

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen / [REDACTED]

Nummer: 1182738

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: Profield
adres: Amersfoortseweg 12, 3751 LK te Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: bouwen van een bedrijfspand
op het perceel plaatselijk bekend: Amersfoortseweg 38 te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie: N nummer: 1431

Beoordeling van de aanvraag

de aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen van een bouwwerk en gebruik van bouwwerken en gronden' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo);
de aanvrager is eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1.2 van de Algemene wet bestuursrecht;
de aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
doordat er strijdigheid is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo; voor de gevallen, waarbij buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3°, Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij omgevingsvergunning;
van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Inhoudelijke overwegingen

voor de aanvraag om omgevingsvergunning is in februari 2024 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat er op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo van het bestemmingsplan afgeweken kan worden;
aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan;
voor de aanvraag is d.d. 16 maart 2023 een planschadeovereenkomst ondertekend waardoor de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3° Wabo doorloopt de uitgebreide procedure, zoals bedoeld in artikel 3.10 Wabo;
voor de uitgebreide procedure is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing;
de aanvraag omgevingsvergunning heeft, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen;
tijdens de terinzagelegging zijn er **wel/geen** zienswijzen ingediend;

Intrekken verleende omgevingsvergunning

voor het bouwen van een bedrijfspand en het afwijken van het bestemmingsplan is eerder een omgevingsvergunning verleend onder nummer UV 2022166. Gelijktijdig bij het ontvangst van onderhavige aanvraag is ook het verzoek ontvangen om de omgevingsvergunning (UV 2022166) in te trekken.

gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht, de bouwverordening van deze gemeente, het bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten bouwen' en 'planologisch gebruik', inzake:

1. - het oprichten van een bedrijfspand op het perceel plaatselijk bekend Amersfoortseweg 38 te Bunschoten-Spakenburg op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo;
- af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo omdat de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. Voor deze omgevingsvergunning wordt op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vastgesteld.
3. De omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfspand op het perceel plaatselijk bekend Amersfoortseweg 38 te Bunschoten-Spakenburg, verleend onder nummer UV 2022166, wordt na verlening van onderhavige aanvraag, op basis van artikel 2.33 lid 2 onder b Wabo, ingetrokken;

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;

- Aanvraagformulier d.d. 18 december 2023;
- Planschadeovereenkomst ondertekend d.d. 16 maart 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing T01 d.d. februari 2024;
- Situatiekening met peilhoogtes versie c d.d. 9 april 2024;
- Overzichtstekeningenset d.d. 5 december 2023;
- Detailtekeningenset d.d. 5 december 2023;
- Tekeningen brandveiligheid d.d. 5 december 2023;
- Rioleringskening d.d. 5 december 2023;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 16 augustus 2022;
- Memo stikstofdepositie d.d. 15 februari 2023;
- Bodemgrondverklaring d.d. 5 maart 2024;
- Bouwbesluitberekeningen d.d. 16 november 2023;
- Gestempelde constructieberekening d.d. 28 november 2023;
- BENG berekening d.d. 23 november 2023;
- Energielabel d.d. 4 december 2023;
- Quickscan Groenewold d.d. 17 oktober 2022;
- Impressietekeningen d.d. 8 december 2023;
- Kleur- en materiaalstaat d.d. 5 december 2023;
- Ondertekende huisnummerbesluit Amersfoortseweg 38;
- Advies Provincie Utrecht inrit d.d. 1 februari 2024;
- VRU advies d.d. 14 januari 2024;

Voorschriften

De volgende voorschriften dienen voor/tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in acht te worden genomen:

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het bouwen van een bedrijfspand worden ter goedkeuring aan het team omgevingsontwikkeling overgelegd:
 - o monsters van de toe te passen materialen en kleuren;
 - o een bouwveiligheidsplan;
 - o constructieberekeningen;
 - o de installatiekeningen;

- Een verkeersplan wanneer de openbare ruimte tijdens de werkzaamheden (gedeeltelijk) wordt afgesloten voor de uitvoering van de werkzaamheden (incl. bijvoorbeeld kraan) en/of gebruikt voor de opslag van materialen;
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 14 januari 2024);
 - 1. *Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:*
 - *Exacte locatie en type uitvoering van bluswatervoorziening.*
 - 2. *Het gebouw moet zijn voorzien van voldoende vluchtrouteaanduidingen die zijn aangebracht conform Artikel 4.215 BBL (artikel 6.24 bouwbesluit).*
- voor de aanvang van het bouwen van een bedrijfspand dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooijlijn. Hierover kan contact worden opgenomen met team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-2991 411;
- het is niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente Bunschoten werkzaamheden op gemeentegrond uit te voeren. Voor de uitvoering dient u contact op te nemen met team omgevingsontwikkeling telefoon 033-29 91 411.
- voor het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen te worden met team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 411;
- ten minste één week voor de start en de voltooiing van de (bouw)werkzaamheden dient dit gemeld te worden bij het team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 411;
- bij de startmelding van de bouwwerkzaamheden dient door initiatiefnemer foto's aangeleverd te worden van de staat van de omliggende openbare ruimte. Eventuele schades aan de openbare ruimte na gereed melding, worden na onderling overleg door of namens de gemeente hersteld op kosten van de initiatiefnemer.
- voorafgaand en bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient de zorgplicht in het kader van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming (Wnb) en de overige bepalingen als geregeld in de artikelen 3.1 t/m 3.10 van de Wnb in acht te worden genomen;
- de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) via de gevel, naar de burens toe, dient minimaal 30 minuten te zijn;
- op iedere bouwlaag in de verkeersruimten dient een 230 V rookmelder conform de NEN 2555 te worden aangebracht. De toe te passen rookmelder dient een niet ioniserende rookmelder te zijn, voorzien van een noodstroomvoorziening met een back-up batterij van ten minste één uur;
- voordat het bouwwerk in gebruik genomen kan worden, moet bij de gereed melding een energielabel worden overgelegd. Hierin wordt aangetoond dat voldaan is aan de geldende BENG-eisen conform de NTA8800. Het desbetreffende energielabel dient te worden opgesteld door een adviseur die vakbekwaam is én werkzaam bij een bedrijf welke is gecertificeerd voor de BRL9500W/U;
- aan alle bepalingen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Voorwaarden openbare ruimte (pompput)

- Op de bestaande pompput aan de noordkant van het perceel kunnen 2 of 3 huishoudens (ca. 10 pers) worden aangesloten. Dat was de oude situatie met 2 vrijstaande woningen;
- De panden van Amersfoortseweg 36 (Lely) zijn al op deze pompput aangesloten waardoor er geen ruimte is voor een grote(re) uitbreiding (capaciteit niet toereikend);
- Voor het afvoeren van vuilwater van het nieuwe pand zal een nieuwe pompput (leverancier Xylem) aangelegd moeten worden. De capaciteit zal berekend moeten worden op basis van het aantal personen dat gebruik maakt van het pand.
- Afvoer van de pompput zal d.m.v. een nieuwe aan te leggen persleidingen moeten plaatsvinden. Deze persleiding zal onder de Amersfoortseweg door moeten lopen richting bedrijventerrein Haarbrug Zuid (realisatie d.m.v. een gestuurde boring). Hierin is een vergunning van de Provincie Utrecht noodzakelijk;
- Daarnaast zal er binnen bedrijventerrein Haarbrug Zuid naar een geschikte tracé gezocht moeten worden voor de persleidingen de aansluiting op het rioleringsstelsel;
- Alle kosten m.b.t. de aanschaf, het installeren van de pompput (incl. elektra aansluiting) en persleiding komen voor rekening van vergunninghouder. Na realisatie moet de pompput overgedragen worden aan

de gemeente. Zij zal de pompput dan in beheer en onderhoud nemen. De gemeente neemt alleen pompputten van fabrikant Xylem over in beheer;

- Voor het bergen en infiltreren van het regenwater in de infiltratiekratten moet uitgegaan worden van een bui waarin 74 mm in 1 uur tijd valt. Ledigingstijd van de berging maximaal 24 uur zodat deze na 24 uur weer beschikbaar is voor opvang;
- Neem voor afstemming van bovenstaande bij aanvang van de bouw contact op met team BROR, telefoonnummer 033-2991 411;

Zienswijzen

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden op grond van de Awb met ingang van 4 juli 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE te Bunschoten. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer: **NL.IMRO.0313.PB1182738-0201**.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders



Dit ontwerp-besluit is naar de aanvrager verzonden op: 1 juli 2024