

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen

Nummer: 1182786

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: Z.K. van Diermen Holding B.V.
adres: Fokjesweg 18, 3752 LT Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor: het verbouwen en de uitbreiding van een voormalige horecapand (BU2) naar negen appartementen
op het perceel plaatselijk bekend: Westdijk 6 t/m 6h, 3752 AE Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten, sectie: K, nummer: 3176

Beoordeling van de aanvraag

de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 20 december 2023;
de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden;
op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend;
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 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 29 mei 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;
Vanuit ruimtelijk oogpunt is onderhavig plan een gewenste ontwikkeling;
In zijn besluit van 9 december 2010 heeft de raad categorieën aangewezen voor gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (lid 1 sub b in combinatie met d)
voor de aanvraag is d.d. 20 september 2024 een anterieure overeenkomst ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan (de adviseurs hebben positief geadviseerd);
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/leen@@ zienswijzen ingediend;

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 activiteit;

- het verbouwen en uitbreiden van het voormalige horecapand (BU2) naar 9 appartementen op het perceel plaatselijk bekend Westdijk 6 t/m 6h, 3752 AE Bunschoten-Spakenburg op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- Ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan "Spakenburg-centrum" 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;

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

- Aanvraagformulier d.d. 20 december 2023;
- Document MER d.d. 28 juni 2024;
- Tekening bestaande situatie 10 d.d. 29 januari 2024;
- Tekening overzicht nieuw 11 d.d. 16 juli 2024;
- Detailoverzicht D.001 d.d. 5 juni 2024;
- Fotoblad bestaande situatie T.03 d.d. 14 maart 2024;
- Document Bouwbesluit n.a.v. opmerkingen Gemeente Bunschoten d.d. 5 juni 2024;
- Tekening terrein indeling S.02 d.d. 5 juni 2024;
- Tekening terrein ontwerp S.03 d.d. 5 juni 2024;
- Situatie tekening licht en geluid S.04 d.d. 5 juni 2024;
- Quikscan Wet natuurbescherming d.d. 4 april 2024;
- Aerius projectberekening aanlegfase d.d. 26 januari 2024;
- Aerius projectberekening gebruikfase d.d. 29 januari 2024;
- Aerius projectberekening aanleg- en gebruikfase FF Solutions d.d. 29 januari 2024;
- Brief bewoners d.d. 16 januari 2024;
- Document Brandoverslag BPC d.d. 12 juli 2024;
- Tekening Facto Geo situatie NAP d.d. 5 juni 2024;
- Rapport Bouwbesluit, Beng en MPG d.d. 22 februari 2024;
- Rapport Uniec3 d.d. 22 februari 2024;
- Anterieure overeenkomst ondertekend d.d. 20 september 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 3 juli 2024;
- Bouwgrondverklaring d.d. 13 juni 2024;
- Brief RUD ecologisch onderzoek d.d. 18 april 2024;
- Brief Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 19 april 2024;
- Situatietekening waterkering/dijk S.02 d.d. 31 december 2023;
- Rapport asbest onderzoek d.d. 21 februari 2024;
- Rapport bodemonderzoek 11 maart 2024;
- Checklist veilig onderhoud gebouwen d.d. 20 december 2023;
- Renvooi bouwbesluit 15.01 d.d. 5 juni 2024;
- Overzicht tekening sloop 12 d.d. 3 maart 2024;
- Constructietekening TO-00-3D Snetselaar d.d. 6 juni 2024;
- Tekening fundering begane grond T0-01 d.d. 6 juni 2024;
- Tekening wapening fundering T0-01w d.d. 6 juni 2024;
- Tekening constructie 1 en 2^{de} verdieping en dak T0-11, 21 en 31 d.d. 6 juni 2024;
- Tekening palenplan T0-P01 d.d. 6 juni 2024;
- Adviesbrief VRU d.d. 21 augustus 2024;
- Soortgericht onderzoek gierzwaluw, huismus en vleermuizen Westdijk 6, d.d. 19 september 2024;
- Nader ecologisch advies RUD d.d. 17 oktober 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 verbouwen en uitbreiden van het pand voor het realiseren van appartementen 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 installatietekeningen;
 - o 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:
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 21 augustus 2024);
- voor de aanvang van het verbouwen en uitbreiden van het pand naar 9 appartementen dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-2991 411;
- het is niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente Bunschoten werkzaamheden op gemeenteground 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.
- voor de oplevering van het verbouwen en uitbreiden van het pand naar negen appartementen dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool of het oppervlakte water, de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool. Voordat het riool wordt aangesloten moet contact worden opgenomen met het team beheer, telefoonnummer 033-29 91 548;
- 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 moet 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.

Zienswijzen

Publicatie van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken in een GML-bestand vindt plaats op woensdag 13 november 2024 via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer NL.IMRO.0313.PB1182786-0201.

Tevens worden de stukken met ingang van donderdag 14 november 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie op het gemeentehuis. 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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

drs. J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur

mr. drs. B. Koelewijn
wnd. burgemeester

Dit ontwerp-besluit en GML bestand publiceren via DROP in het gemeentebblad op: 13 november 2024