

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 november 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van voormalige meubelfabriek de Gelderland. De aanvraag gaat over de locatie Stationsweg 7 te Culemborg met OLO aanvraagnummer 1351065.

Gegevens aanvrager

Stichting de Gelderland
H Roland Holststraat 8
4103 VB Culemborg

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo);
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Monument (art.2.2 lid 1b Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende documenten deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- Bijlage 1: Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- Bijlage 2: Tekenwerk BS-01 d.d. 14-1-2015;
- Bijlage 3: Tekenwerk BS-02 d.d. 14-1-2015;
- Bijlage 4: Tekenwerk BS-03 d.d. 2-9-2015;
- Bijlage 5: Tekenwerk BS-04 d.d. 2-9-2015;
- Bijlage 6: Tekenwerk DO-01 d.d. 16-3-2015;
- Bijlage 7: Tekenwerk DO-02 d.d. 2-9-2015;
- Bijlage 8: Tekenwerk DO-03 d.d. 16-3-2015;
- Bijlage 9: Tekenwerk DO-04 d.d. 2-9-2015;
- Bijlage 10: Tekenwerk DO-05 d.d. 16-3-2015;
- Bijlage 11: Tekenwerk DO-06 d.d. 16-3-2015;
- Bijlage 12: Totaal begroting;
- Bijlage 13: Tekenwerk verdieping constructies werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 14: Tekenwerk stedenbouwkundige inpassing nummer 1;
- Bijlage 15: Tekenwerk stedenbouwkundige inpassing nummer 2;
- Bijlage 16: Tekenwerk stedenbouwkundige inpassing bestaande situatie;
- Bijlage 17: Tekenwerk stedenbouwkundige inpassing nieuwe situatie;
- Bijlage 18: Bouwhistorische verkenning;
- Bijlage 19: Uitgangspunt overzicht bezetting;
- Bijlage 20: Tekenwerk begane grond constructies werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 21: Onderbouwing stedenbouwkundige inpassing d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 22: Inventarisatie constructie projectnr 2013009 d.d. 11 april 2013;
- Bijlage 23: Tekenwerk totaal werkzaamheden d.d. 14-11-2014;
- Bijlage 24: Kleur- en materiaalstaat;
- Bijlage 25: Tekenwerk verdieping installaties werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 26: Tekenwerk begane grond installaties werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 27: Tekenwerk begane grond riolering werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 28: Tekenwerk verdieping riolering werknr 14-6027 d.d. 06-02-2015;
- Bijlage 29: Schets montage luchtkanalen;

- Bijlage 30: Notitie bouwbesluit;
- Bijlage 31: Notitie brandveiligheid;
- Bijlage 32: Aanvraagformulier omgevingsvergunning "Handelen in strijd regels RO";
- Bijlage 33: Notitie voorwaarden voor behoud groeiplaats steenbreekvaren;
- Bijlage 34: Ruimtelijke Onderbouwing.

Onderdeel van het besluit vormt:

1. het herbestemmen van voormalige meubelfabriek de Gelderland.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "Bouwen" aan artikel 2.10 Wabo, voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan artikel 2.12 Wabo en voor de activiteit "Monument" aan artikel 2.2 lid 1b Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Tevens is een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding van de beschikking

Gelet op artikel 6.2, in afwijking van artikel 6.1, treedt de omgevingsvergunning terstond na haar bekendmaking in werking vanwege de verleende subsidie voor het project. Voor het project is subsidie verleend door de Provincie Gelderland, alle werkzaamheden dienen voor 31 december 2015 te zijn uitgevoerd. Om te voorkomen dat de subsidieverstrekking in het geding komt, wil de aanvrager het project zo spoedig mogelijk uitvoeren. Naar het oordeel van het Bevoegd gezag is het noodzakelijk deze beschikking onverwijld in werking te laten treden.

Deze datum is niet eerder dan het bepaalde in artikel 6.2c Wabo, dit gelet op de geconstateerde bodemverontreinigingen. In artikel 6.2c Wabo is geregeld dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat voldaan is aan de voorwaarden genoemd in de Wet bodembescherming (Wbb).

In de Wet bodembescherming is geregeld dat de geconstateerde bodemverontreiniging gemeld moet worden aan het bevoegde gezag in het kader van de Wbb. Gezien de tijdsduur waarbinnen de activiteiten van de voormalige meubelfabriek hebben plaatsgevonden, is het waarschijnlijk dat deze verontreinigingen vóór 1987 zijn ontstaan. De Provincie Gelderland is dan het bevoegde gezag in het kader van de Wbb. Het verdere vervolg van onderzoeken, plannen en sanering ligt dan ook bij het bevoegde gezag Wbb. Het is aan de vergunninghouder om te voldoen aan de Wet bodembescherming. Dit betekent dat de planning van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning afhankelijk is hetgeen geregeld is in de Wet bodembescherming.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter op bovenstaand adres te Arnhem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 juni 2015 aan Stichting de Gelderland voor het herbestemmen van voormalige meubelfabriek de Gelderland op het perceel Stationsweg 7 te Culemborg.

- 1.0 Procedureel;
- 2.0 Voorschriften;
- 3.0 Overwegingen;
- 4.0 Voorwaarden.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Culemborg bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Van de gemeente Culemborg ontvangt u binnenkort een factuur.

Culemborg, 16 juni 2015.

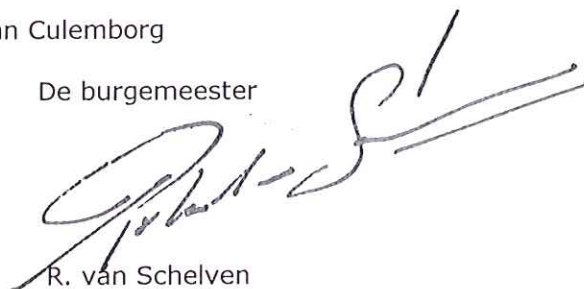
Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg

De secretaris



L. Vonk

De burgemeester



R. van Schelven

1.0 Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 november 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van voormalige meubelfabriek ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Stichting de Gelderland
H Roland Holststr 8
4103 VB Culemborg

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het herbestemmen van voormalige meubelfabriek de Gelderland.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo)
- Monument (art.2.2 lid 1b Wabo)

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Tevens is een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 9 april 2015 tot en met 20 mei 2015 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2.0 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen:

- er mag niet begonnen worden met de werkzaamheden voordat alle aanvullende gegevens door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en/of dat dit in overleg gegaan is met het bevoegd gezag;
- Het Bevoegd gezag kan op grond van artikel 2.33 lid 2 van de Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien onder andere:
 - Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
 - De bouwwerkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil liggen;
- Uw bouwplan is getoetst aan de wettelijke criteria. Echter, privaatrechtelijk kunnen er nog rechten van derden zijn die er voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning;
- Het is niet toegestaan te bouwen in afwijking van de verleende vergunning. Indien door of namens de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gebouwd in afwijking van de vergunning, zal een bouwstop worden opgelegd. Wij adviseren u dan ook om eventuele wijzigingen vooraf te bespreken met de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland;
- Uiterlijk twee dagen voordat met de daadwerkelijke bouw wordt begonnen dient dit aan de Omgevingsdienst Rivierenland, afdeling Toezicht en Handhaving, te worden doorgegeven;
- De gewaarmerkte tekeningen en berekeningen moeten altijd op de bouwplaats aanwezig zijn.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	Schriftelijk (zie bijlage)	Uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	Schriftelijk (zie bijlage)	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

3.0 Overwegingen

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft bij de besluitvorming overwogen dat:

Algemeen

- Het desbetreffende perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "uitbreidingsplan gemeente Culemborg, Plan in Onderdelen" vastgesteld in 1958, laatstelijk gewijzigd in 1977. De bestemming van het perceel is "spoorwegterrein". De aanvraag omgevingsvergunning omvat de activiteit "Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening/bestemmingsplan" om afwijkend gebruik van de voormalige meubelfabriek mogelijk te maken. Het project is strijdig met het geldende bestemmingsplan "uitbreidingsplan gemeente Culemborg, Plan in Onderdelen".
- De aanvraag moet mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo (strijd bestemmingsplan). De omgevingsvergunning mag slechts geweigerd worden indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.
- Binnen het bestemmingsplan "uitbreidingsplan gemeente Culemborg, Plan in Onderdelen" is voor de strijdigheid inzake het afwijkende gebruik geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders.
- Het college heeft Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), de zogeheten kruimelgevallen-regeling, vastgesteld. Om toepassing te geven aan deze bevoegdheid is getoetst aan deze beleidsregels. Het voornemen voldoet niet aan de vastgestelde beleidsregels.
- Gelet op de vastgestelde beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 1.a.3 Wabo is het college bevoegd om, zonder tussenkomst van de Raad, te besluiten inzake het buitenplans grote projectafwijkingsbesluit binnen stedelijk gebied. Het desbetreffende perceel is gelegen binnen de bebouwde kom. Gelet op de positieve grondhouding van het college d.d. 3 maart 2015, inzake het volgen van een afwijkingsprocedure, is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de ingediende stukken blijkt dat het project voorziet in goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Hiervoor een afwijkingsprocedure overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo in combinatie met artikel 3.10 Wabo gevolgd dient te worden, indien medewerking aan de plannen wil worden verleend. Op het project is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.
- Het bouwplan dient hiertoe, tezamen met het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 9 april 2015 overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd;
- gedurende die periode er geen zienswijze is ingekomen;

Afwijken van planologische regelgeving

- het gevraagde voldoet aan de planologische afwijkingsmogelijkheid overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Welstand

Gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 20-03-2015 is de bouwactiviteit niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Monument

Gezien het advies van de monumentencommissie d.d. 20-03-2015 is de commissie akkoord met het project uit een oogpunt van monumentenzorg.



Culemborg

Bouwbesluit 2012

Het gevraagde voldoet aan het bouwbesluit 2012.

Bouwverordening 2010

Het gevraagde voldoet aan de bouwverordening 2010.

4.0 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Archeologie:

- Meldingsplicht en het zo nodig direct staken van de grondwerkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 53 van de Monumentenwet 1988, bij eventuele vondsten van archeologische waarden.

Flora en Faunawet:

- Naast deze omgevingsvergunning heeft iedereen in Nederland te maken met de Flora en Faunawet. Deze omgevingsvergunning ontheft u niet van de verplichting die voortvloeien uit deze wet.

Gebruik van het bouwwerk:

- Voor dit project dient u rekening te houden dat het afwijkende gebruik enkel conform deze omgevingsvergunning kan geschieden.

Bouwbesluit 2012:

1.0 Constructieve veiligheid:

- ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2.7 van de Mor aanvraag voor een omgevingsvergunning dienen de na te noemen bescheiden ter goedkeuring te worden overgelegd aan de Omgevingsdienst Rivierenland uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden; pas na goedkeuring van de Omgevingsdienst Rivierenland kan tot uitvoering worden overgegaan:

Constructieve gegevens

Nog in te dienen:

- Berekeningen en tekeningen staalconstructies ten behoeve van draagconstructie verdieping;
- Berekeningen en tekeningen staalconstructies balustrades;
- Detailberekeningen en tekeningen staalconstructies;
- Berekeningen en tekeningen nieuw aan te brengen lateien.

Deze bescheiden dienen ter goedkeuring te worden overgelegd aan de Omgevingsdienst Rivierenland.

2.0 Brandveiligheid:

Voldoet onder voorwaarden

De volgende documenten zijn beoordeeld:

- Aanvraaggegevens met aanvraagnummer 1351065 ingediend op 19-11-2014
- Toetsing brandveiligheid fabriek de Gelderland (A. Ermstrang) 9-2-2015
- Herbestemming fabriek de Gelderland DO-02
- Herbestemming fabriek de Gelderland DO-03
- Herbestemming fabriek de Gelderland DO-04

1. In de aanvraaggegevens onderdeel Bouwen / 5 gebruiksfuncties staat niet aangegeven welke gebruiksfunctie er van toepassing is. Deze informatie staat wel in Toetsing brandveiligheid fabriek de Gelderland (A. Ermstrang), waardoor het bouwwerk is getoetst aan bijeenkomstfunctie
2. Er is geen tekening bijgevoegd waarbij ook de personen aantallen zijn aangegeven in de verblijfsruimten. Hierdoor zijn een aantal onderdelen (niet goed toetsbaar). Voornamelijk met betrekking tot de ontvluchting, de capaciteit van de vluchtroutes, de breedtes van de nooduitgangen en het soort paniekbeslag en noodverlichting kunnen niet (goed) getoetst worden.
- U dient een tekening aan te leveren waarbij de personen aantallen in de verblijfsruimtes zijn aangegeven. Art 1.2 Bouwbesluit 2012
3. Indien er in een bouwwerk meer als 50 personen gelijktijdig kunnen verblijven dient een melding brandveilig gebruik aangevraagd te worden. Dit kunt u doen via www.omgevingsloket.nl
Voordat het bouwwerk conform de aanvraag in gebruik wordt genomen dient u de melding brandveilig gebruik aangevraagd te hebben. Art 1.18 / Art 1.19 Bouwbesluit 2012
4. De deuren van de hoofdingang en de nooddeuren draaien naar buiten toe open. Het is niet toetsbaar of deze deuren ook over de openbare weg heen open draaien. Voor deuren anders dan nooddeuren is dit niet toegestaan (hoofdingang). Graag zien wij een kadastrale tekening tegemoet om dit te beoordelen. Art 2.51 Bouwbesluit 2012

Daarnaast voorzien we de kans dat de nooddeuren geblokkeerd zouden kunnen raken (fietsen / auto) vanaf de buitenkant. Daarom moeten op de nooddeuren aan de buitenzijde aangegeven zijn met tekst "Nooddeuren vrijhouden". Bovendien moet de interne organisatie hier op toezien.
5. Zowel de noodverlichting, vluchtrouteaanduiding en de verduisterde ruimten staan wel op de tekening vermeld. Er zijn geen personen aantallen aangegeven in de verblijfsruimten. Er zal door een projecteringsdeskundige een projecteringsplan gemaakt moeten worden voor de vluchtrouteaanduiding, noodverlichting en orientatieverlichting. Art 6.3, 6.5 en 6.24.
6. Voor de oplevering dient er een keuringsrapport aangeleverd te worden waarin aangegeven staat dat de elektrische installatie voldoet aan de NEN1010 Art.6.4 / 6.8 Bouwbesluit 2012
7. U dient een PvE van de brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie op te leveren voor het installeren van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie, alsmede een ontruimingsplan.
8. Vluchtrouteaanduiding en noodverlichting staat alleen op de begane grond van de horeca / keuken / restaurant aangegeven. Ook de verdieping zien wij als dezelfde ruimte i.v.m. de vide. Ook daar zal noodverlichting en vluchtrouteaanduiding toegepast moeten worden.
9. Een groot gedeelte van het brandcompartiment valt buiten de aanvraag. Er dient een tijdelijke vaste scheidingswand aangebracht te worden. Dit in verband met het ontvluchten. Nu kunnen bezoekers gaan dwalen / rondzwerven door het gehele bouwwerk, terwijl er geen voorzieningen zijn aangebracht (vluchtroute aanduiding / nooddeuren aan de andere zijde van het bouwwerk die geen paniekbeslag hebben. Dit is niet toegestaan.
10. Het gedeelte dat niet wordt meegenomen in de aanvraag (valt buiten aanvraag) binnen het brandcompartiment mag niet gebruikt worden.
11. Op de begane grond is één brandslanghaspel aanwezig. In het niet aangevraagde gedeelte is ook een brandslanghaspel aanwezig, maar die is niet meegenomen in de toetsing. De enige brandslanghaspel in R01 heeft geen voldoende dekking. In de tekening wordt op de verdieping het aangevuld met een handbrandblusser.

- Op de begane grond dient nog een extra blusser nabij de keuken geplaatst te worden. Indien er gefrituurd wordt is het verstandig om een Vetblusser te plaatsen
12. De omvang van de brandmeldinstallatie volgens het document Toetsing brandveiligheid fabriek de Gelderland (A. Ermstrang) is niet automatisch zonder doormelding in verband met de grootte van het aangevraagde gedeelte. Wanneer het gehele brandcompartiment (2e fase) in gebruik wordt genomen zal de omvang van de installatie veranderen naar een gedeeltelijke installatie (u kunt hier eventueel al rekening mee houden bij het aanbrengen van het huidige systeem)
 13. Hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit is van toepassing in het gebruik. Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken. Wellicht is het verstandig om de gebruikers deze voorschriften toe te zenden. Controleer deze voorschriften ook regelmatig (tijdens evenementen)
 14. Art 7.15 Beperking gevaar voor letsel. Een gedeelte van het dak bestaat uit spiegeldraadglas. Indien er ruiten kapot zijn en vervangen moeten worden moeten ook deze ruiten voldoen aan deze voorwaarden

Deze bescheiden dienen ter goedkeuring te worden overgelegd aan de Omgevingsdienst Rivierenland.