53m is ook wat uit de foto blijkt met een deur die opgemeten 2,5m hoog is:
4,536m boven plaatselijk maaiveld



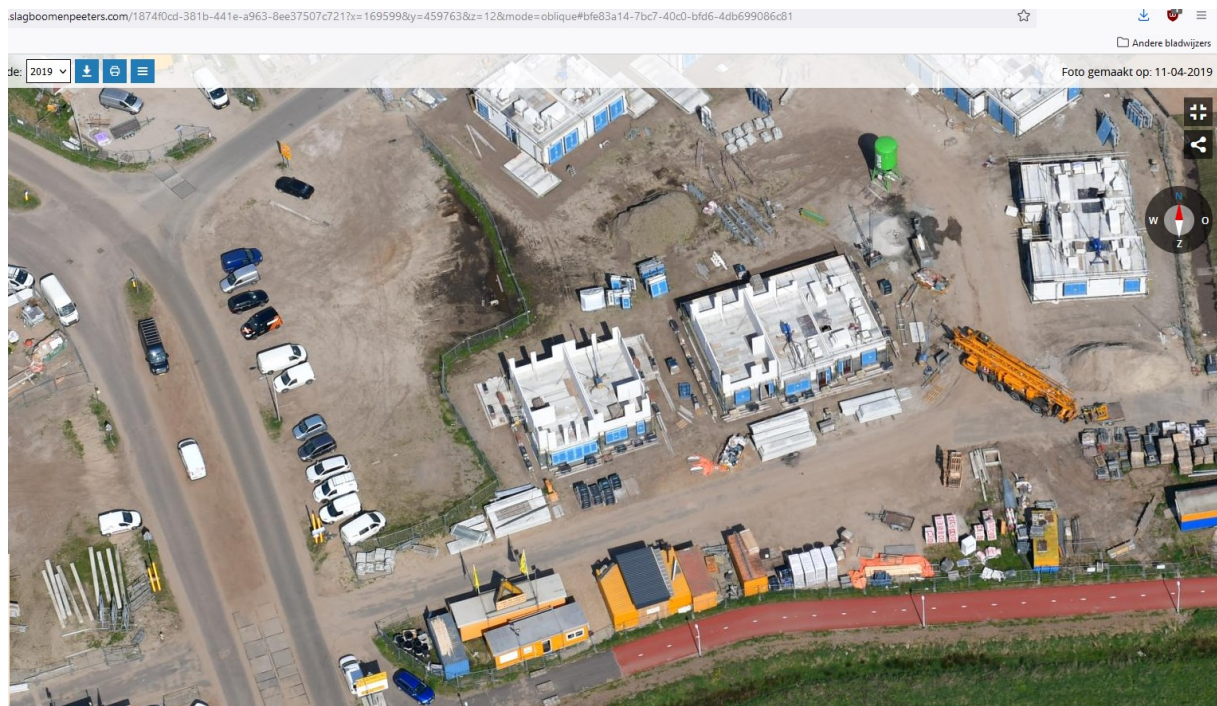
Verhouding met naastgelegen garage van nr. 168 van 3,12m hoog t.o.v. maaiveld nr. 168



Het maaiveld ter hoogte van de voorkant van de garage is bij nr. 170 20cm hoger dan bij nr. 168



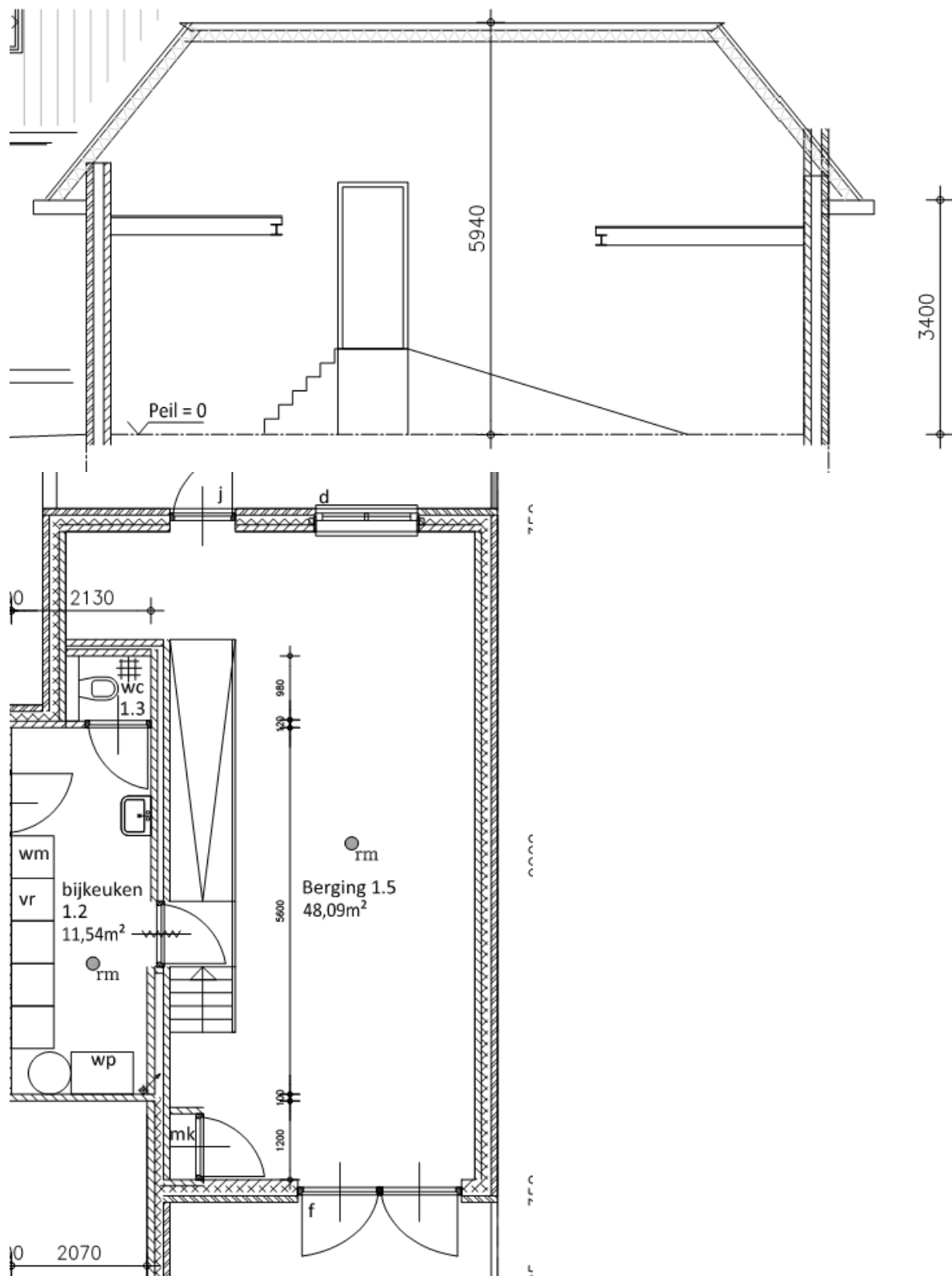
Nr. 168 is in april 2019 al een heel eind gebouwd, terwijl de hoekpunten van nr. 170 pas eind juli 2019 zijn uitgezet

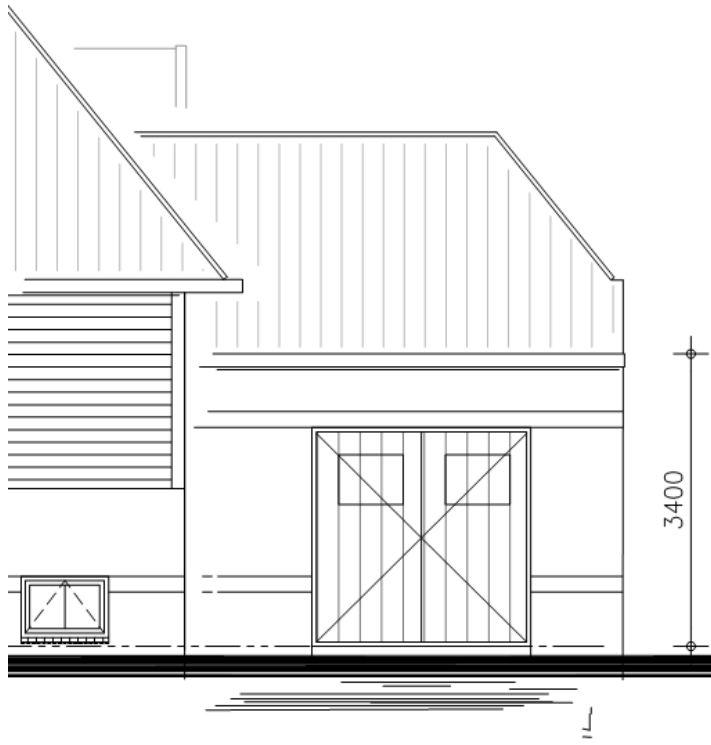


Waar is expliciet bezwaar tegen gemaakt in 2021W1979?

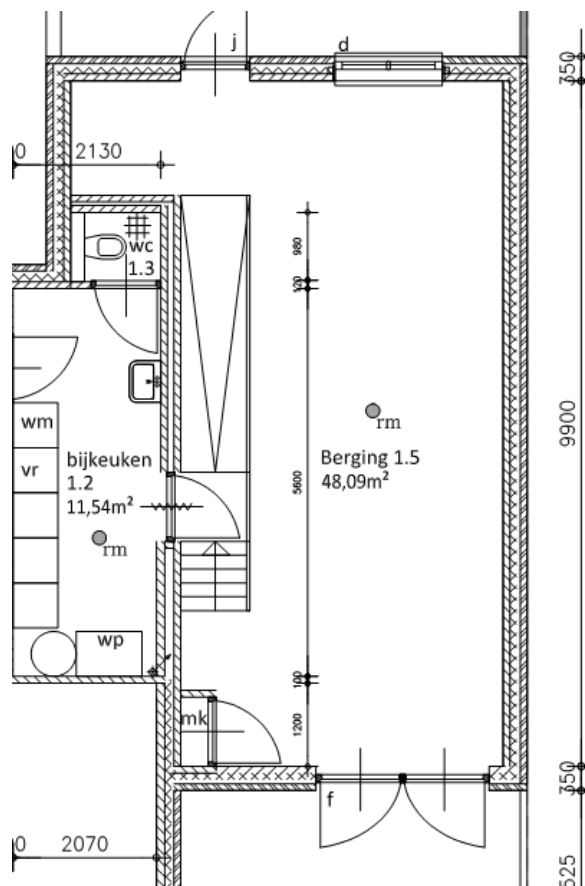
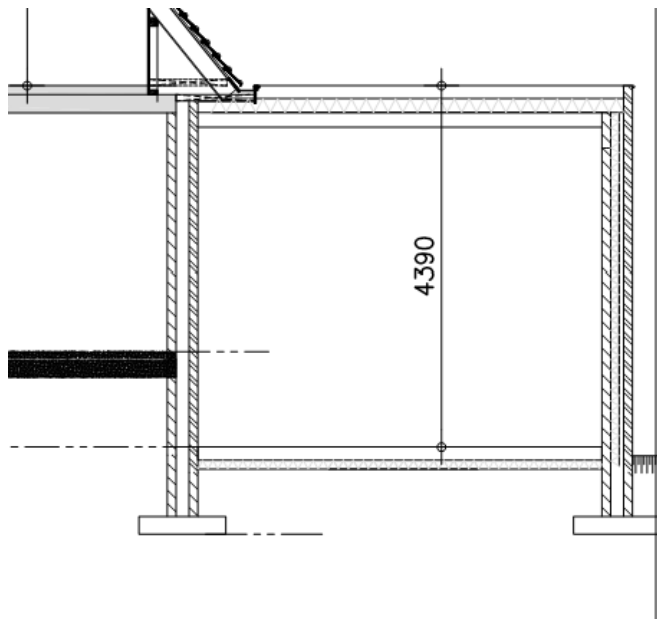
- Verhogen van garage van al gerealiseerde 4,5m naar 6m door kapconstructie
- Combinatie van 6m hoge 10 m lange garage tegen de erfgrans aan de voorkant van het perceel met een 5,5m hoge 5m diepe schuur tegen de erfgrans aan de achterkant in afwijkend materiaal- en kleurgebruik
- Oorspronkelijk was 3,9m vergund wat al als hoog ervaren werd
- Niet eens met oordeel dat garage van 6m aan redelijke eisen van welstand kan voldoen
- Beoordeling op grond van luchtfoto's is niet voldoende
- Huidige 4,5m is al een scheve verhouding met omliggende bebouwing
- Tast woongenot aan, meewegen in zorgvuldige belangenafweging

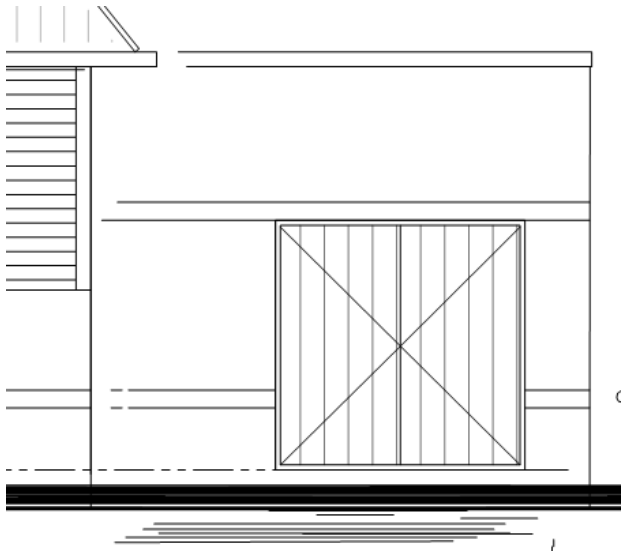
Wat staat op de laatste tekeningen van 2021W1979 ?





Wat staat op de eerste tekening van 2021W1979?





[Wat is aangevraagd in het aanvraagformulier van 2021W1979?](#)

Dit is revisieaanvraag op verleende vergunningen met uw kenmerk 2019W1200 en de toevoeging 2020W0817 daarop, voor de reeds gebouwde woning met bergingen.

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

aanpassen hoogte nav verleende vergunning 2019W1200

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja
☐ Nee

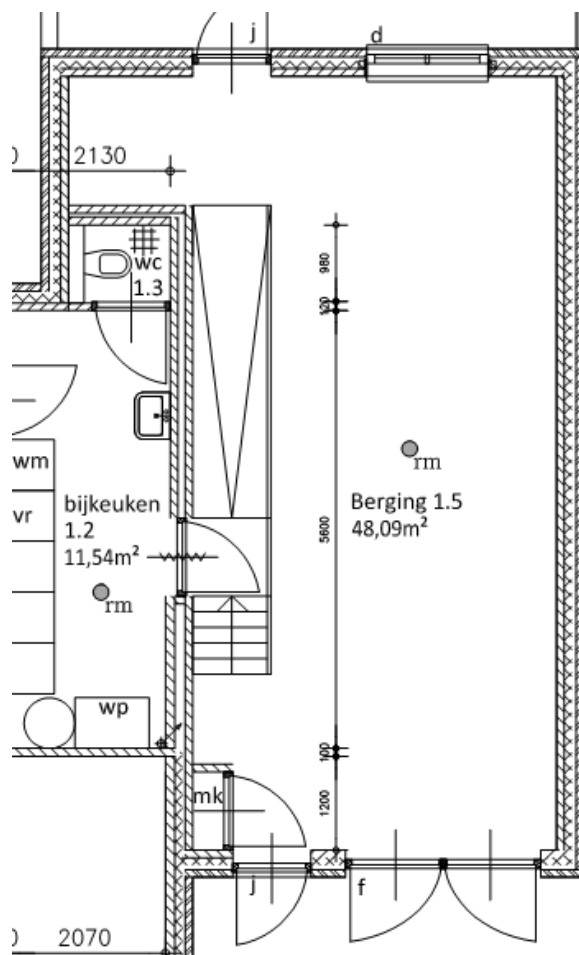
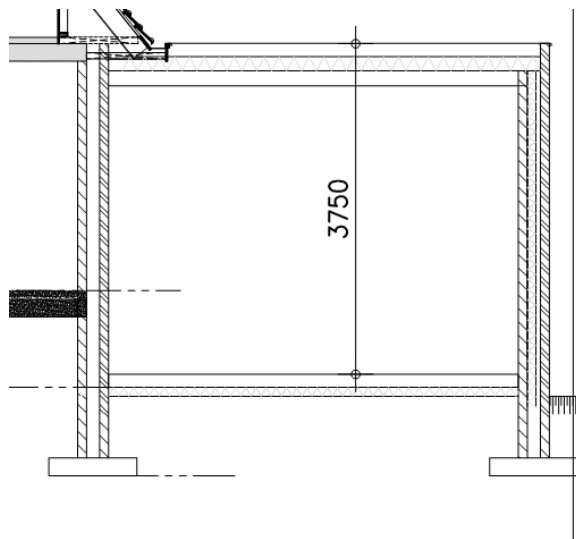
[Ziet handhavingsverzoek 2021H0170 hierop?](#)

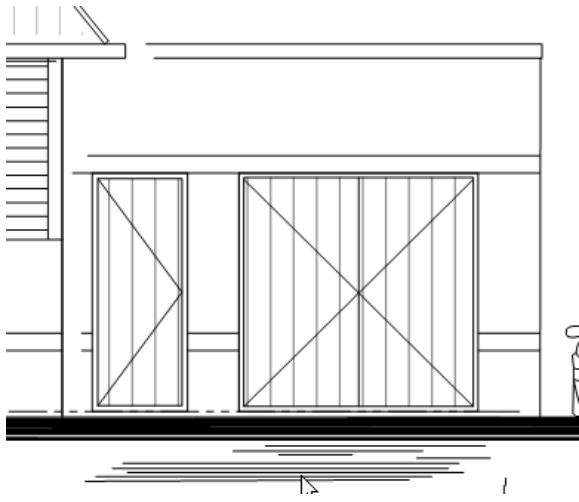
Mijn naam is Fabian Verbij en ik ben woonachtig aan de Zijdehoenderlaan 166. Dit betreft een 2-onder-een-kap woning welke gedeeld is met huisnummer 168.

Naast onze twee-kapper wordt op dit moment een vrijstaande woning gebouwd op huisnummer 170. Nu viel ons op dat de garage een heel stuk hoger wordt dan onze garages. Ik heb de tekeningen opgevraagd bij de omgevingsdienst De Vallei. Uit de tekeningen behorende bij besluit 2019W1200 blijkt dat de vergunde hoogte van de garage 3900mm hoog is vanaf peil = 0. Echter de garage is 4540mm hoog vanaf de oprit van de buurman en dat is zonder daktrim, deze is nog niet geïnstalleerd. De tekeningen zal ik als bewijsstuk A bijvoegen.

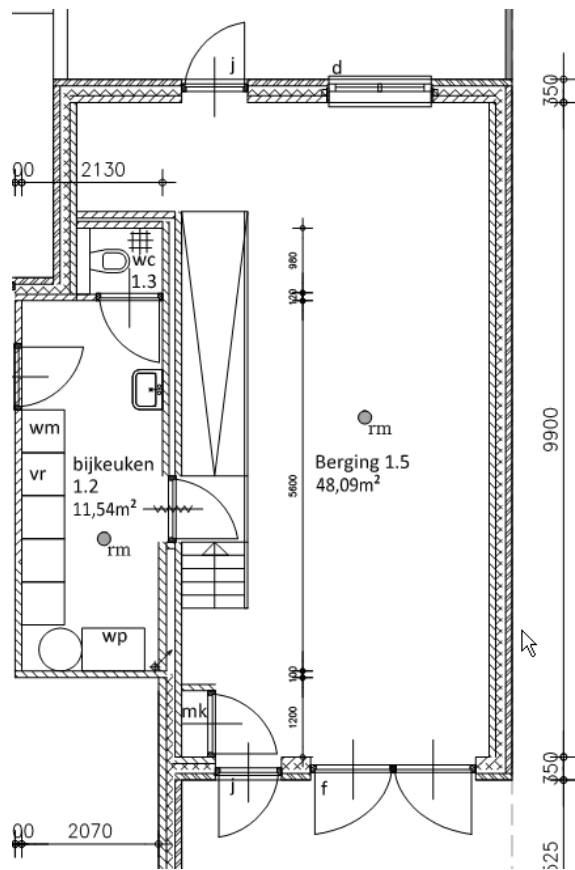
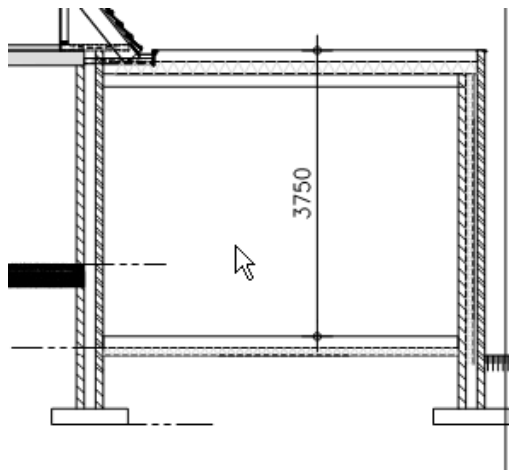
De hoogte van de garage zoals deze nu gebouwd is doet afbreuk aan onze tweekapper. Als wij mensen spreken en uitleggen waar we precies wonen krijgen we regelmatig als reactie, is dat naast die hoge garage? Niet echt een positieve reactie.

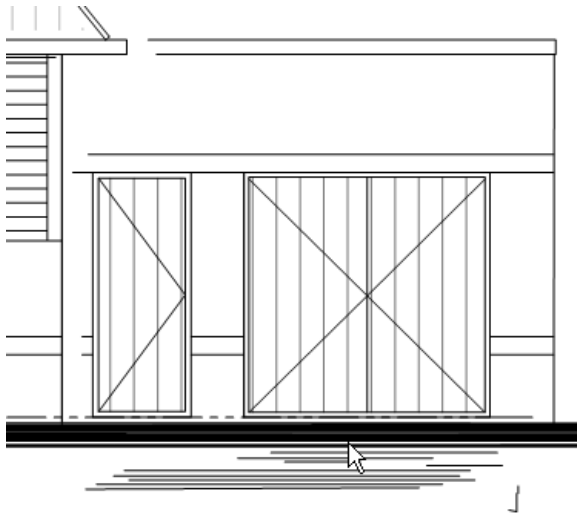
Wat staat op de laatste tekening van 2020W0817?





Wat staat op de eerste tekening van 2020W0817?



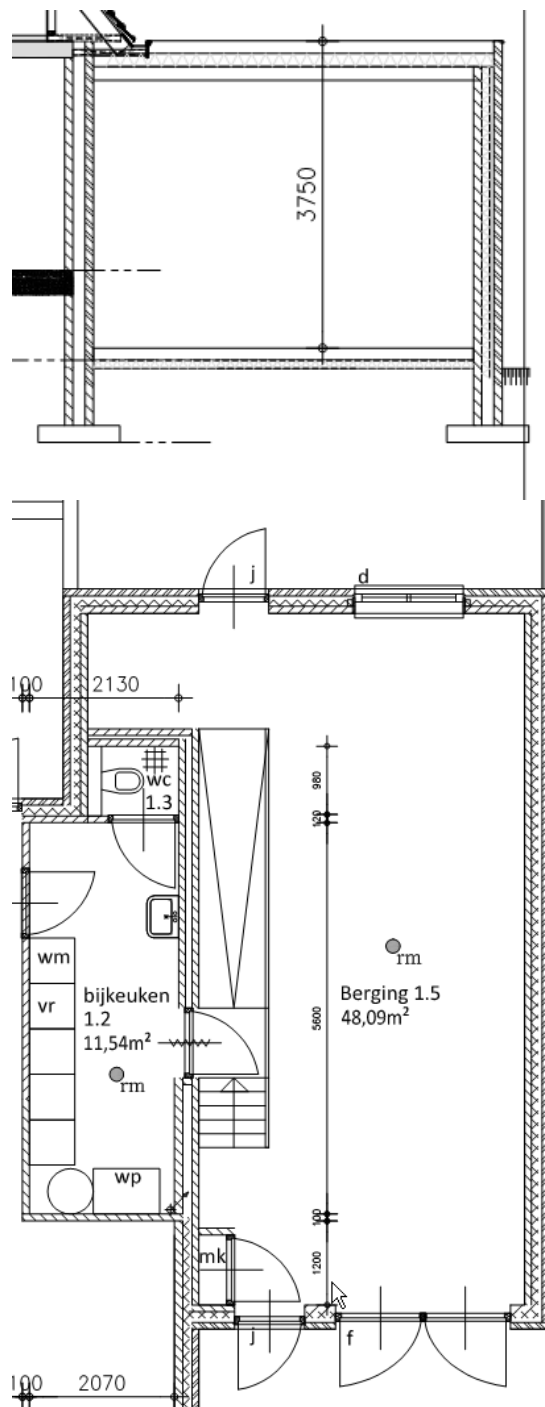


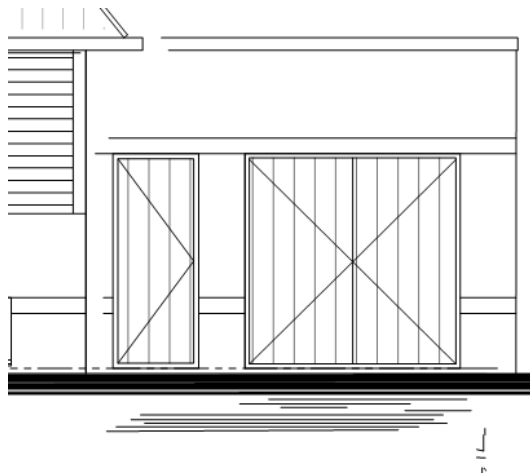
[Wat is aangevraagd in het aanvraagformulier van 2020W0871?](#)

plaatsen van 2 dakkkappelen op woning dit als aanvulling
op verleede bouwvergunning met uw kenmerk 2019W1200
aan de Zijdehoenderlaan 170 te Barneveld

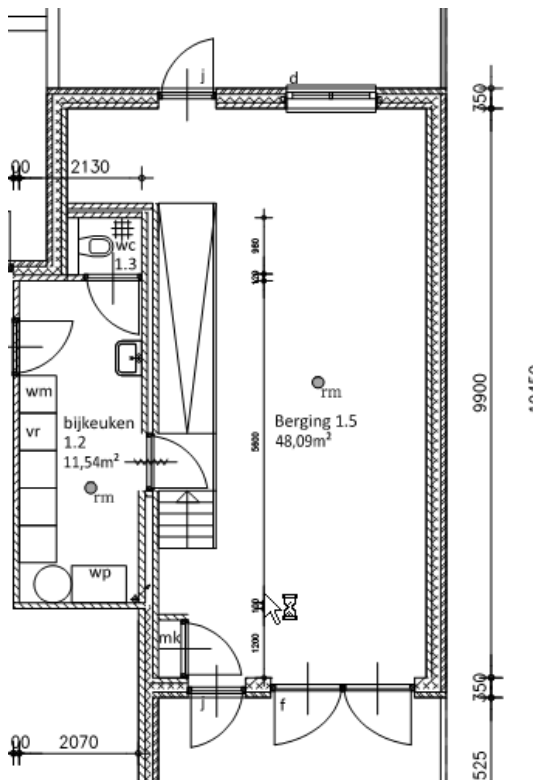
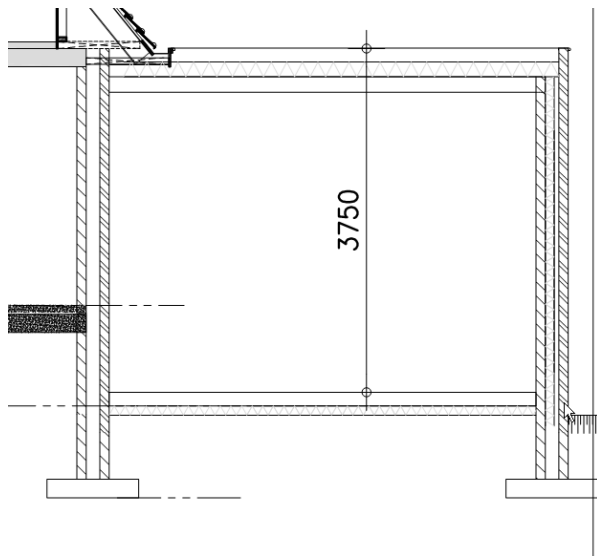


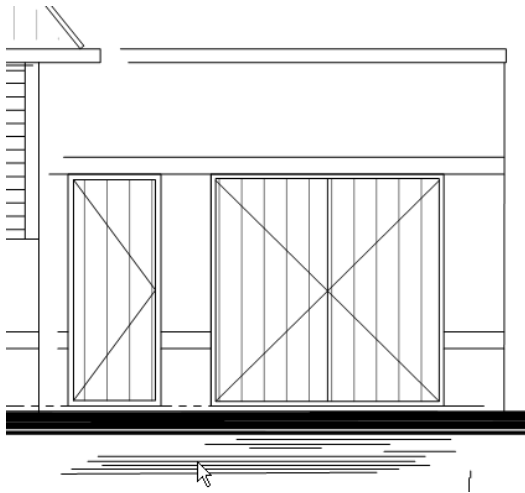
Wat staat op de laatste tekening van 2019W1200?





Wat staat op de eerste tekening van 2019W1200?





Wat is aangevraagd op grond van het aanvraagformulier van 2019W1200?

 - nieuwbouw woning met vrijstaande berging

 Wat gaat u bouwen?

Woning bouwen met berging

Bestemmingsplan Veller II cluster H, artikel 6.2.2.

Wij hebben de uitkomst van het gesprek van 24 augustus en de tekeningen uit 2019 en 2022 voorgelegd aan een architect. Zij hebben met ons meegekeken.

Op basis van artikel 6.2.2 mag er 20% van het bouwperceel bebouwd worden, maar daarmee is nog niet alles gezegd want er volgt een aanvulling bij punt d 1: de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m2 per woning mag bedragen. De definitie van een bijgebouw is volgens de begrippen in het bestemmingsplan (1.16): een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de bij omschrijving van de hoofdbestemming opgesomde functies, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte.

Dit leidt tot de volgende conclusie: In 2019 is er op basis van het bestemmingsplan teveel aan m2 bijgebouwen vergund (ca 57m2 garage + ca 34m2 rode garage) en gerealiseerd.

De aanvraag waar het nu om gaat is een vergunningsvrije garage gebaseerd op artikel 3, bijlage II bor. Bij vergunningsvrij via artikel 3 mag er meer vergunningsvrij dan bij artikel 2, maar er moet wel aan het bestemmingsplan worden voldaan.

- Hoe zit het nu precies met die 60m2 bijgebouw in 2019? Is er toen teveel m2 bijgebouw vergund op basis van het bestemmingsplan? Even los van het feit dat het formele rechtskracht heeft zoals je aangaf.

- Hoe gaat het in de nieuwe aanvraag met die maximaal aantal 60m2 bijgebouw? De nieuwe aanvraag zal op basis van bovenstaande niet aan het bestemmingsplan voldoen.

Reactie

In artikel 6.2.2 onder d van bestemmingsplan 'Veller II cluster H' staat:

de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat;

- a) de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m2 per woning mag bedragen;*
- b) de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen.*

20% bouwperceel

Het percentage van 20% in de aanhef van deze bepaling ziet op de oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen 'voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak'.



Een deel van de garage is binnen het bouwvlak gesitueerd. Dat gedeelte telt dus niet mee met de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dat maximaal 20% van het bouwperceel mag bedragen.

Het bouwperceel is 565 m². 20% daarvan is 113 m². De garage is 58,8m², de berging 33,71m². Samen is dat 92,51m². Ook met het gedeelte van de garage dat niet meegeteld hoeft te worden voor de maximum 20%, voldoet de bebouwing dus ruimschoots aan het maximum van 113m².

Helft bouwvlak

De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen mag op grond van de norm onder b in deze bepaling niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen. Het bouwvlak is 135m² (9mx15m). De helft van daarvan is 67,5m².

Op grond van artikel 1.4 van het bestemmingsplan wordt onder een 'aanbouw' verstaan:
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

De garage voldoet aan deze definitie van aanbouw en moet daarom aan deze norm voldoen. Met 58,8m² blijft de garage onder het maximum van 67,5m² en voldoet het dus aan deze norm.

60m²

Alle bijgebouwen die niet zijn aan te merken als aanbouw of uitbouw in de zin van dit bestemmingsplan zijn overige bijgebouwen. Aan overige bijgebouwen mag er niet meer dan 60m² aanwezig zijn. De rode schuur is het enige overige bijgebouw op deze locatie. Met 33,71m² en blijft de rode garage ruimschoots binnen de toegestane 60m².

Excessenregeling

Tijdens het gesprek op 24 augustus is door jullie aangegeven dat de gemeente Barneveld geen excessenregeling heeft, was die er wel geweest dan had de gemeente 'wat' kunnen doen. Er is toen aangegeven dat jullie het niet aanwezig zijn van de excessenregeling vreemd vonden, maar zijn daar verder niet op doorgegaan. Wij zijn daar ook niet op doorgegaan omdat we dat toen voor het eerst hoorden. Wij zijn na het gesprek na wat zoekwerk over dit onderwerp in contact gekomen met iemand die hier inhoudelijk kennis van heeft. Wij hebben daar deze casus voorgelegd en wij kregen de volgende reacties:

De woningwet bepaalt dat een bestaand bouwwerk niet 'in ernstige mate in strijd' mag zijn met de welstandseisen, en dat de welstandsnota daarvoor de criteria moet bevatten. Het niet aanwezig zijn van een excessenregeling in de welstandsnota is op zichzelf al heel bijzonder: daarmee zou de gemeente namelijk niet aan de wet voldoen.

Wij hebben na het ontvangen van dit antwoord geconstateerd dat omliggende plaatsen (Scherpenzeel, Renswoude, Ede, Woudenberg, Veenendaal, Amersfoort) wel een excessenregeling hebben.

- Voldoet de gemeente Barneveld aan de wet wat betreft het niet aanwezig zijn van de excessenregeling?

Reactie

De mogelijkheid om handhavend op te treden tegen welstandsexcessen is wettelijk gebaseerd op artikel 13a Woningwet:

Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kan het bevoegd gezag, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit

anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.

Aangezien het onderstreepte werkwoord in bovenstaande bepaling 'kan' is, betreft het een zogenaamde 'kan-bepaling'. Dat betekent dat de gemeente op grond van deze bepaling wel een bevoegdheid heeft om op te treden tegen welstandsexcessen, maar niet verplicht is om gebruik te maken van die bevoegdheid.

Of er sprake is van een welstandsexces blijkt uit de welstandsnota. De wettelijke grondslag voor de welstandsnota is artikel 12a, lid 1 Woningwet:

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a) of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;*
- b) of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.*

Aangezien het onderstreepte werkwoord in bovenstaande bepaling 'stelt vast' is, kom ik tot de conclusie dat de gemeente inderdaad verplicht is om een welstandsnota mét excessenregeling vast te stellen. Aangezien we die tijdens de toetsing afgelopen zomer niet hebben aangetroffen, zal ik dit voor u doorgeven aan de dorpsbouwmeester van gemeente Barneveld. Dit zal mijns inziens geen verandering brengen in de beoordeling van de garage. Het is in namelijk in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om als gemeente te eisen dat een bouwwerk voldoet aan gemeentelijke regels die nog niet bestonden op het moment dat het bouwwerk gebouwd werd.

Achteraf repareren van een omgevingsvergunning met formele rechtskracht

Als het (de berging/garage) onderdeel is van de vergunningaanvraag van een groter bouwwerk en bouwplan, is het niet vergunningvrij. Wanneer de gemeente en de aanvrager dit aspect eerst hebben meegenomen in de vergunningaanvraag, kan het niet ambtshalve of op initiatief van een ambtenaar alsnog eruit geknipt worden.

- Hoe zit het nu precies, mag dit nu wel of mag dit niet?

Reactie

De vraag of een bouwwerk vergunningsvrij is of niet, hangt niet af van de vraag of het onderdeel is van een groter bouwwerk of bouwplan. Dit is toetsingsgeen criterium op grond van artikel 2 en 3 bijlage II Bor. Het 6:19 besluit dat genomen zal worden betreft niet het repareren van een omgevingsvergunning met formele rechtskracht.

Ten aanzien van vergunningen 2019W1200 en 2020W0817 heeft rechtsbescherming open gestaan waar geen gebruik van is gemaakt, waardoor ze onherroepelijk zijn geworden en formele rechtskracht verkregen hebben. De vergunning die gerepareerd zal gaan worden betreft 2021W1979.

Ten aanzien van die vergunning heeft rechtsbescherming open gestaan en daar is door jullie gebruik van gemaakt met het indienen van jullie bezwaarschrift. Daardoor loopt er nu een bezwaarprocedure en is die vergunning nog niet onherroepelijk geworden en heeft die geen formele rechtskracht.

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

GEMEENTE BARNEVELD	
N.	1104766
9 FEB 2022	
S	Z 1104761
AFD. RG-PBB	

Barneveld, 8 februari 2022

Betreft: bezwaar tegen het aanpassen van de hoogte van aangebouwde bijgebouw ten opzichte van eerder verleende omgevingsvergunning 2019w1200.

Geachte burgemeester en wethouders,

Door middel van deze brief maken wij bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning van Zijdehoenderlaan 170 (kenmerk 2021W1979). Wij begrijpen dat de vergunning zoals die nu verleend is, past binnen het bestemmingsplan. Naar onze mening is door de gemeente Barneveld, Welstandscommissie en Omgevingsdienst echter te weinig rekening gehouden met de belangen van ons als directe burens en valt deze omgevingsvergunning niet binnen de grenzen van wat redelijk is.

Volgens de nieuwe verleende omgevingsvergunning zal de garage die in 2019w1200 een vergunning had voor 3,9 meter hoog, maar in werkelijkheid 4,5 meter hoog is nog verder verhoogd worden naar een hoogte van 6 meter, door het toepassen van een kapconstructie.

- Het plan zoals het er nu ligt, zou voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Het woord redelijk betekent volgens 'van Dale' billijk, rechtvaardig of schappelijk. Wij zijn van mening dat het op deze manier bebouwen tegen de erfgrans (zijgrans) met een hoogte tot ca. 6 meter niet billijk of schappelijk is, ook al zou het passen binnen het bestemmingsplan. Helemaal als je uitgaat van een 'redelijke' erfafscheiding van 2 meter, of in het geval van een 'redelijke' garage dan is dat ongeveer 3 meter hoogte. Daarnaast is de garage ook nog eens 10 meter lang. In de huidige omvang heeft deze garage dus al meer weg van een loods of bedrijfshal dan van een garage in een woonwijk.

- Daarnaast staat er op hetzelfde terrein tegen onze erfgrans ook nog een ander 'bijgebouw' van circa 5 meter diep en 5,5 meter hoog. Ook pal tegen de erfgrans aan, met voor in een woonwijk zeer afwijkend materiaal- en kleurgebruik. Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst. We mogen verwachten dat een woonwijk er ook als een woonwijk uitziet. Het is hier geen industrieterrein met loodsen/hallen van o.a. sandwichpanelen en dakbeplating waar op dit moment de Gamma mee gebouwd wordt. Stel dat dit tweede hoge bijgebouw tegen de erfgrans er niet stond, of een normale omvang/hoogte en kleur had, dan hadden wij geen bezwaar ingediend voor deze verleende omgevingsvergunning. Het is juist de combinatie van een tweetal hoge bouwsels waar wij graag als niet-deskundigen tegen beschermd waren geweest door zowel de gemeente Barneveld als de Omgevingsdienst. Ook vinden wij twee hoge bouwsels tegen de erfgrans niet passen binnen de redelijke eisen van de welstand en redelijke eisen voor een woonwijk. Het doet afbreuk aan de kwaliteit van onze wijk en woonomgeving.

- Citaat uit de brief die verzonden is naar de aanvrager met daarin de verleende omgevingsvergunning: "De gemeente Barneveld heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving". U begrijpt dat onze woonomgeving niet prettig wordt door het verlenen van deze omgevingsvergunning. De woonomgeving ervaren we nu al als niet prettig door de hoogbouw van dit moment.

- In de originele omgevingsvergunning ging het om een garage van 3,90 meter hoog. Hoewel wij dit vanaf het begin al aan de hoge kant vonden vergeleken met onze garage, hebben we besloten om in 2019 geen bezwaar in te dienen tegen de hoogbouw in de achtertuin. Nu krijgen we opeens een tweede hoog gebouw erbij. Van de oorspronkelijke hoogte 3,90 meter naar 6 meter hoog. Dat is een afwijking t.o.v. de eerste vergunning van meer dan 53%. Het gaat dus niet over een paar centimeter (of zoals dhr. Wijnne in een mailwisseling aangaf 'iets hoger'). Dat lijkt ons absoluut niet acceptabel en binnen de redelijke eisen passen. Nu in 2022, drie jaar later overkomt ons dit opeens. Dat hadden wij toch niet verwacht toen we een woning uit het plan Vellerse Poort kochten in 2018 met het idee dat het hier 'dé entree van de wijk' zou moeten worden.

- De vergunning zou voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Echter als dit redelijk en normaal was, zouden dit soort bouwsels toch meer aanwezig moeten zijn in de wijk? Wij hebben al heel wat wandelingen door de wijken Veller en de Burgt gemaakt en dit (in de voor de rest prachtige wijken) nog nergens op deze

wijze aangetroffen. Deze nieuwe omgevingsvergunning lijkt ons een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk en wenselijk is.

- Uit verschillende telefoongesprekken met de Omgevingsdienst is naar voren gekomen dat bij een actief bezoekbeleid door de Omgevingsdienst, dit alles voorkomen had kunnen worden d.m.v. een bouwstop. Nu komt het erop neer dat wij als burens de dupe zijn van nalatigheid van de gemeente Barneveld dan wel de Omgevingsdienst.

- Verder is gebleken uit de verschillende telefoongesprekken met de Omgevingsdienst dat niemand ons bezocht heeft om het totale omgevingsplaatje vanuit onze achtertuin te bekijken. In de set met aangeleverde tekeningen missen we dan ook een compleet zij-aanzicht vanuit onze kant bekeken. Dan was gelijk duidelijk geworden dat van onze zij-erfgrens een klein gedeelte 'normaal' overblijft (slechts ca. 5,5 meter). We hebben van de dorpsbouwmeester begrepen dat er gebruik gemaakt is van luchtfoto's, maar naar ons idee geeft dat niet de werkelijke situatie weer. Dat is zelfs op een normale foto al moeilijk vast te leggen. We nodigen graag iemand uit om de huidige situatie te bekijken in onze achtertuin.

- Er is door de aanvrager geen tekening van een vooraanzicht met daarbij onze garage en woning aangeleverd om de verhoudingen op papier te zien. Als wij zelf een schets maken van onze garage van 3 bij 3 meter naast de garage met een zijmuur van ruim 4,5 meter hoog en totale hoogte 6 meter, dan valt die ook in de nieuwe situatie nog meer in het niet. Wij zijn tot op dit moment door 25 a 30 willekeurige mensen aangesproken over de huidige hoogte van de zijmuur bij onze burens, bijvoorbeeld wanneer we in de tuin aan het werk waren. Dat zijn uitspraken en opmerkingen in de trant van "dus jullie wonen naast die hoge muur". Daarnaast staan er op het fietspad heel regelmatig mensen stil of worden hoofden omgedraaid en na een paar stappen nog eens omgedraaid, om deze extreme uitwas eens goed te bekijken. We zijn van mening dat in de huidige situatie al sprake is van buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk zichtbaar is. Met een aanpassing door een laaghangend overstek en een kap toe te voegen, lijkt het met de blik recht vooruit op papier heel wat. Door het handhaven van de huidige muur van ruim 4,5 meter hoogte, verandert er echter niets aan de scheve verhouding met omliggende bebouwing. Door het nieuwe uiterlijk van de garage doet ook de nieuwe situatie nog steeds afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit in Veller. In het beeldkwaliteitsplan (behorend bij het geldige bestemmingsplan) van Veller cluster H is opgenomen dat voor dit perceel (een special!) hoge eisen gesteld worden aan de architectuur. Wij verwachten dan niet deze 'oplossing' als een soort lapmiddel.

- Wij vragen ons af of de vergunning voor de garage van Zijdehoenderlaan 170 zoals het er nu ligt (zij-muur ruim 4,5 meter hoog / voor en achter een lager overstek, zijkant geen overstek / 6 meter hoog), in 2019 exact op deze wijze goedgekeurd zou zijn?

- In het bestaande bestemmingsplan staan geen regels over een bovengronds onderkelderde woning, wat Zijdehoenderlaan 170 is. Ons is door de Omgevingsdienst uitgelegd dat er dan ook niet op getoetst hoeft te worden. Wij zien dat als een hiaat in het bestemmingsplan en zou des te meer een reden geweest moeten zijn om actief te controleren, te bezoeken en te handhaven. Het kan toch niet zo zijn dat door het niet volgens vergunning ophogen van de bovengrondse onderkeldering en woonlaag allerlei excessen ontstaan en toegelaten moeten worden omdat het bestemmingsplan het niet verbiedt?

Korte samenvatting van al het bovenstaande: tegen de erfgrens is/wordt er veel, te veel en veel te hoog gebouwd waardoor wij als burens vinden dat dit niet meer past binnen de redelijke eisen van wat normaal of redelijk is. De bebouwing tegen erfgrens tast ons woongenot behoorlijk aan. We willen vragen of dit besluit heroverwogen kan worden en of er gezocht kan worden naar andere oplossingen waarin ook rekening wordt gehouden met ons als burens en kwaliteit van de woonomgeving.

Daarnaast hopen en verwachten we dat deze brief integer en onpartijdig wordt behandeld. Wij hebben namelijk de indruk dat het plaatsen van een kap een lapmiddel is om dit langsepende project tot een einde te brengen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Met het gevolg dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van onze belangen.

Hoogachtend,

[Redacted]
[Redacted]
Zijdehoenderlaan 168
3772 WW Barneveld
033-2588742



Gemeente Barneveld
College van B or W
Postbus 63
3770 AB Barneveld



gemeente
Barneveld

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 63
3770 AB Barneveld

Bezwaar omgevingsvergunning
Servicepunt BWL

Receptie Gemeentehuis
Ontvangen op

09 FEB 2022

Overzicht vastgestelde feiten Zijdehoenderlaan 170

Wat is er expliciet aangevraagd en wat is er ook nog op tekening gezet? Wat is dan vergund? Wat expliciet is aangevraagd, of wat er allemaal op tekening staat?

Bij alle afwijkingen de verschillende vergunde tekeningen met elkaar vergelijken

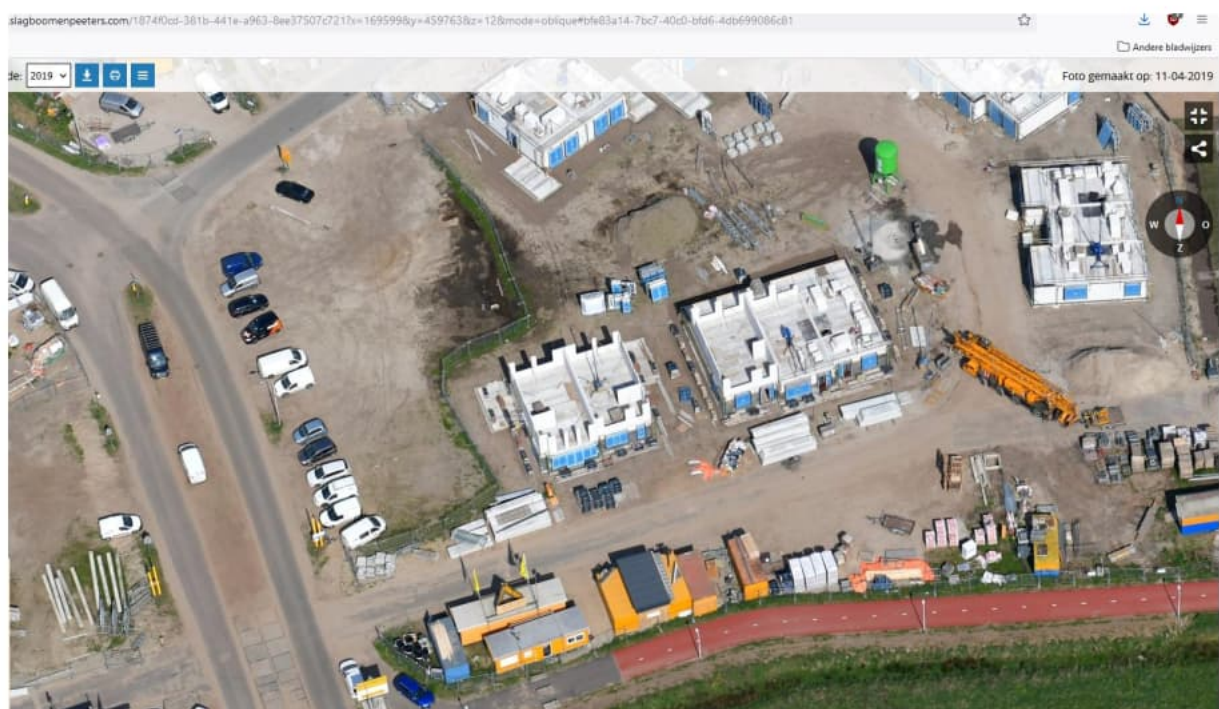
1) Gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein

De metingen in het kader van 2021H0170 bleken door een fout in de apparatuur 1,8m te hoog te zijn. Destijds is in het voornemen tot handhaving het peil op 13,31 bepaald. Dat had dus 11,51 moeten zijn

Maaiveld nr. 170 is 20 centimeter hoger dan het maaiveld bij nr. 168

Nr. 168 werd allang gebouwd toen op 30 juli 2019 nr. 170 werd uitgezet

Had aangesloten moeten worden op de hoogte van het maaiveld van nr. 168?



2) Hoofdgebouw

a) Oppervlakte

Klopt grofweg

b) Afstand tov perceelsgrens

Klopt grofweg

c) Nokhoogte

Nokhoogte 20,03 - gemeten dorpel (12,95) = 7,08m

Vergund = 7,92 - 1,1 = 6,82m

0,26m te hoog

Nokhoogte 20,03 - maaiveld (11,51) = 8,52m

Vergund = 7,92 + 0,1 = 8,02m

0,5m te hoog

20,03 - 11,51 =

d) Goothoogte

Onderkant goot 15,78 - gemeten dorpel (12,95) = 2,83m

Vergund = 3,9 - 1,1 = 2,8m

Klopt grofweg

Onderkant goot 15,78 - maaiveld (11,51) = 4,27m

Vergund = 3,9 + 0,1 = 4m

0,27m te hoog

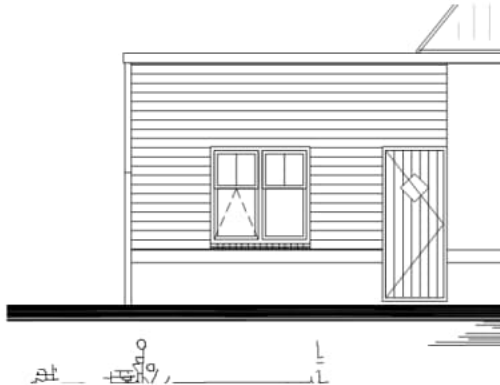
e) Afmetingen en locatie dakkapellen

2 dakkapellen noordgevel komen grofweg overeen met gevelaanzicht 2020W0817 en 2021W1979, maar komen onterecht niet meer voor op de plattegrond verdieping 2021W1979. Op het gevelaanzicht van de noordgevel en noordoostgevel van 2021W1979 staat ter hoogte van de garage een dakkapel ingetekend die niet is aangevraagd en niet voorkomt op de plattegrond van de verdieping. Deze dakkapel is (nog) niet gerealiseerd en mag ook niet zonder vergunning gebouwd worden.

f) Bekleding buitenkant

- Noordgevel:

Houten bekleding achterkant garage (noordgevel) niet helemaal doorgetrokken tot zijkanten garage



Houten bekleding achterkant woning (noordgevel) vrijwel helemaal doorgetrokken terwijl alleen tussen deur en raam vergund is



- Gevel Bankivalaan

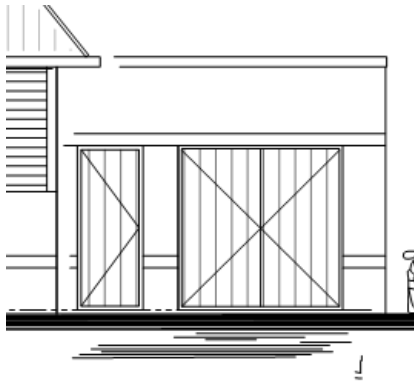
Voldoet grofweg



- Gevel Zijdehoenderlaan
Hoofdgebouw voldoet grofweg



Er ontbreekt een garagedeur in de voorzijde van de garage aan de Zijdehoenderlaan



- Noordoostgevel
Komt niet overeen, er is een extra dakraam geplaatst



30 jun. 2022 10:57:40
Zijdehoenderlaan 168
3772 WW Barneveld
Nederland



3) Garage

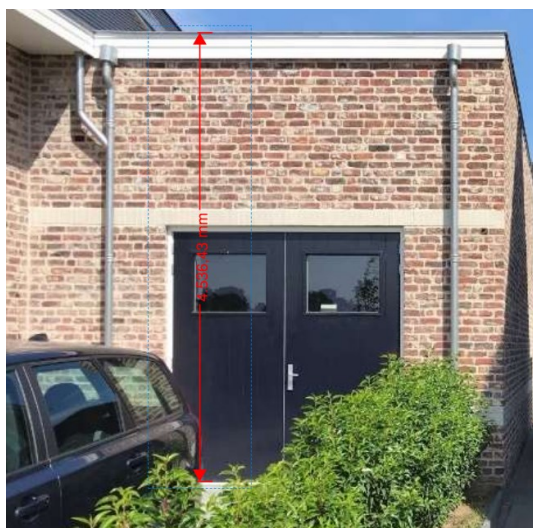
a) Oppervlakte

b) Nokhoogte

$16,04 - 11,66 = 4,38\text{m}$ tov onderkant bouwwerk

$16,04 - 11,51 = 4,53\text{m}$ tov gemiddeld maaiveld = $4,43\text{m}$ tov het 0-peil op tekening

Dit is ook wat uit de foto blijkt met referentie van de deur die $2,5\text{m}$ hoog is:



$4,536\text{m}$ op basis van kalibratie deur $2,5\text{m}$

Vergund = $3,75\text{m}$

$0,68\text{m}$ te hoog = 18%

c) Goothoogte

Plat dak, dus zelfde als nokhoogte

d) Dakoverstekken

Vooralsnog plat dak, dus heeft nog geen dakoverstekken

4) Schuur

a) Oppervlakte

b) Nokhoogte

$17,21 - 11,61 = 5,6\text{m}$ tov onderkant bouwwerk

$17,21 - 11,51 = 5,7\text{m}$ tov gemiddeld maaiveld = $5,6\text{m}$ tov het 0-peil op tekening

Vergund = $5,5\text{m}$

Klopt grofweg

c) Goothoogte

$14,36 - 11,61 = 2,75\text{m}$ tov onderkant bouwwerk

$14,36 - 11,51 = 2,65\text{m}$ tov gemiddeld maaiveld = $2,55\text{m}$ tov het 0-peil op tekening

Vergund = $2,7\text{m}$

Klopt grofweg

d) Melkglas achterzijde

Klopt

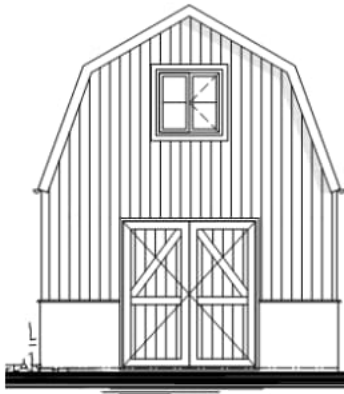
e) Bekleding buitenkant

Klopt grofweg, houtlook rood barn red

f) Gevelaanzichten

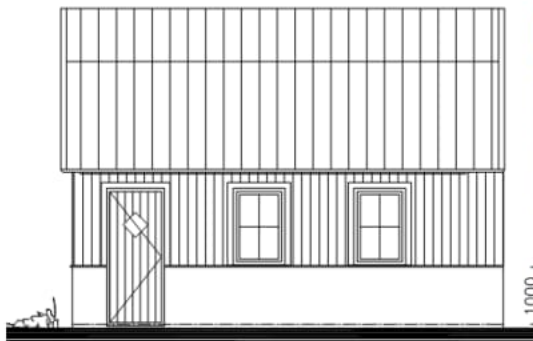
- Voorgevel Bankivalaan

Klopt grofweg



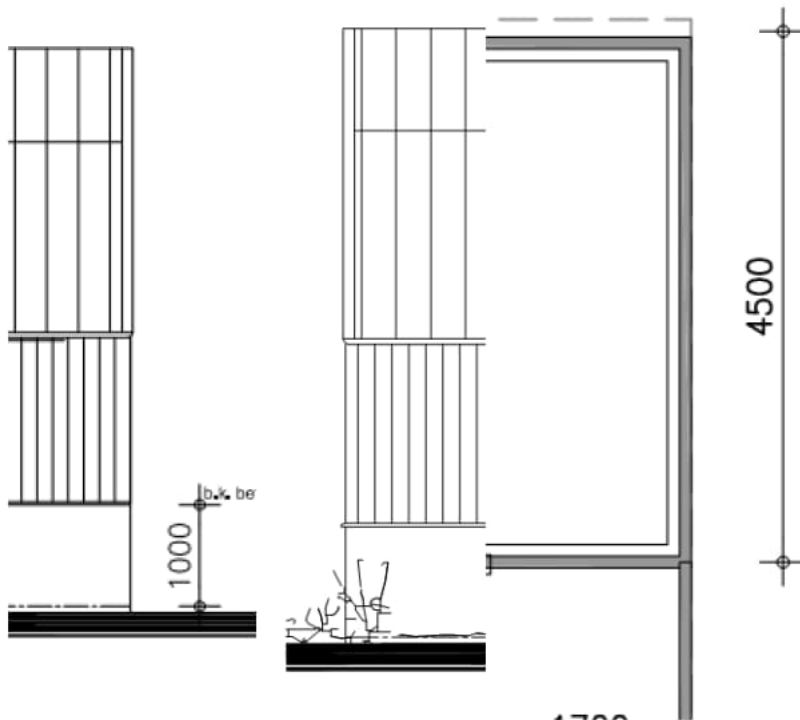
- Rechterzijgevel (Zijdehoenderlaan)

3 ramen gerealiseerd in rechterzijgevel terwijl er 2 zijn vergund



- Noordoostgevel (Achtergevel)

Zou plat afgewerkt worden en daardoor niet over de erfgrens heen komen, is met reliëf afgewerkt dat wel over de erfgrens heen gaat.



5) Zijn er bouwwerken geen gebouw zijnde aanwezig?

a) schutting achtererf Zijdehoenderlaan 168

Muur 2 meter hoogte vergund

Circa 2,05m gerealiseerd aan zijde fam. [REDACTED]

Circa 2,17m hoog aan zijde fam. [REDACTED]

Welke zijde telt?

b) schutting zijerf Minorcalaan 4

Voorste gedeelte 1 meter vergund

Flink hoger gerealiseerd, hoeveel niet duidelijk en hoogteverschil tussen percelen ook niet direct duidelijk

Achterste gedeelte 2 meter vergund

Zonder afdekking aan zijde fam. [REDACTED] al 2,14m

Hoogteverschil zijde Minorcalaan 4 niet direct duidelijk

6) Uitritten

Alleen bij garage

Bij schuur is wel verharding, maar geen uitrit

Gespreksverslag vergunninghouder

Betreft: Bezwaarprocedure Zijdehoenderlaan 170
Kenmerk: 2021W1979
Datum: dinsdag 23 augustus 2022
Aanwezig: De heer en mevrouw [REDACTED] (vergunninghouder)
[REDACTED] (handhavingsjurist OddV)
[REDACTED] (vergunningjurist OddV)

Aanleiding

Er is door de familie [REDACTED] van de Zijdehoenderlaan 168 bezwaar gemaakt tegen de vergunning waarmee in het verleden geconstateerde overtredingen op het perceel Zijdehoenderlaan 170 gelegaliseerd zijn. We willen proberen met elkaar via een informeel traject tot een totaaloplossing van de situatie aan de Zijdehoenderlaan 170 te komen. Hiervoor is Jola van Dijk op 30 juni 2022 samen met een toezichthouder langs geweest bij zowel de Zijdehoenderlaan 170 als 168 om de feitelijke situatie in kaart te brengen. Deze informatie is vervolgens langs de oorspronkelijke vergunningen gelegd. Daar waar de feitelijke situatie afwijkt van de oorspronkelijk vergunde situatie is beoordeeld of deze afwijkingen vergunningsvrij of vergunbaar zijn. Deze uitkomsten zijn vervolgens ter controle voorgelegd aan [REDACTED] van handhaving. Tijdens dit gesprek zijn de uitkomsten van de inspectie en juridische toetsing besproken.

Uitkomsten inspectie en juridische toetsing

Met vergunninghouder zijn alle geconstateerde afwijkingen besproken, met bezwaarmaker alleen de voor bezwaarmaker relevante afwijkingen. Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn in dit verslag alleen de afwijkingen opgenomen waarvoor vervolgactie vereist is. De rest van de afwijkingen is vergunningsvrij.

Voorkant garage is vergunningsvrij. Hierdoor is het niet nodig om ten behoeve van welstand een extra kap te plaatsen op de garage. Deze kap zal verwijderd worden van de tekeningen. De daadwerkelijk gerealiseerde hoogte is: 4,53m.

Nok- en goothoogte hoofdgebouw is vergunbaar, tekeningen moeten wel daadwerkelijk gerealiseerde hoogtes bevatten: nokhoogte 8,52m en goothoogte 4,27m.

Dakkapellen moeten op tekening overal overeenkomen met de feitelijke situatie, nu zitten er nog tegenstrijdigheden in de tekeningen. De laatst toegevoegde dakkapel wordt niet gerealiseerd nu de kap komt te vervallen en zal dus van de tekeningen gehaald moeten worden.

De achtergevel van de schuur zou plat afgewerkt worden en daardoor niet over de erfgrans heen komen. Is met reliëf afgewerkt dat wel over de erfgrans heen gaat. Is niet vergunbaar waardoor er mogelijk handhavend tegen opgetreden kan worden.

De erfafscheidingen zijn overal te hoog afgewerkt. Tot 1 meter achter de voorgevelrooilijnen mag deze maximaal 1 meter hoog zijn, voor de rest maximaal 2 meter hoog. De kans dat er een uitzondering gemaakt op die normen is heel klein. Daardoor is dit waarschijnlijk niet vergunbaar en kan hier mogelijk handhavend tegen opgetreden worden.

Gemaakte afspraak met vergunningverlener

Ten tijde van het gesprek was in verband met de vakantieperiode nog niet duidelijk hoe de benodigde aanpassingen van de vergunningstekeningen precies doorgevoerd zou kunnen worden. Daarom is afgesproken dat we dit de week na het gesprek zouden bespreken met de vergunningverlener en via dit gespreksverslag zouden laten weten.

Dit zijn de wijzigingen die doorgevoerd moeten worden op de vergunningstekeningen:

- Kap verwijderen van garage.
- Daadwerkelijk gerealiseerde hoogte garage: 4,53m.
- Daadwerkelijk gerealiseerde hoogtes hoofdgebouw: nokhoogte 8,52m en goothoogte 4,27m.
- Dakkapellen op tekening moeten overal overeenkomen met de feitelijke situatie.
- De laatst toegevoegde dakkapel wordt niet gerealiseerd en zal dus van de tekeningen gehaald moeten worden.

Doordat de verhouding tussen de hoogte en breedte van de dragende muren van het hoofdgebouw is veranderd, is de constructie gewijzigd. Daarom zullen tevens de constructieve gegevens moeten worden aangepast aan de feitelijke situatie.

Aangezien dit allemaal ondergeschikte wijzigingen zijn ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende legaliserende vergunningaanvraag 2021W1979, hoeft er geen nieuwe vergunningaanvraag ingediend te worden. De reeds verleende legaliserende vergunning zal op jullie verzoek worden ingetrokken en vervangen. Op basis van de nieuw aangeleverde tekeningen zal een nieuw besluit op de aanvraag genomen worden op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht.

Vervolg

Zowel vergunninghouder als bezwaarmaker ontvangen het verslag van hun gesprek over de uitkomsten van de inspectie en de juridische toetsing. Beide partijen krijgen twee weken de tijd om aanvullende vragen en opmerkingen te maken naar aanleiding van dit verslag. Daarna zal [REDACTED] de stand van zaken op dat moment opmaken.

Waar mogelijk en nodig in het kader van de oplossingsgerichte informele dialoog over het ingediende bezwaarschrift, zullen na afloop van die twee weken reactietermijn de aanvullende vragen en opmerkingen sinds het gesprek op 24 augustus 2022 beantwoord worden. Op dat moment zal ook het reparatietraject van de vergunning in gang gezet worden.

Juridische analyse afwijkingen

Inhoud

1. Voorkant garage (vergunningsvrij)	2
Conclusie	2
Artikel 2, lid 2, bijlage II Bor.....	2
Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor.....	2
Bestemmingsplan	3
2. Nok- en goothoogte hoofdgebouw (vergunbaar)	6
Conclusie	6
Artikel 2, lid 2, bijlage II Bor.....	7
Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor.....	7
Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor.....	7
Bestemmingsplan	7
3. Dakkapellen (welstandstoets en aangepaste tekeningen nodig).....	11
Conclusie	11
Artikel 2, lid 4, bijlage II Bor.....	11
Artikel 3, lid 3, bijlage II Bor.....	11
Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor.....	11
Bestemmingsplan	11
4. Dakraam (vergunningsvrij)	15
Conclusie	15
5. Bekleding buitenkant (vergunningsvrij)	15
Conclusie	15
Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor.....	16
6. Rechterzijgevel schuur (vergunningsvrij)	16
Conclusie	16
Artikel 2, lid 3, bijlage II Bor.....	16
Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor.....	16
Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor.....	16
7. Achtergevel schuur (niet vergunbaar).....	17
Conclusie	17
Artikel 2, lid 3, bijlage II Bor.....	17
Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor.....	17
Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor.....	17
Bestemmingsplan	17

Evidente privaatrechtelijke belemmering	21
8. Erfafscheidingen (eerst stedenbouwkundig toetsen, daarna welstand)	21
Conclusie	21
Artikel 2, lid 12, bijlage II Bor.....	22
Bestemmingsplan	22
Artikel 4, lid 3 bijlage II Bor.....	25
Kruimelgevallenbeleid	26

1. Voorkant garage (vergunningsvrij)

- Nokhoogte
 - Vergund: 3,75m
 - Gerealiseerd: 4,53m
 - 68cm te hoog
- Goothoogte
 - Vergund: 3,75m
 - Gerealiseerd: 4,53m
 - 68cm te hoog
- Deur in voorgevel
 - Vergund: 2 deuren
 - Gerealiseerd: 1 deur

Conclusie

- bouwvergunningvrij
- geen welstandstoets in het kader van vergunningverlening
- geen welstandsexces want Barneveld heeft geen excessenregeling
- moet wel aan bestemmingsplan voldoen
- voldoet aan bestemmingsplan

Artikel 2, lid 2, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 5 m,
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - het hoofdgebouw,
- niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- niet hoger dan 5 m
- op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

- de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Wonen-1
- Bouwaanduiding vrijstaand
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte 12m
 - Maximum goothoogte 7m

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding Bouwwijze

aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen dan wel vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;

Met opmerkingen [1]: Ongeacht definitie hoofdgebouw, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat:
 - de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen;
 - de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen;
- de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [12.1](#) van toepassing.

Met opmerkingen 2: Ongeacht precieze oppervlakte, niet gecheckt, want de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen 3: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

6.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.2](#) en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% van het bouwperceel bedraagt.
- Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen' mag het aantal woningen niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;
- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

- Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat
 - de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel [6.2.1](#) komt te vervallen,
 - de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd,
 - dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven,
 - en daarbij mogen burgemeester en wethouders dan een gevellijn op de verbeelding weergeven en de goot- en bouwhoogte bepalen tot een maximum van 6 respectievelijk 11 m,
 - en zo nodig de bestemming [Wonen - 1](#) wijzigen in bestemming [Tuin](#), mits:
 - de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2. Nok- en goothoogte hoofdgebouw (vergunbaar)

- Nokhoogte
 - Vergund: 8,02m
 - Gerealiseerd: 8,52m
 - 50cm te hoog
- Goothoogte
 - Vergund: 4m
 - Gerealiseerd: 4,27m
 - 27cm te hoog

Conclusie

- Bouwvergunningplichtig

- Voldoet aan bestemmingsplan
- Akkoord bevonden door welstand

Artikel 2, lid 2, bijlage II Bor

- Op de grond staan bijbehorend bouwwerk
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor

- Op de grond staan bijbehorend bouwwerk
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor

- geen verandering van de draagconstructie
- geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- geen uitbreiding van het bouwvolume

Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Wonen-1
- Bouwaanduiding vrijstaand
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte 12m
 - Maximum goothoogte 7m

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Met opmerkingen 41: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van woning is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Ter plaatse van de aanduiding *Bouwwijze*

aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen dan wel vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

Met opmerkingen [5]: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van woning is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen [5]: Maximum goothoogte 7 meter
Gerealiseerd: 4,27 meter

Met opmerkingen [7]: Maximum bouwhoogte: 12 meter
Gerealiseerd: 8,52 meter

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat;
 - de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen;
 - de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen;
- de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [12.1](#) van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.2](#) en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% van het bouwperceel bedraagt.
- Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;

- Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen' mag het aantal woningen niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;
- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

- Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat
 - de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel [6.2.1](#) komt te vervallen,
 - de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd,
 - dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven,
 - en daarbij mogen burgemeester en wethouders dan een gevellijn op de verbeelding weergeven en de goot- en bouwhoogte bepalen tot een maximum van 6 respectievelijk 11 m,
 - en zo nodig de bestemming [Wonen - 1](#) wijzigen in bestemming [Tuin](#), mits:
 - de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. Dakkapellen (welstandstoets en aangepaste tekeningen nodig)

- 2 dakkapellen noordgevel komen grofweg overeen met gevelaanzicht 2020W0817 en 2021W1979, maar komen onterecht niet meer voor op de plattegrond verdieping 2021W1979
- Op het gevelaanzicht van de noordgevel en noordoostgevel van 2021W1979 staat ter hoogte van de garage een dakkapel ingetekend die niet is aangevraagd en niet voorkomt op de plattegrond van de verdieping.

Conclusie

- Bouwvergunningplichtig
- Deels wel, deels nog niet akkoord bevonden door welstand
- Tegenstrijdige tekeningen die nog aangepast moeten worden
- Voldoet aan bestemmingsplan

Artikel 2, lid 4, bijlage II Bor

- Een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
- Voorzien van een plat dak
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 3, bijlage II Bor

- een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het achterdakvlak
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor

- geen verandering van de draagconstructie
- geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- geen uitbreiding van het bouwvolume

Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Wonen-1
- Bouwaanduiding vrijstaand
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte 12m
 - Maximum goothoogte 7m

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding *Bouwwijze*

aaneengebouwd

aaneengebouwd

twee-aaneen

twee-aaneen dan wel vrijstaand

vrijstaand

vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

Met opmerkingen 9: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van woning is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen 9: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van woning is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen 10: Maximum goothoogte 7 meter
Gerealiseerd: 4,27 meter

Met opmerkingen 11: Maximum bouwhoogte: 12 meter
Gerealiseerd: 8,52 meter

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat;
 - de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen;

- o de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen;
- de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - o een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - o een goede woonsituatie;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [12.1](#) van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.2](#) en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% van het bouwperceel bedraagt.
- Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid;
 - o de milieusituatie; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen' mag het aantal woningen niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;
- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

- Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat

- de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel [6.2.1](#) komt te vervallen,
- de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd,
- dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven,
- en daarbij mogen burgemeester en wethouders dan een gevellijn op de verbeelding weergeven en de goot- en bouwhoogte bepalen tot een maximum van 6 respectievelijk 11 m,
- en zo nodig de bestemming [Wonen - 1](#) wijzigen in bestemming [Tuin](#), mits:
 - de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. Dakraam (vergunningsvrij)

- Op de noordoostgevel is een extra dakraam geplaatst

Conclusie

- Vergunningsvrij
- Geen welstandstoets in het kader van vergunningverlening
- Geen welstandsexces want Barneveld heeft geen excessenregeling

Artikel 2, lid 5, bijlage II Bor

- een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak
- indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,
- zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;

5. Bekleding buitenkant (vergunningsvrij)

- Houten bekleding achterkant garage (noordgevel) niet helemaal doorgetrokken tot zijkanten garage
- Houten bekleding achterkant woning (noordgevel) vrijwel helemaal doorgetrokken terwijl alleen tussen deur en raam vergund is

Conclusie

- vergunningsvrij
- geen welstandstoets in het kader van vergunningverlening
- geen welstandsexces want Barneveld heeft geen excessenregeling
- wijziging betreft alleen welstand, geen gebruik of bouwvolume, dus hoeft niet aan bestemmingsplan getoetst te worden

Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor

- geen verandering van de draagconstructie
- geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- geen uitbreiding van het bouwvolume

6. Rechterzijgevel schuur (vergunningsvrij)

- 3 in plaats van 2 ramen geplaatst

Conclusie

- vergunningsvrij
- geen welstandstoets in het kader van vergunningverlening
- geen welstandsexces want Barneveld heeft geen excessenregeling
- wijziging betreft alleen welstand, geen gebruik of bouwvolume, dus hoeft niet aan bestemmingsplan getoetst te worden

Artikel 2, lid 3, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- niet hoger dan 5 m
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor

- geen verandering van de draagconstructie
- geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- geen uitbreiding van het bouwvolume

7. Achtergevel schuur (niet vergunbaar)

- Zou plat afgewerkt worden en daardoor niet over de erfgrens heen komen, is met reliëf afgewerkt dat wel over de erfgrens heen gaat

Conclusie

- Bouwvergunningplichtig
- Voldoet aan bestemmingsplan
- Nog niet aan welstand getoetst
- Niet te vergunnen door evidente privaatrechtelijke belemmering

Artikel 2, lid 3, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 1, bijlage II Bor

- Op de grond staand bijbehorend bouwwerk
- Achtererfgebied
- niet hoger dan 5 m
- Niet aan andere criteria getoetst

Artikel 3, lid 8 bijlage II Bor

- geen verandering van de draagconstructie
- geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- geen uitbreiding van het bouwvolume

Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Wonen-1
- Bouwaanduiding vrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding *Bouwwijze*

aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen dan wel vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen;
- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

Met opmerkingen 12: Ongeacht definitie hoofdgebouw, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel;

- uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat:
- o de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen;
 - o de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag bedragen;
 - de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd.

Met opmerkingen 13: Ongeacht precieze oppervlakte, niet gecheckt, want de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen 14: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - o een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - o een goede woonsituatie;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [12.1](#) van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.2](#) en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% van het bouwperceel bedraagt.
- Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;

- o de verkeersveiligheid;
- o de sociale veiligheid;
- o de milieusituatie; en
- o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - o maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - o degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - o vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - o er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen' mag het aantal woningen niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;
- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

- Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid;
 - o de milieusituatie;

- o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat
 - de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel 6.2.1 komt te vervallen,
 - de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd,
 - dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven,
 - en daarbij mogen burgemeester en wethouders dan een gevellijn op de verbeelding weergeven en de goot- en bouwhoogte bepalen tot een maximum van 6 respectievelijk 11 m,
 - en zo nodig de bestemming [Wonen - 1](#) wijzigen in bestemming [Tuin](#), mits:
 - o de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - o geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Evidente privaatrechtelijke belemmering

- afwerking komt over erfgrens heen
- eigenaar naastgelegen perceel niet akkoord
- ABRvS 24-4-2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329

8. Erfafscheidingen (eerst stedenbouwkundig toetsen, daarna welstand)

- Schutting achtererf Zijdehoenderlaan 168
 - o Circa 2,05m gerealiseerd aan zijde fam. [REDACTED]
 - o Circa 2,17m hoog aan zijde fam. [REDACTED]
- Schutting zijerf Minorcalaan 4
 - o Voorste gedeelte 1 meter vergund
 - Flink hoger gerealiseerd, hoeveel niet duidelijk en hoogteverschil tussen percelen ook niet direct duidelijk
 - o Achterste gedeelte 2 meter vergund
 - Zonder afdekking aan zijde fam. [REDACTED] al 2,14m
 - Hoogteverschil zijde Minorcalaan 4 niet direct duidelijk

Conclusie

- Bouwvergunningplichtig
- Nog niet aan welstand getoetst
- Voldoet niet aan bestemmingsplan
- Geen binnenplanse afwijkmogelijkheid
- Het betreft een kruimelgeval
- Niet geregeld in kruimelgevallenbeleid

- Nog niet stedenbouwkundig getoetst

Artikel 2, lid 12, bijlage II Bor

- niet hoger dan 1 m, of
- niet hoger dan 2 m, en
 - 1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafschieding in functionele relatie staat,
 - 2°. achter de voorgevelrooilijn, en
 - 3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Wonen-1
- Bouwaanduiding vrijstaand
- Maatvoering:
 - Maximum bouwhoogte 12m
 - Maximum goothoogte 7m

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

Ter plaatse van de aanduiding *Bouwwijze*

aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen dan wel vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- Bij de bouwwijze twee-aaneen en vrijstaand dient de afstand van de zijde van het hoofdgebouw, waar de verschillende hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te **bedragen**;
- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden.

Met opmerkingen 15: Ongeacht definitie hoofdgebouw, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat;
 - de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen;
 - de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak per woning mag **bedragen**;
- de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden **gebouwd**.

Met opmerkingen 16: Ongeacht precieze oppervlakte, niet gecheckt, want de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

Met opmerkingen 17: Ongeacht precieze positie, niet gecheckt, want de positie van het bijbehorend bouwwerk is al vergund en daar wordt niet van afgeweken

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;

6.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;

- o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [12.1](#) van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.1](#) en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.2.2](#) en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% van het bouwperceel bedraagt.
- Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de brandveiligheid;
 - o de externe veiligheid;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid;
 - o de milieusituatie; en
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - o maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - o degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - o vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - o er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen' mag het aantal woningen niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de

woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel [6.1](#) en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

- Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat
 - de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel [6.2.1](#) komt te vervallen,
 - de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd,
 - dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven,
 - en daarbij mogen burgemeester en wethouders dan een gevellijn op de verbeelding weergeven en de goot- en bouwhoogte bepalen tot een maximum van 6 respectievelijk 11 m,
 - en zo nodig de bestemming [Wonen - 1](#) wijzigen in bestemming [Tuin](#), mits:
 - de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4, lid 3 bijlage II Bor

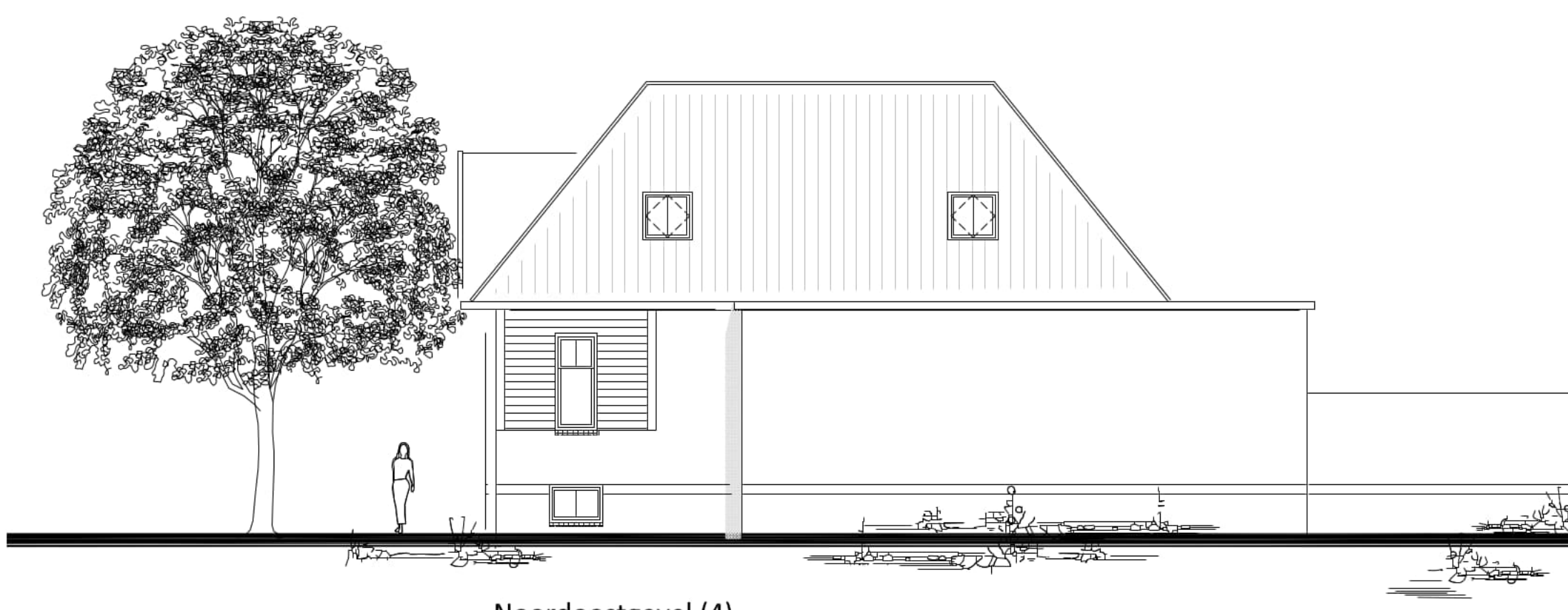
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk
- niet hoger dan 10 m, en
- de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

Kruimelgevallenbeleid

- Artikel 2.3.1 Er is sprake van een overkapping binnen de bebouwde kom en een afwijking van het bestemmingsvlak voor de realisatie van overdekte parkeerplaatsen in het zijerf
- Artikel 2.3.2 Er is sprake van een kwalitatieve erfafscheiding aan de openbare ruimte
- Artikel 2.3.3 Er is sprake van het bouwen/plaatsen van een silo voor opslag
- Artikel 2.3.4 Er sprake is van een vlaggenmast
- Artikel 2.3.5 Er sprake is van een niet-overdekt zwembad bij een woning in het achtererfgebied



GEVEL (1) Bankivaleaan



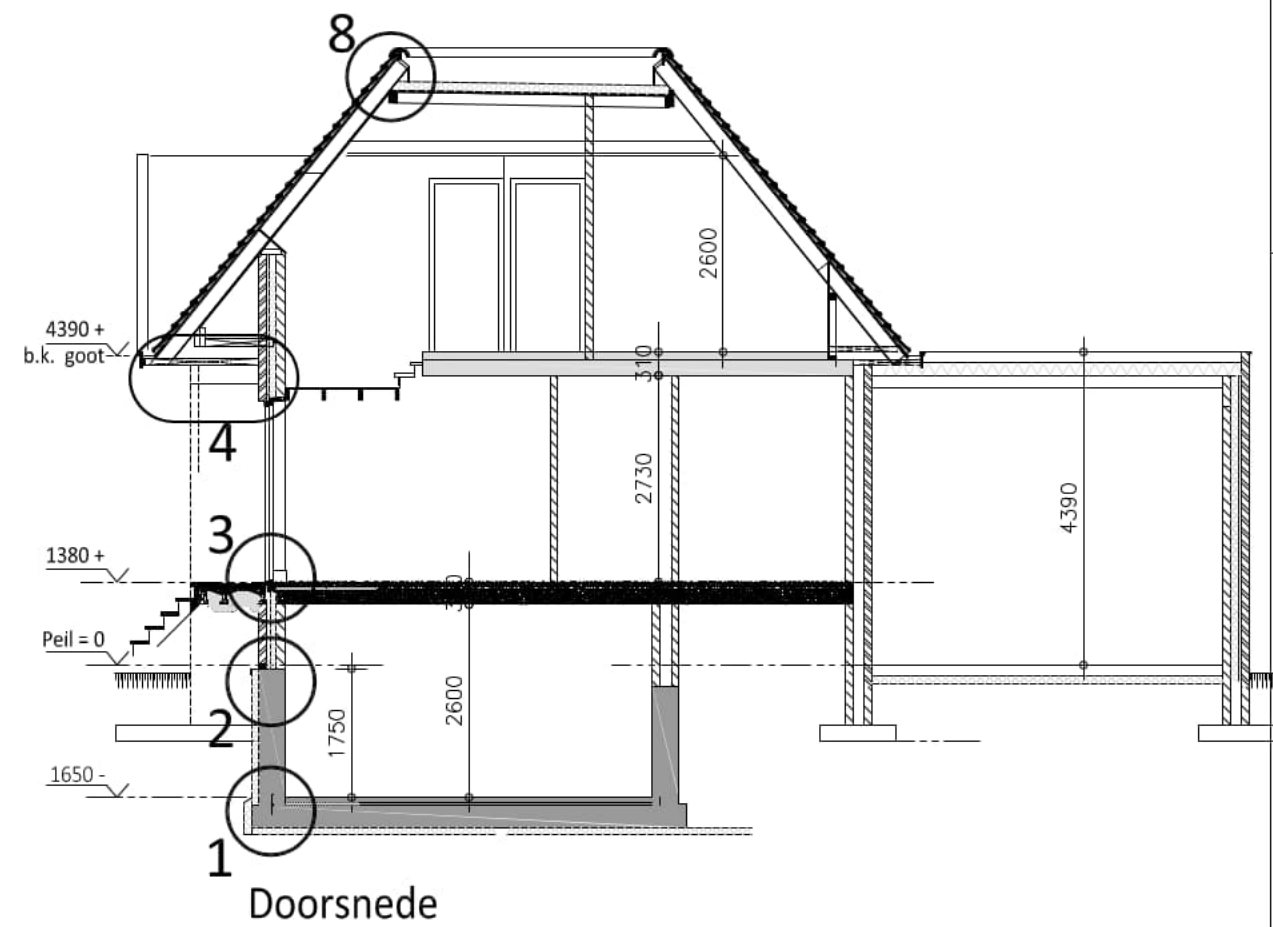
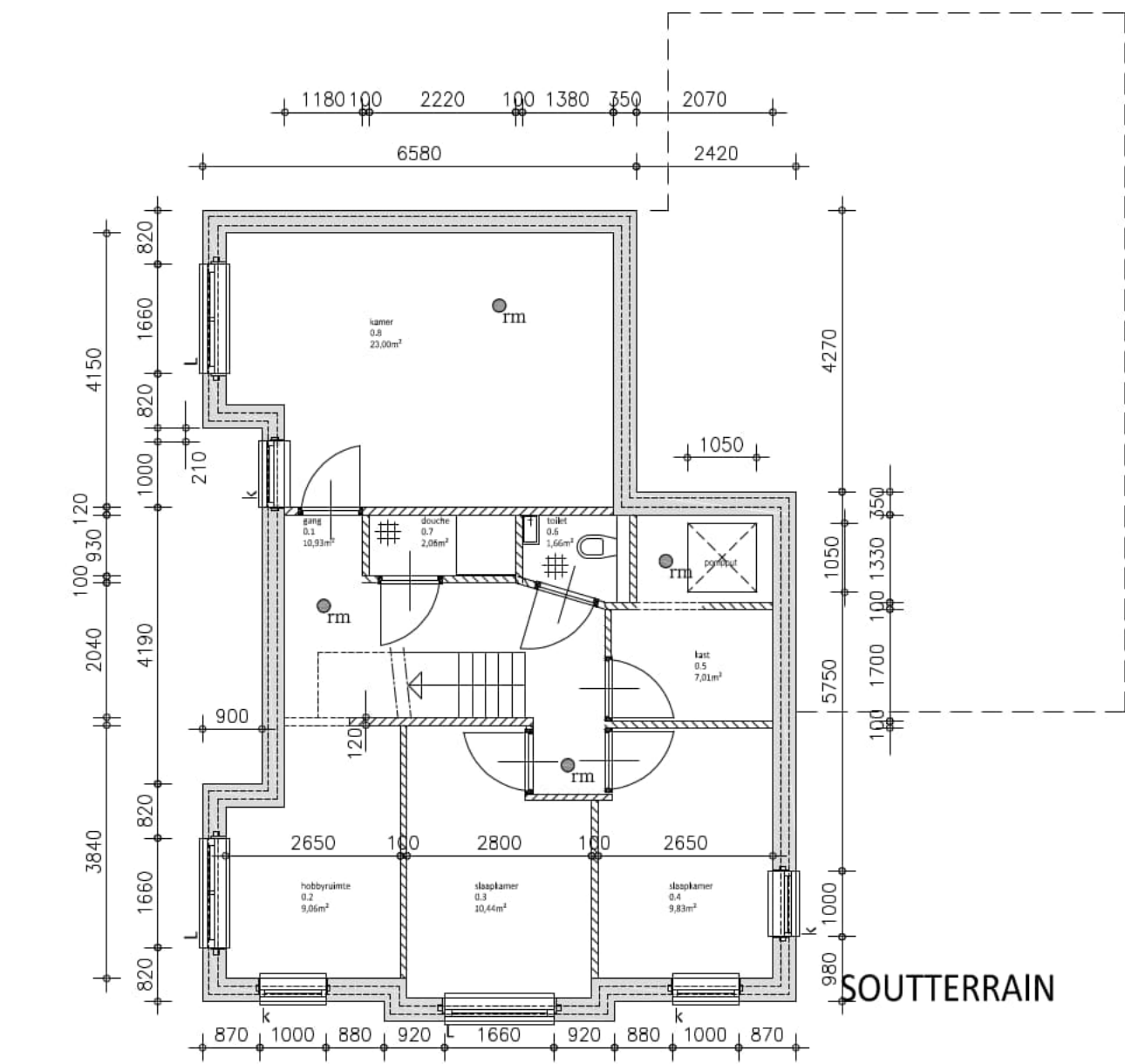
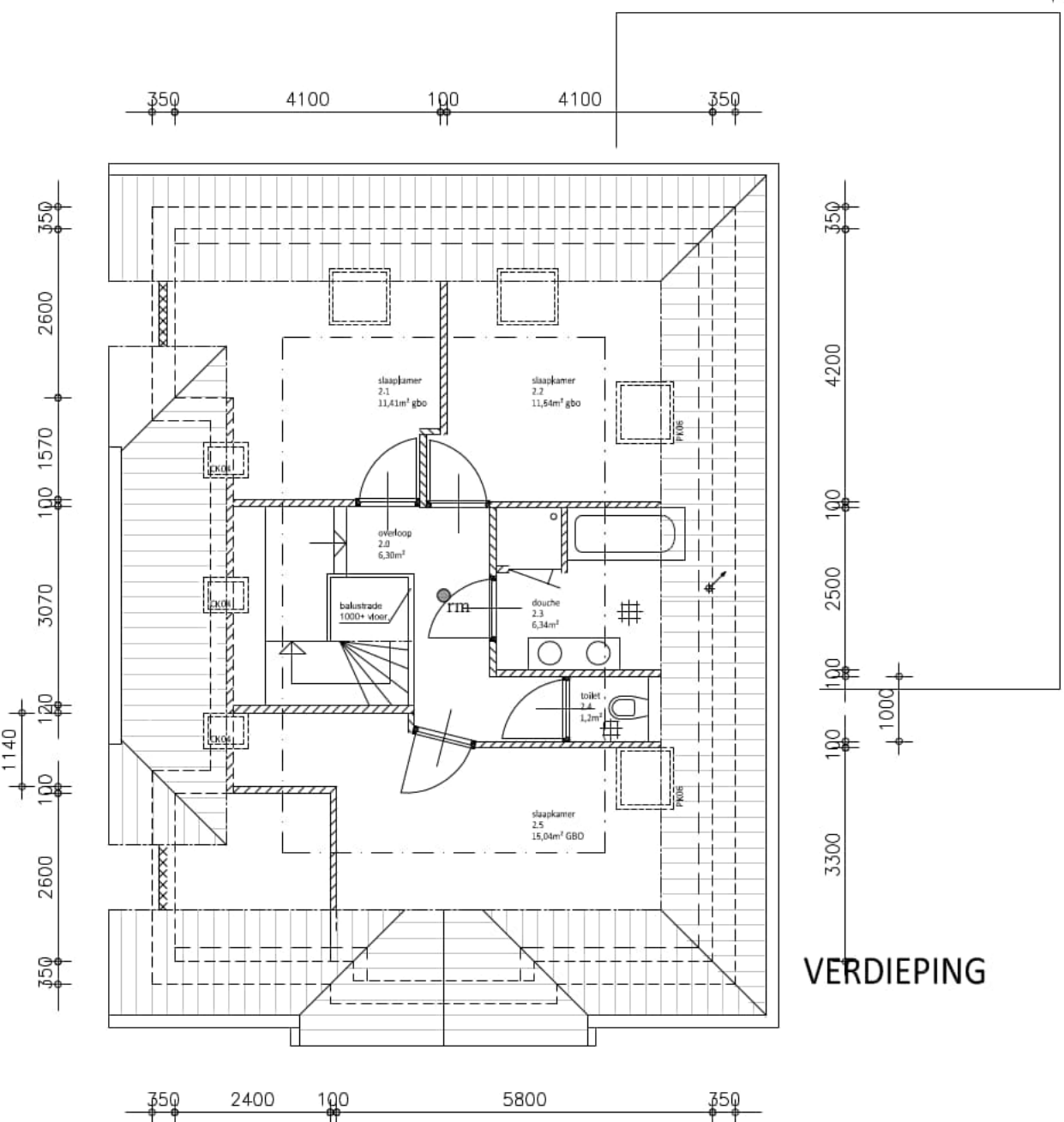
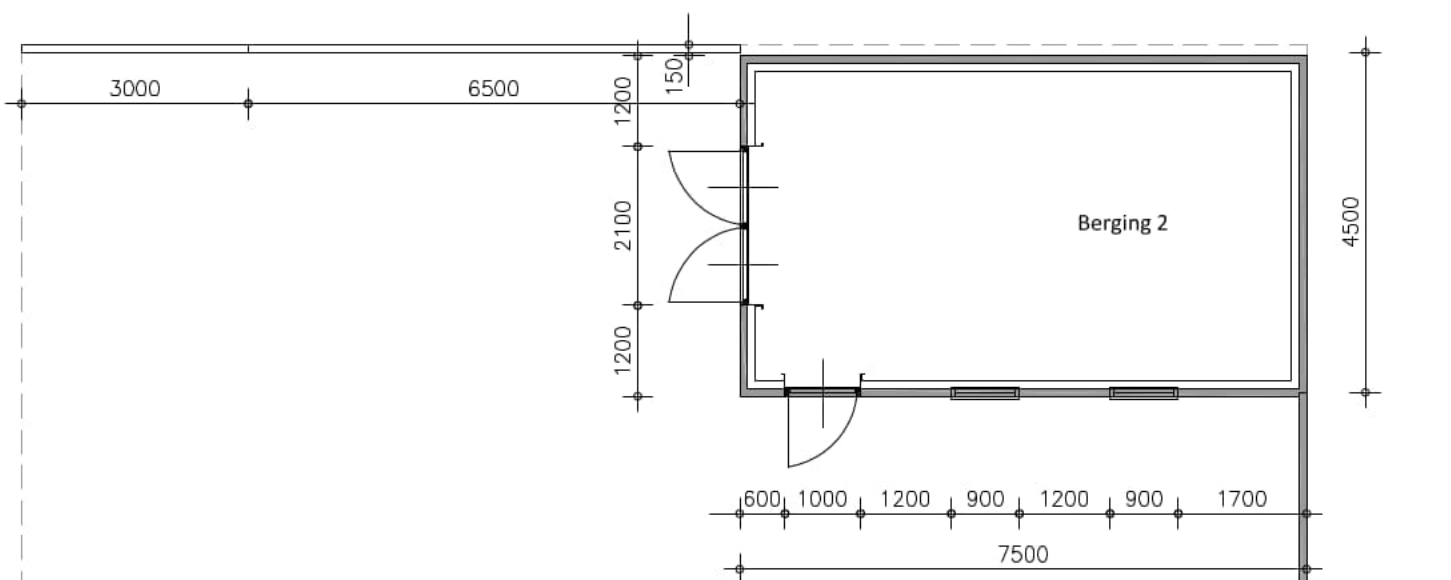
Gevel (2) Zijdehoenderlaan



Noordgevel (3)

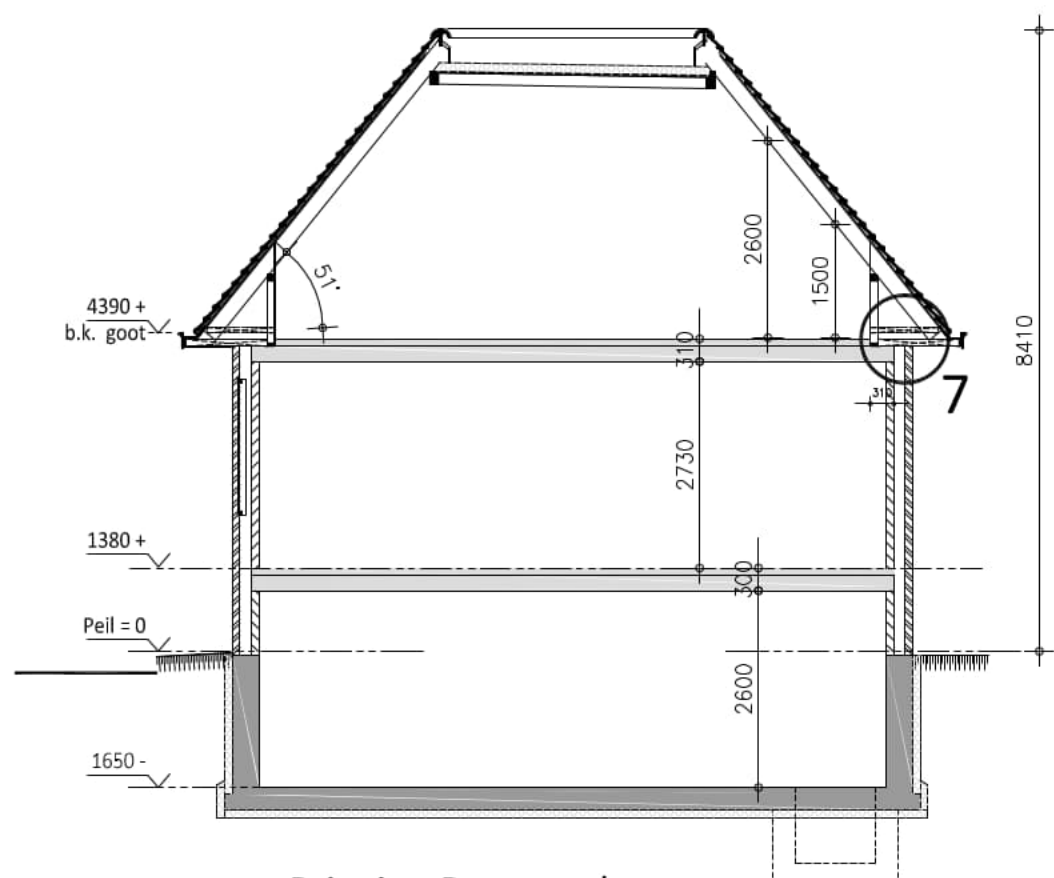
KLEUREN & MATERIALEN

gevels	baksteen	geel/grijs gemaat
band	baksteen	wit
potdekselplanken	hout of houtlook	blauw/grijs gemaat
voeg	cement	antraciet grijs
kozijnen en ramen	kunststof/aluminium	wit
goot en boedelen	WRC	wit
dakgoot	zink	natuur
dakbedekking	dakpannen (leipannen)	bruin/grijs gemaat
plat dak	PVC dakbedekking	wit



TEKENING RENVOOI

	geïsoleerde spouwmuur 120/40/90/100 totaal 350mm
	kalkzandsteen 100mm
	aluminium buitenkozijn
	houten binnenkozijn
	houten binnenkozijn zelfsluitend
	optische niet-ioniserende rookmelder met electr. voeding 230V - vlg. NEN 2555 (gekoppeld)



Principe Doorsnede

Revisie bouwplan 2019W1200 voor bouw woning met berging aan de Zijdehoenderlaan nummer 170 te Barneveld.

onderwerp: plattegronden, doorsnede en gevels

schaal: 1:100
datum: 22-7-2021
gewijzigd A:
gewijzigd B:
gewijzigd C:
formaat: A1

projectnr: FB1932

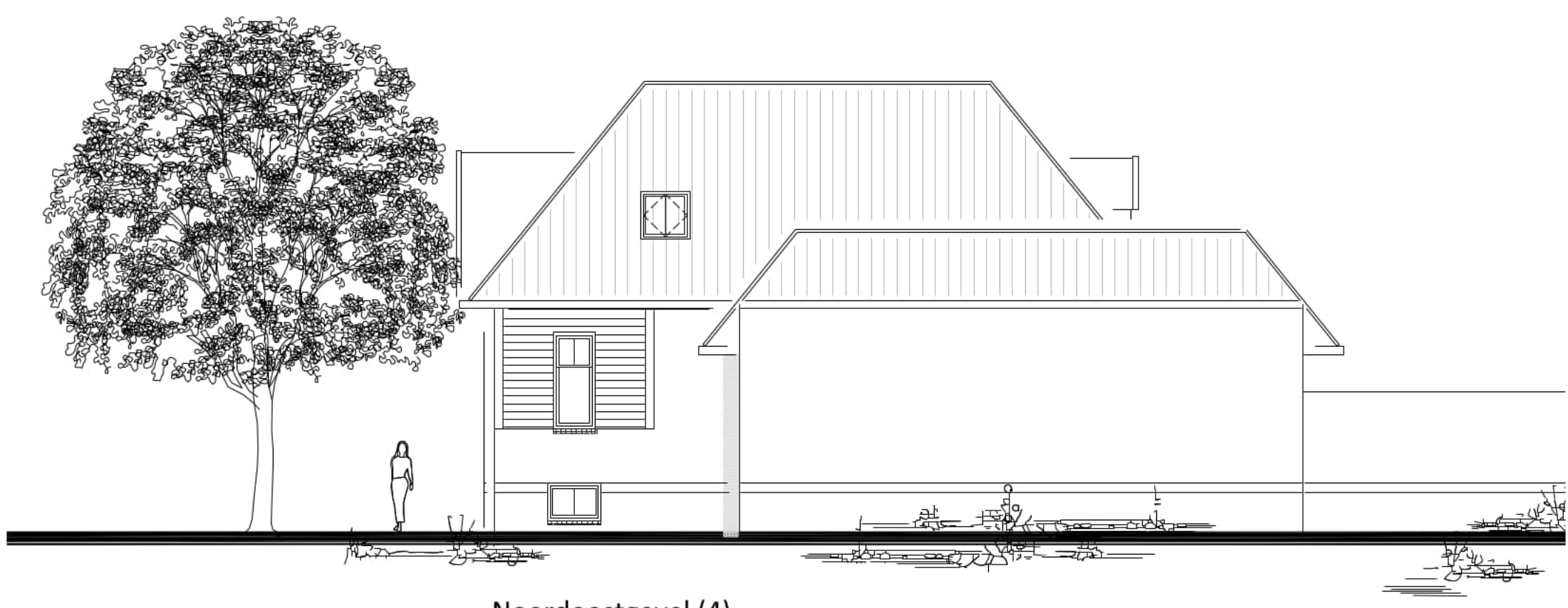
blad: BR-01



GEVEL (1) Bankivalaan

Gevel (2) Zijdehoenderlaan

26-10-2021



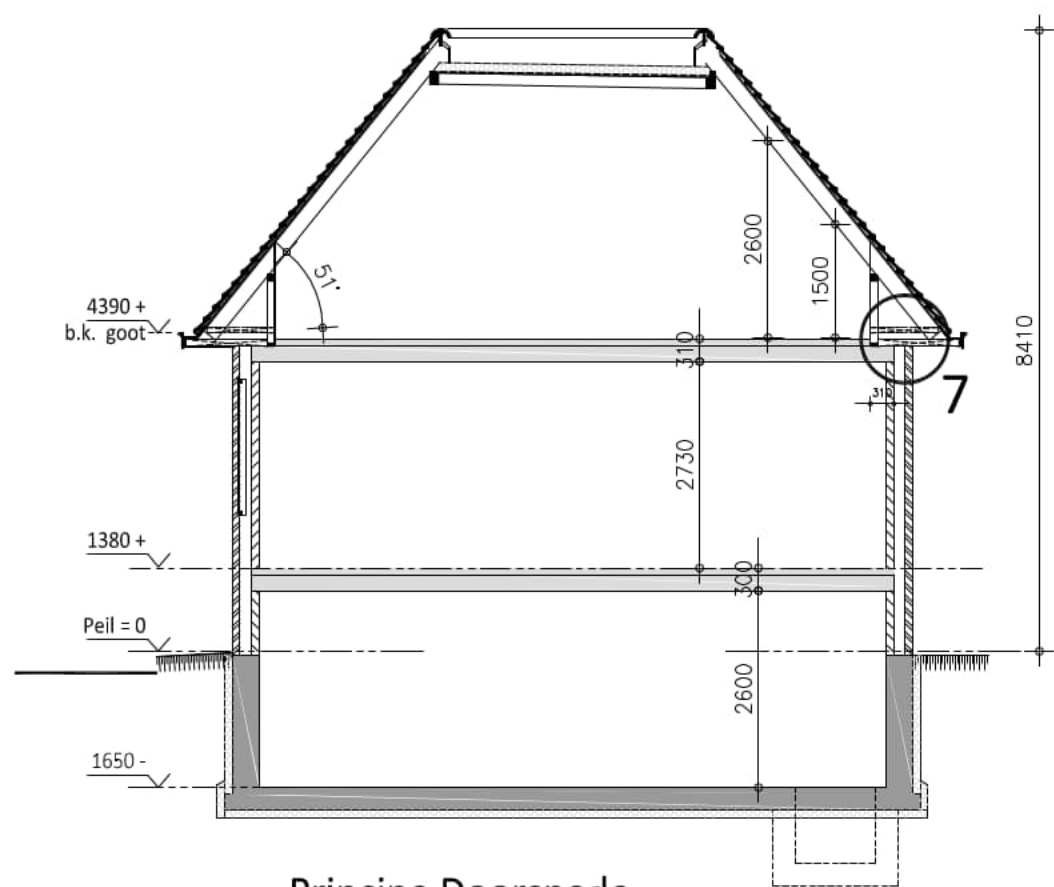
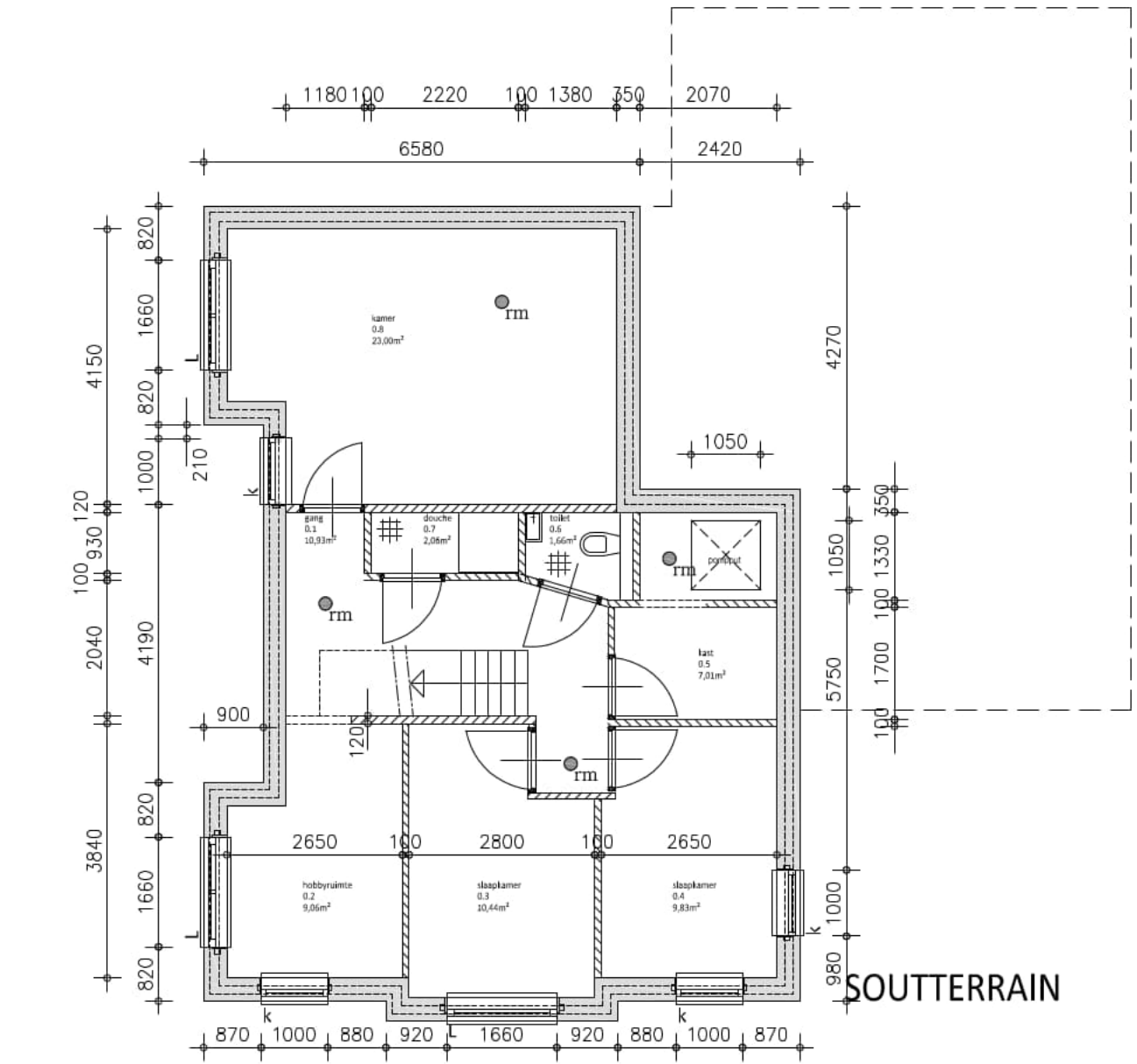
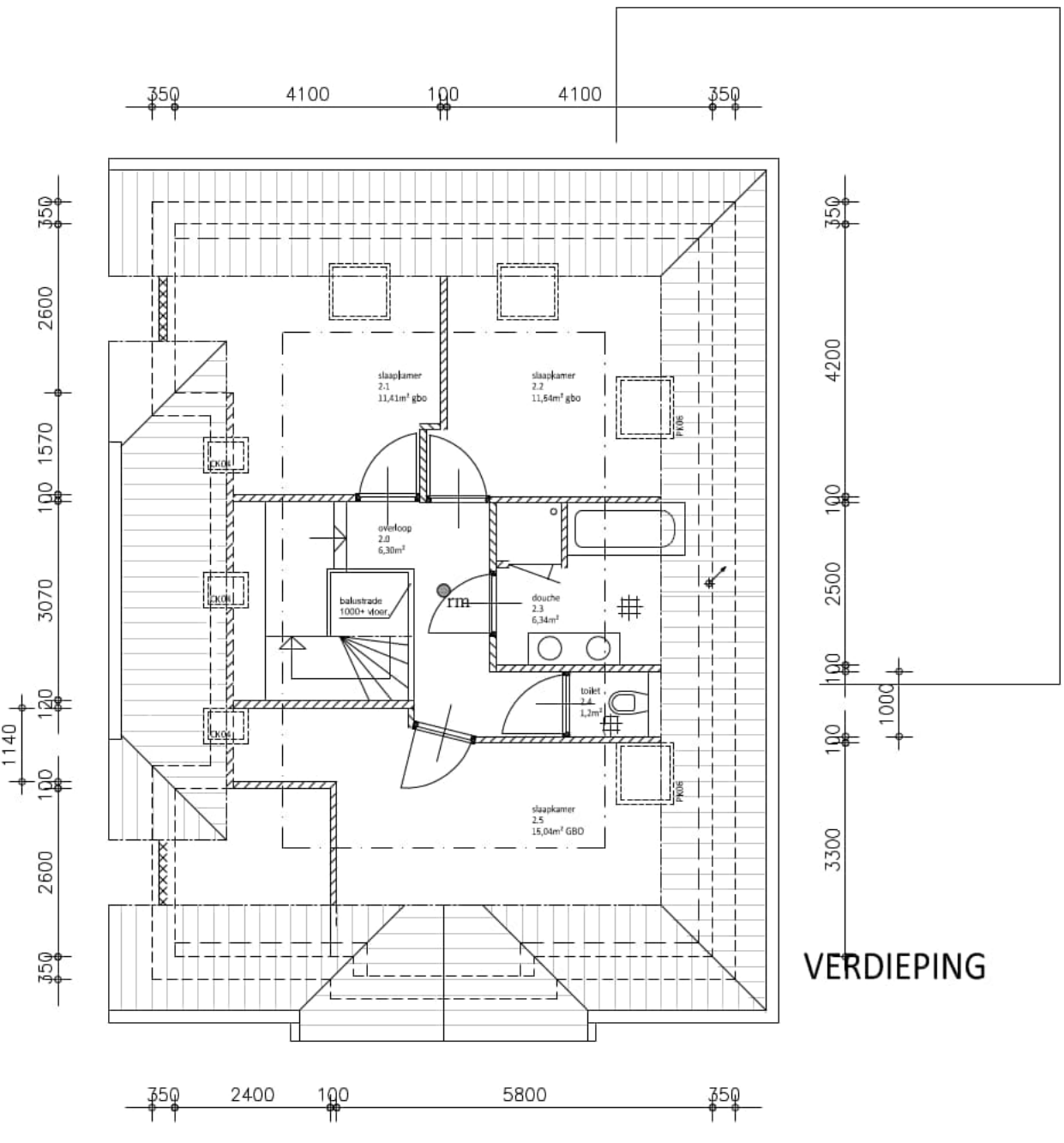
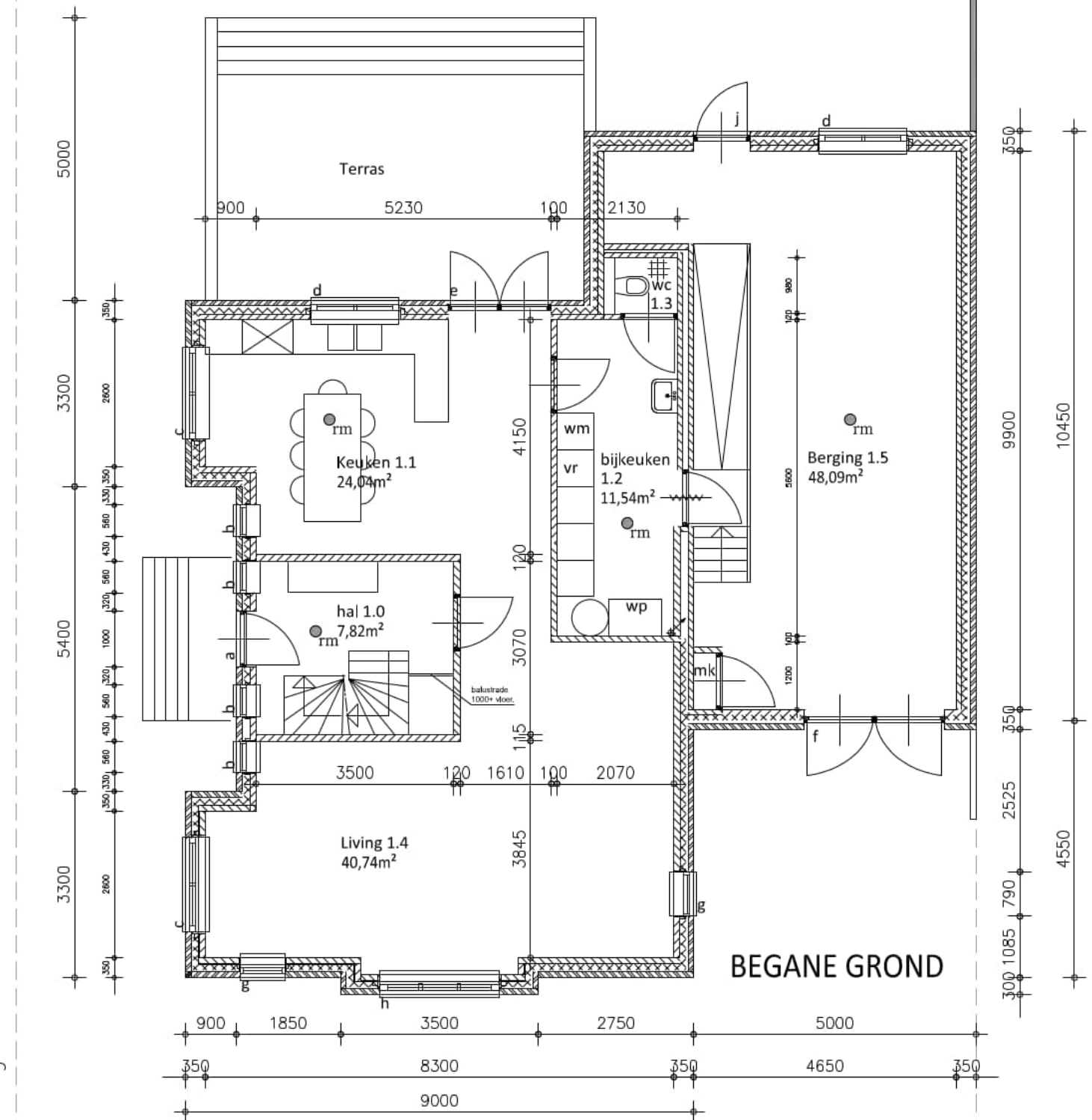
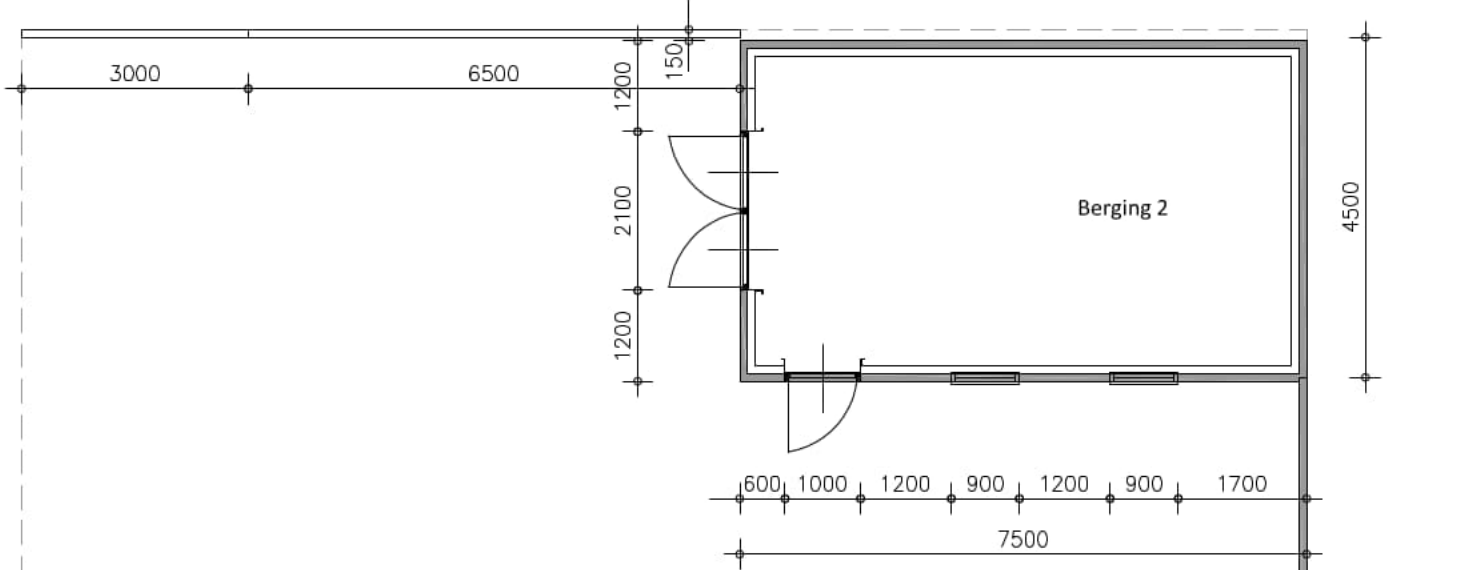
Noorddoostgevel (4)



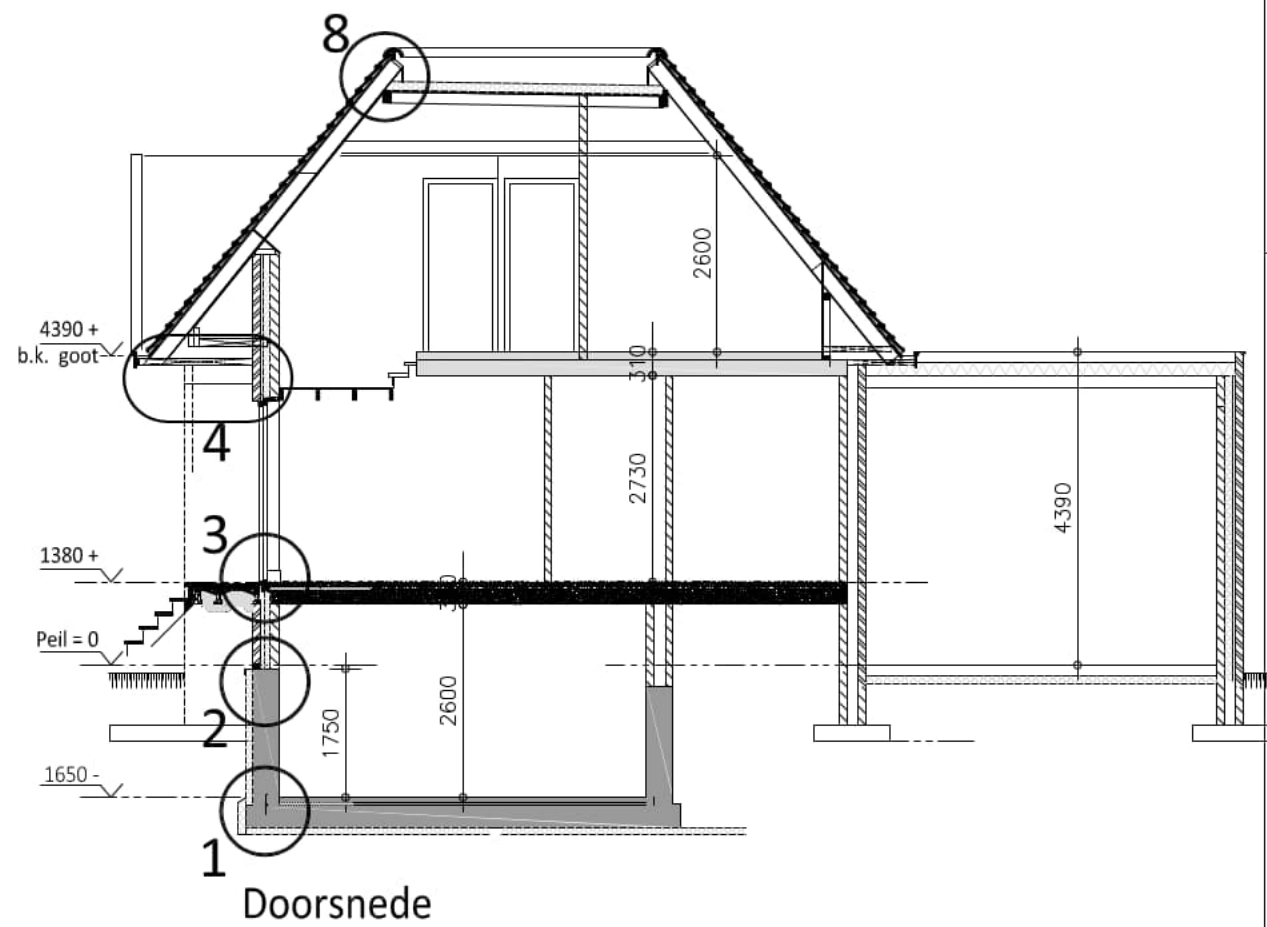
Noordgevel (3)

KLEUREN & MATERIALEN

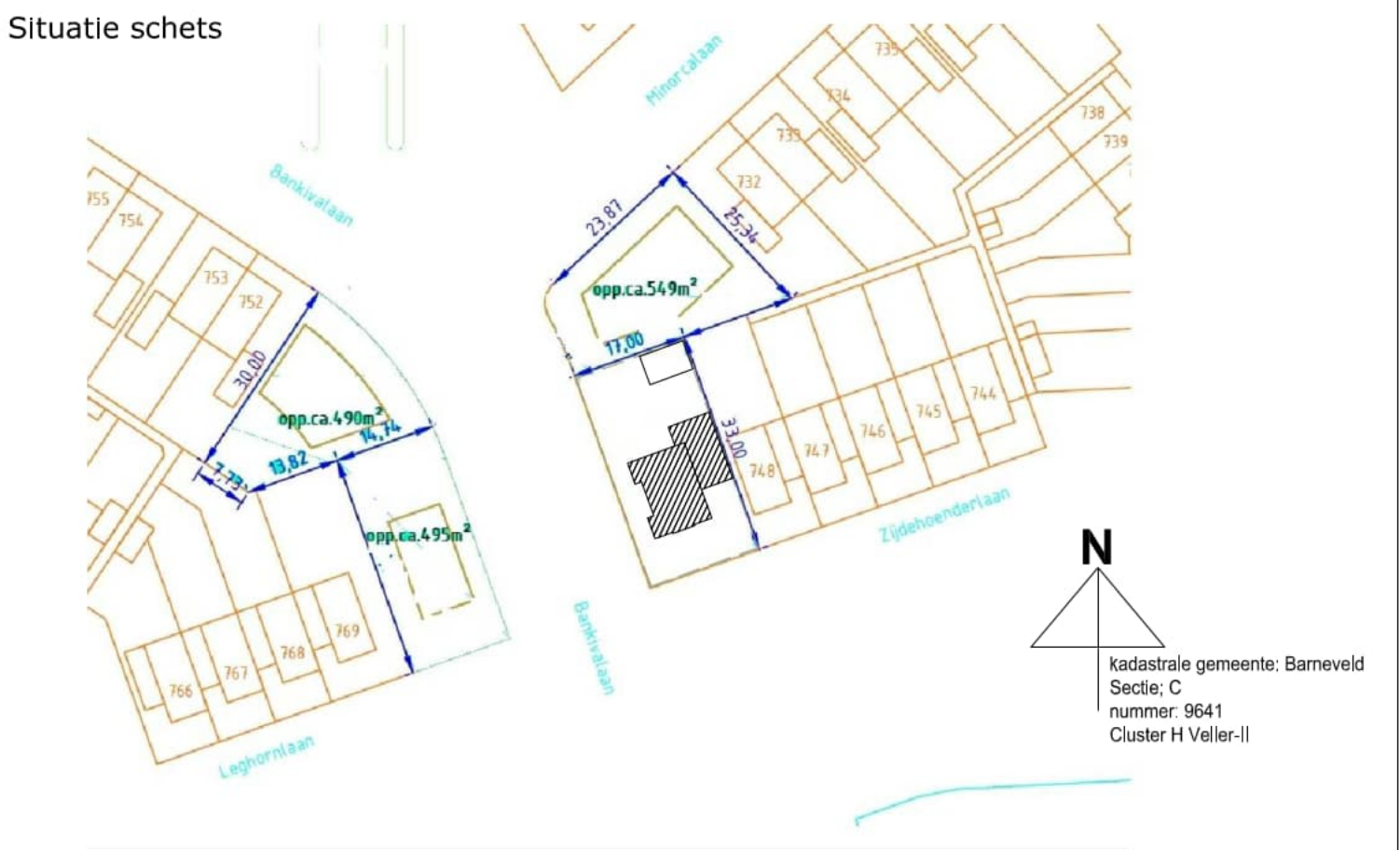
gevels	baksteen	geel/grijs genuanceerd
band	baksteen	wit
potdekselplanken	hout of houtlook	blauw/grijs genuanceerd
voeg	cement	antraciet grijs
kozijnen en ramen	kunststof/aluminium	wit
goot en boedelen	WRC	wit
dakgoot	zink	natuurel
dakbedekking	dakpannen (leipannen)	bruin/grijs genuanceerd
plat dak	PVC dakbedekking	wit



Principe Doorsnede



Doorsnede



Situatie schets

Revisie bouw aanvraag 2019W1200 voor bouw woning met berging aan de Zijdehoenderlaan nummer 170 te Barneveld.

onderwerp:
plattegronden, doorsnede en gevels

schaal:
datum:
gewijzigd A:
gewijzigd B:
gewijzigd C:
formaat: A1

1:100
1-11-2021

projectnr: FB1932

blad: Bvi-01



GEVEL (1) Bankivalaan

Gevel (2) Zijdehoenderlaan



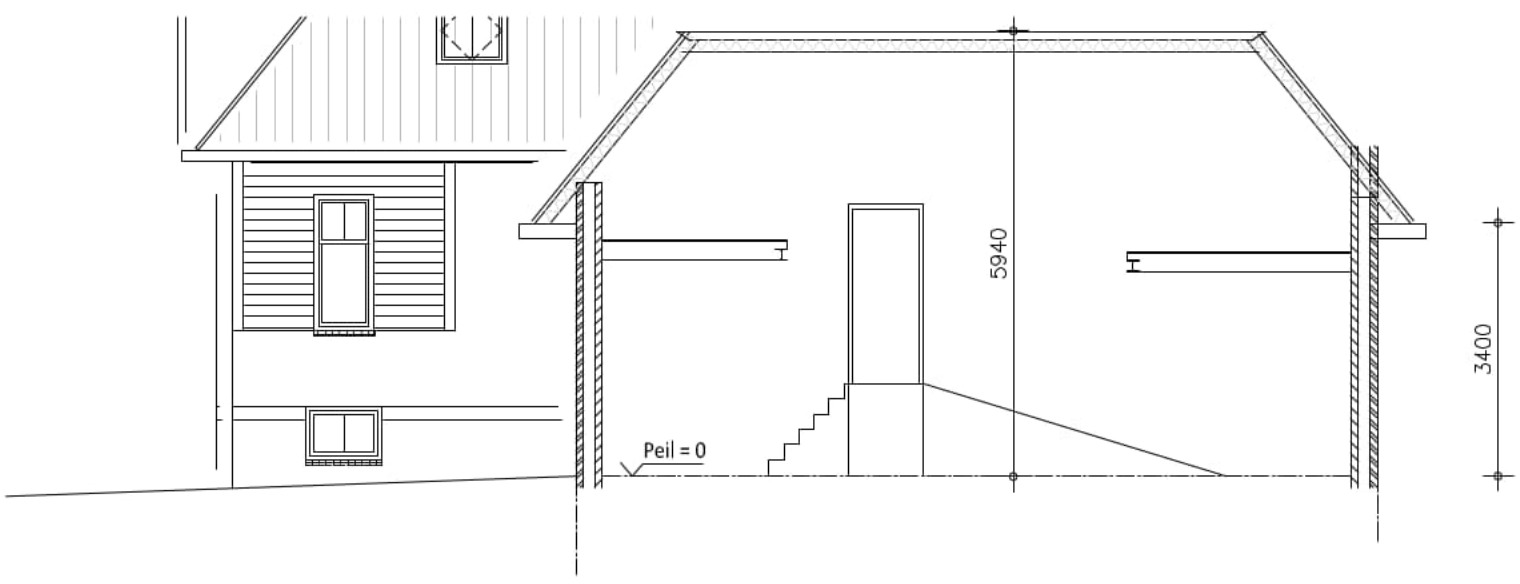
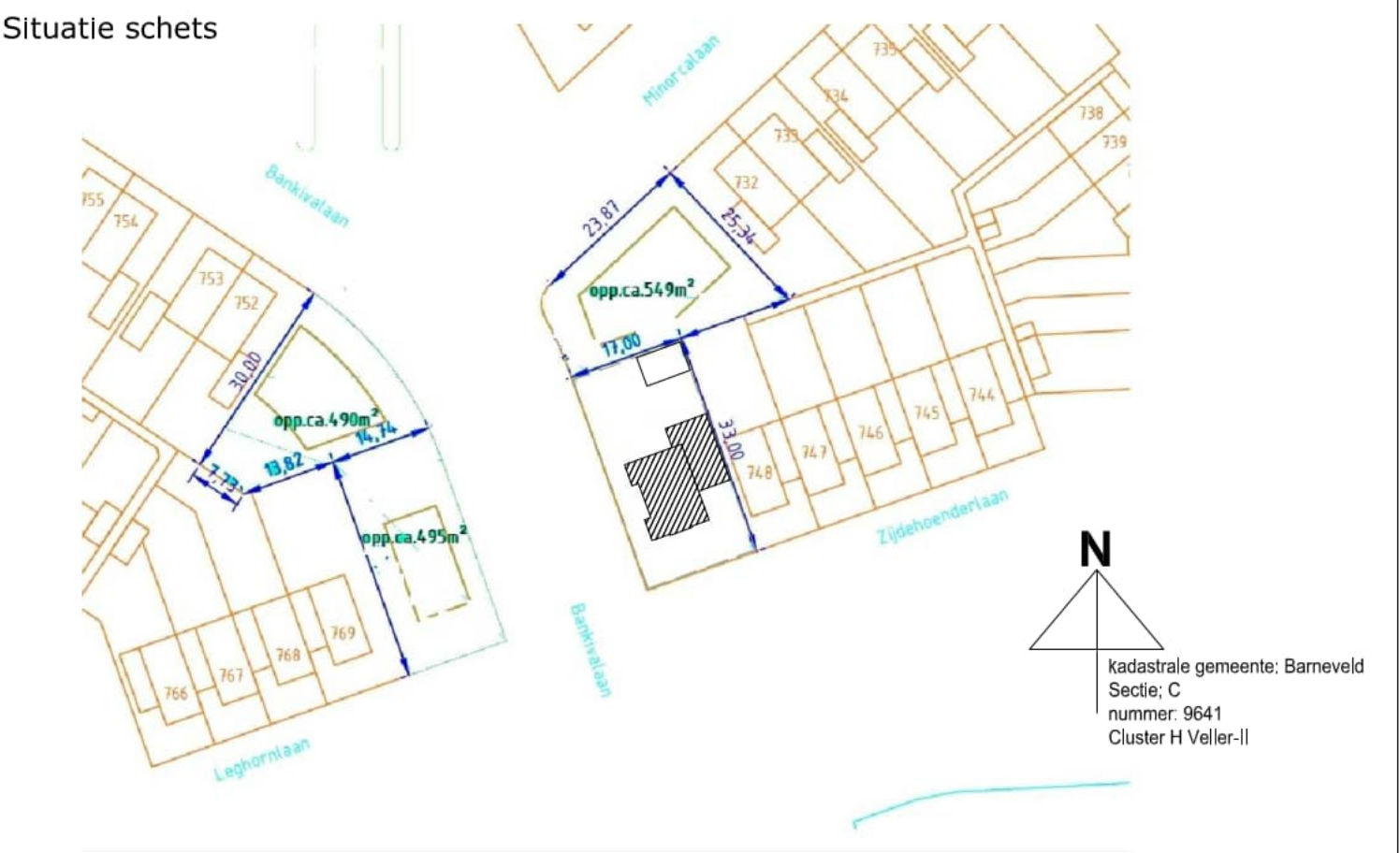
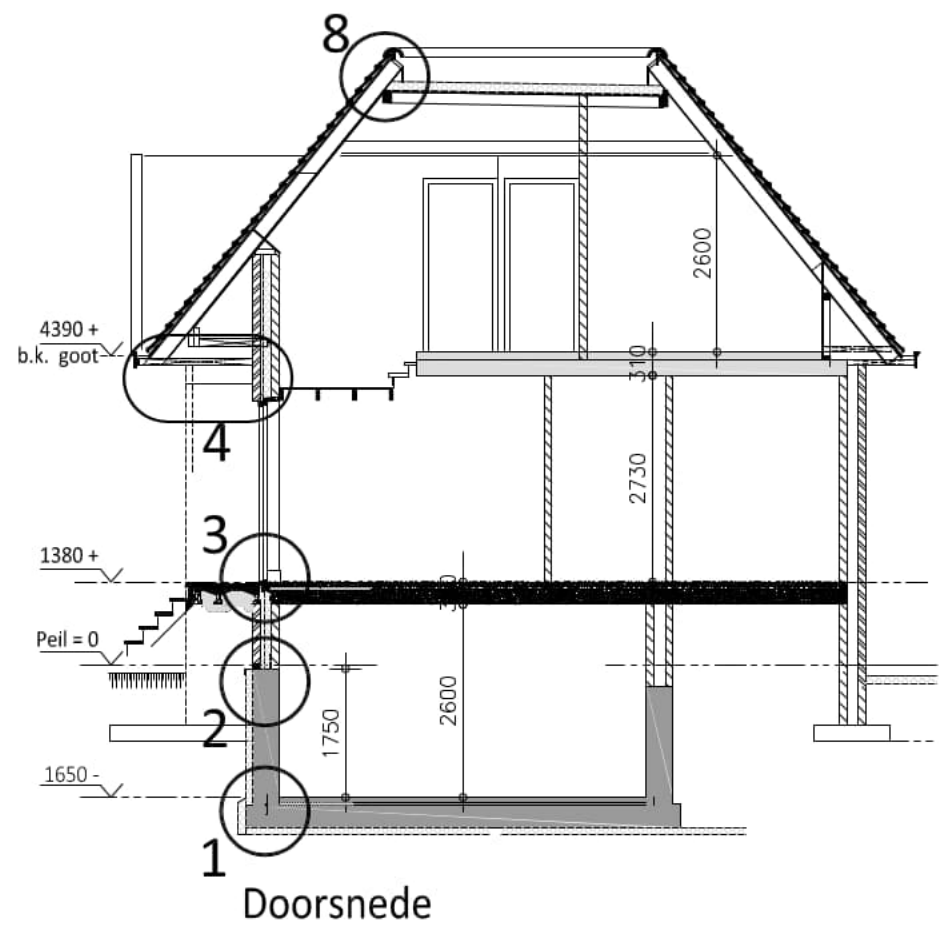
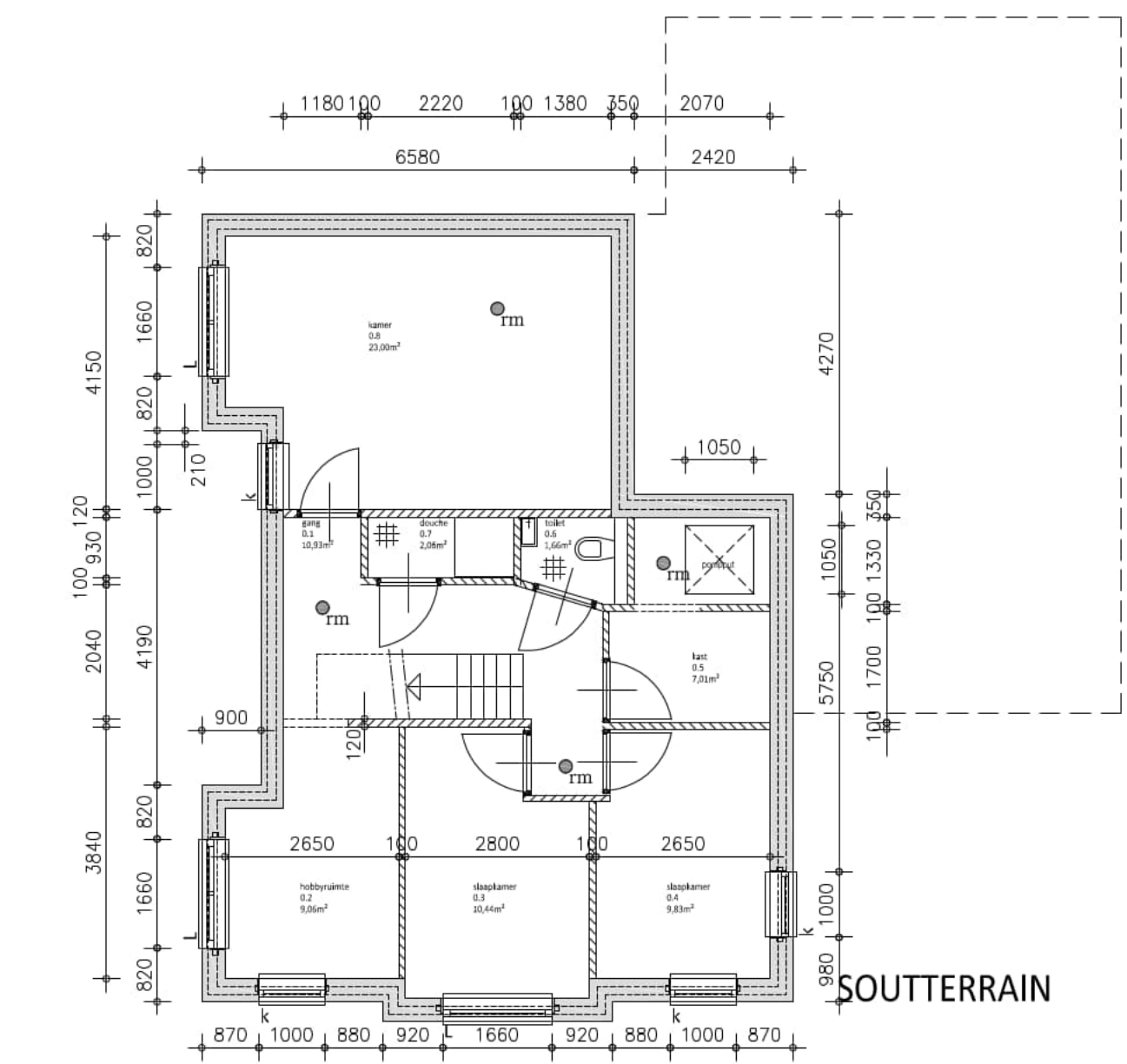
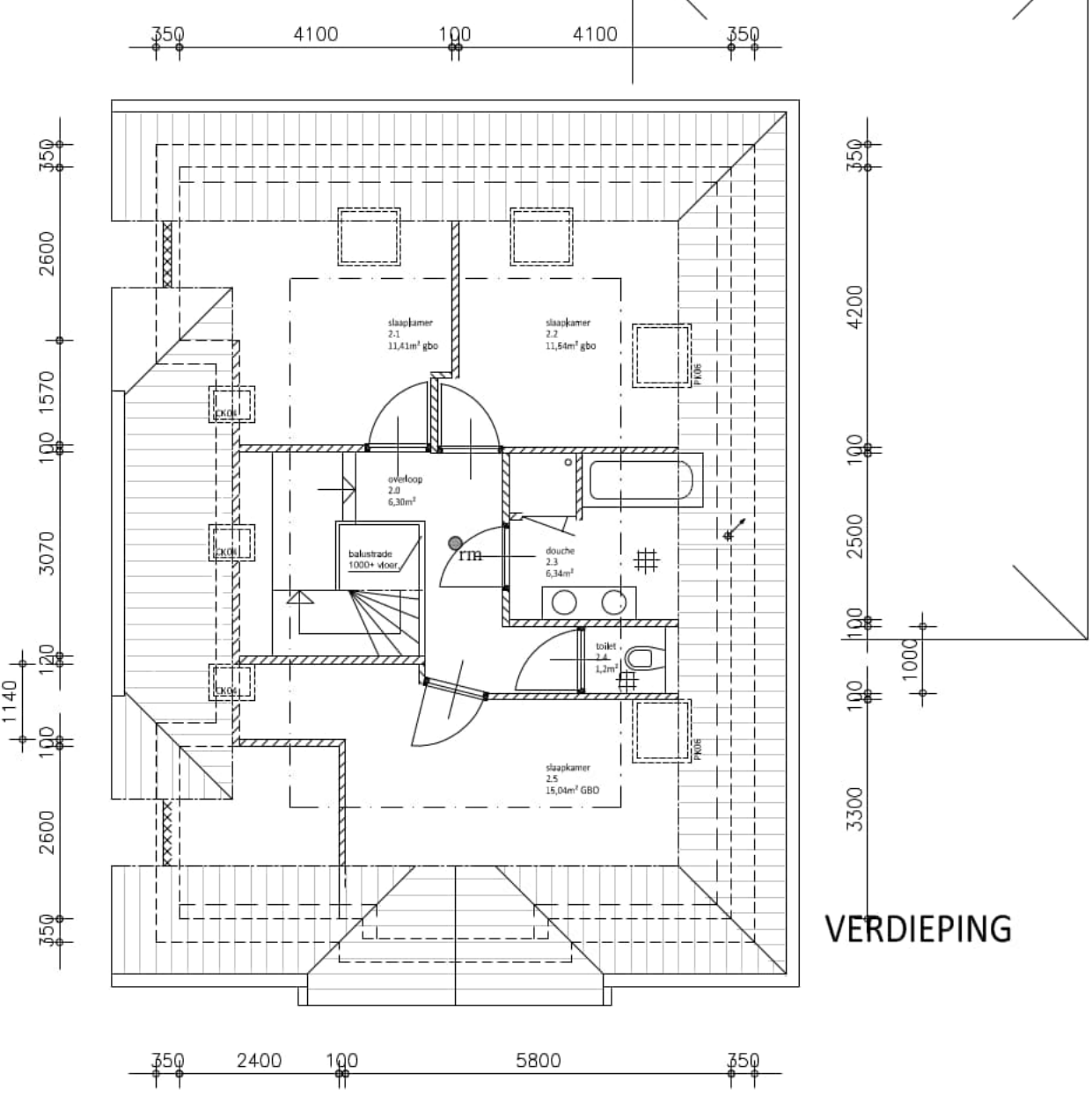
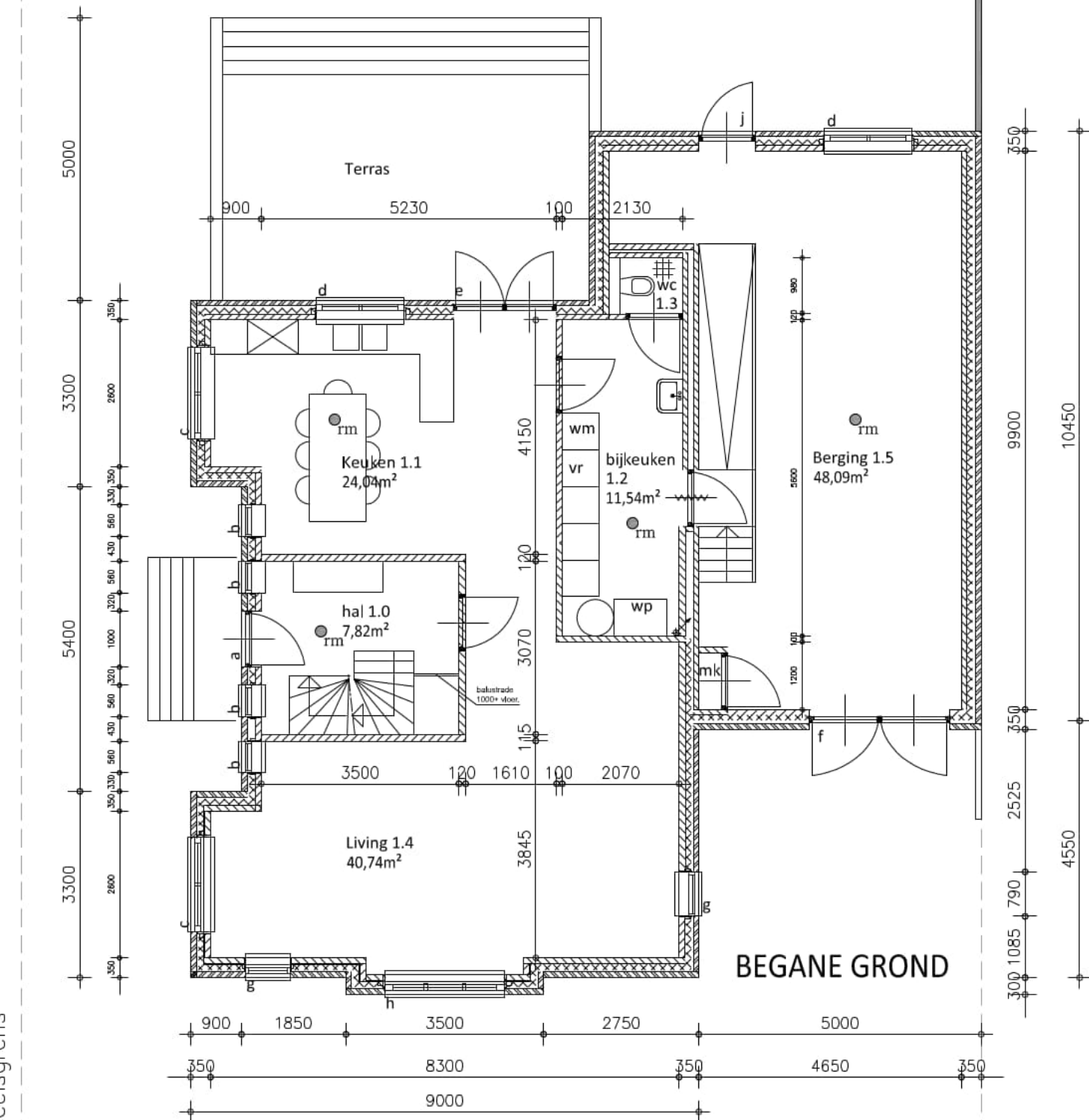
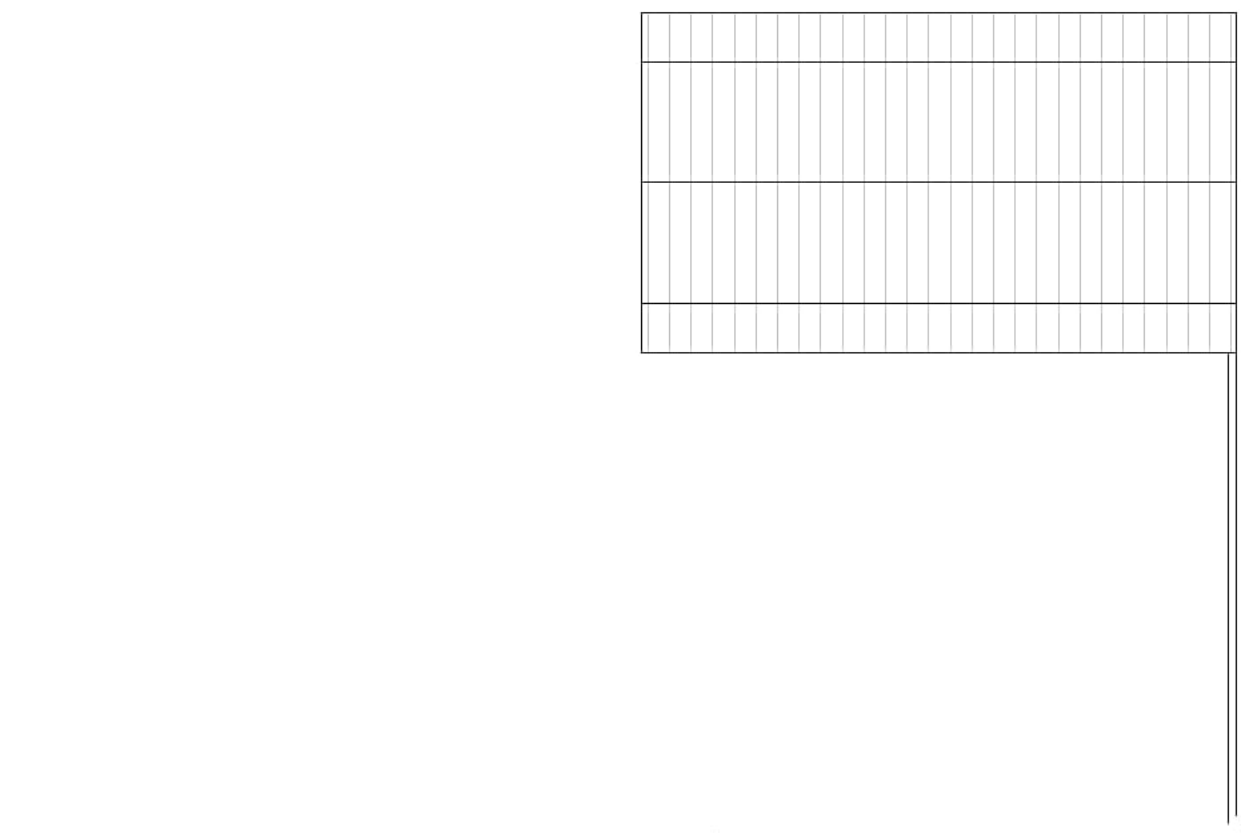
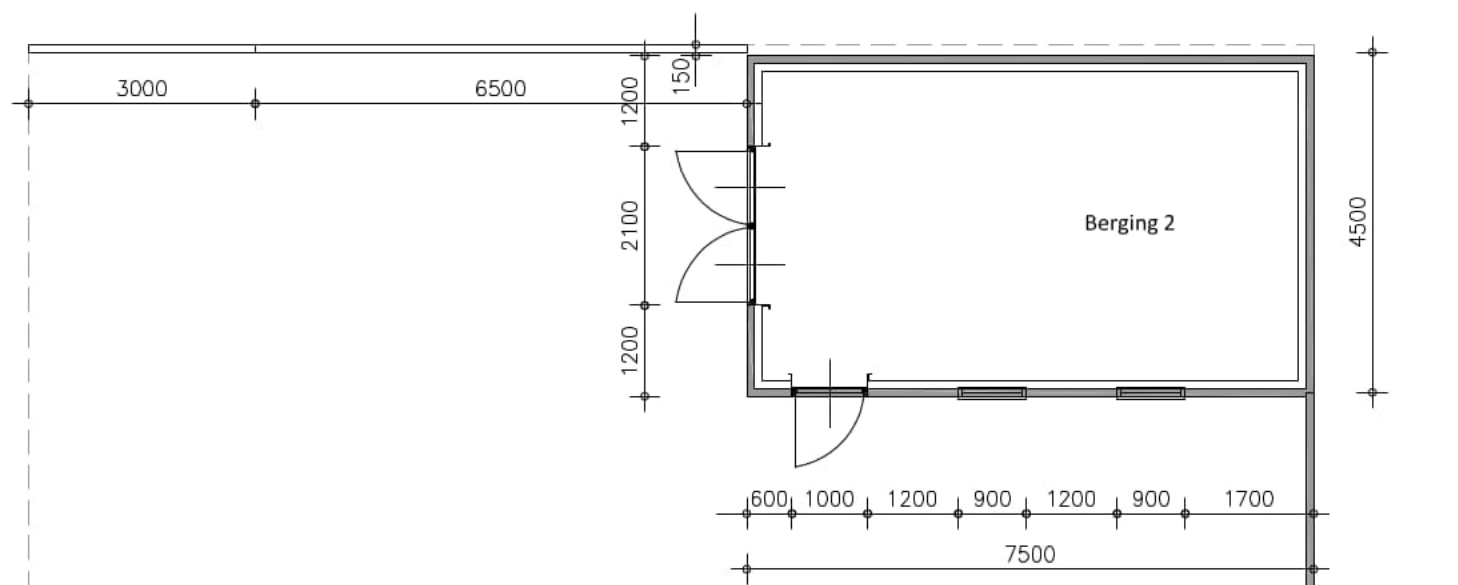
Noorddoostgevel (4)



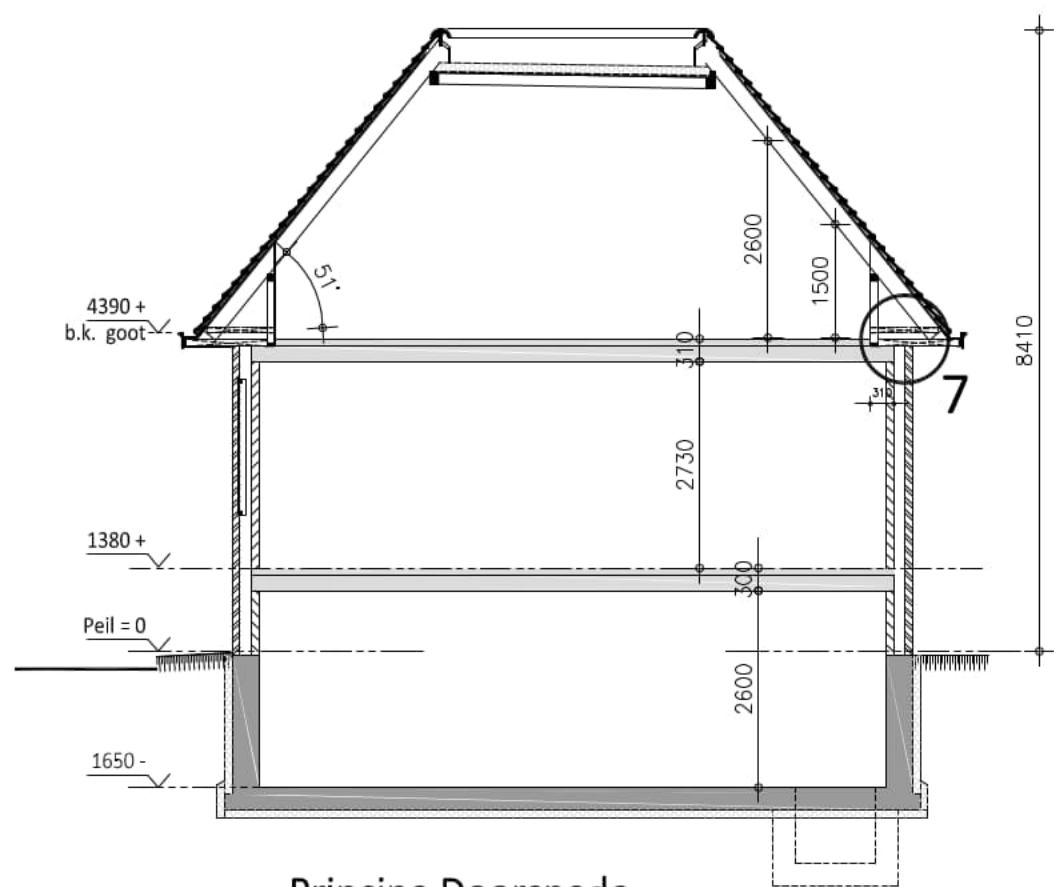
Noordgevel (3)

KLEUREN & MATERIALEN

gevels	baksteen	geel/grijs genuanceerd
band	baksteen	wit
potdekselplanken	hout of houtlook	blauw/grijs genuanceerd
voeg	cement	antraciet grijs
kozijnen en ramen	kunststof/aluminium	wit
goot en boedelen	WRC	wit
dakgoot	zink	natuur
dakbedekking	dakpannen (leipannen)	bruin/grijs genuanceerd
plat dak	PVC dakbedekking	wit



Langsdoorsnede berging 1.5



Principe Doorsnede

V1

Leges

Projectnaam: Zijdehoenderlaan 170
Opdrachtgever: XXXXXXXXXX
Adres:
Plaats:

Projectnummer: 2021W1979
Provincie en kwartaal: Gelderland, 2021 - IV
Bladnummer: 1
Datum: 10 Jan 2022

Omschrijving	Toeslag	Inhoud / Oppervlakte	Prijs per eenheid		Totaal
Code: 8202 Woonvoorzieningen Woningen niet seriematig Vrijstaande woningen Type K 2, Standaard		21 m ³	€ 399,19 / m ³	€	8.383
			<i>Totaal</i>	€	8.383
Code: 8801 Woonvoorzieningen Overige woonvoorzieningen Bijgebouwen Berging, Aangebouwd, steen, Hellend dak		85 m ³	€ 145,86 / m ³	€	12.398
			<i>Totaal</i>	€	12.398
			<i>Totaal</i>	€	20.781