

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

*Voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met ruimtelijke regels
en 'aanleggen van een inrit/uitweg'*



Werkeenheid bouwen / Sven Knijf

Nummer: 1196145

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: HvH komt vastgoed B.V., heer J.J. Hopman,
adres: Lorentzweg 4, 3752 LH Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: bouwen van een bedrijfsgebouw
op het perceel plaatselijk bekend: Bunschoten (BST01) N 1432, hierna Amersfoortseweg 38a
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie: N nummer: 1432

Beoordeling van de aanvraag

de aanvraag is ingediend op 22 december 2023;

de Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden;

op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht onder de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing op aanvragen die voor 1 januari 2024
zijn ingediend;

de aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen', 'handelen in strijd met ruimtelijke regels' en
'aanleggen van een inrit/uitweg' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder e
van de 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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen;

doordat er strijdigheid is met de bestemmingsplannen, 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 op 7 maart 2025 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;

er wordt met onderhavig plan op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het gebied;

voor onderhavig plan is d.d. 3 april 2025 een planschadeovereenkomst ondertekend, zodat de
economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

in zijn besluit van 9 december 2010 heeft de raad categorieën aangewezen voor gevallen waarvoor
een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

onderhavige aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring
van geen bedenkingen niet is vereist;

ten tijde van de planontwikkeling heeft er overleg plaatsgevonden met belanghebbenden waarmee aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan;
de commissie Mooisticht heeft op 13 juni 2024 een positief advies uitgebracht over deze aanvraag; er is voldoende aannemelijk gemaakt dat zal worden voldaan aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;

Procedure

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 en het ontwerpbesluit worden, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd;
tijdens de ter inzage legging zijn er **wel/geen** 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, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Algemene wet bestuursrecht en de welstandsnota;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- het bouwen van een bedrijfsgebouw, op het perceel plaatselijk bekend Bunschoten (BST01) N 1432, Amersfoortseweg 38a, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van de bestemmingsplannen "De Kronkels-Zuid" en "Bedrijventerreinen Zuid" op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid sub a onder 3° Wabo, omdat de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het aanleggen van een inrit/uitweg, op het perceel plaatselijk bekend Bunschoten (BST01) N 1432 op grond van artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo;

Voor deze omgevingsvergunning wordt op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vastgesteld;

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

- Aanvraagformulier d.d. 22 december 2023;
- Planchadeovereenkomst ondertekend d.d. 3 april 2025;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 maart 2025;
- Situatie tekening met terreininrichting d.d. 7 maart 2025;
- Overzichtstekening met plattegronden, gevels en doorsnedes d.d. 7 maart 2025;
- Riooltekening d.d. 15 mei 2024;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 23 februari 2022;
- Checklist veilig onderhoud gebouwen d.d. 22 december 2023;
- Aerijsberekening d.d. 5 maart 2024;
- BENG berekening d.d. 8 april 2024;
- Energielabel d.d. 8 april 2024;
- MPG berekening d.d. 8 april 2024;
- Bouwbesluittoetsing d.d. 8 april 2024;
- Detailtekeningen d.d. 20 december 2023;
- Renvooitekening bouwbesluit 2012 d.d. 15 januari 2025;
- Geur- en externe veiligheidsnotitie d.d. 27 maart 2024;
- Perspectieftekening 14.1 d.d. 15 mei 2024;
- Perspectieftekening 14.2 d.d. 15 mei 2024;
- Perspectieftekening 14.3 d.d. 15 mei 2024;
- Perspectieftekening 14.4 d.d. 15 mei 2024;
- Perspectieftekening 14.5 d.d. 15 mei 2024;
- QuickScan Natuurwetgeving d.d. 7 maart 2024;
- Onderbouwing brandoverslag d.d. 3 december 2024;
- Advies brief VRU d.d. 12 maart 2025;
- Advies brief RUD d.d. 3 juni 2024;
- Advies brief Provincie d.d. 1 februari 2024;

- Ondertekend huisnummerbesluit 1196145, Amersfoortseweg 38a

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw van het bedrijfsgebouw op de Amersfoortseweg 38a worden ter goedkeuring aan het team vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) overgelegd:
 - o monsters van de toe te passen materialen en kleuren;
 - o een bouwveiligheidsplan;
 - o constructieberekeningen;
 - o de installatietekeningen;
 - o programma van eisen in het kader van archeologisch vooronderzoek;
 - 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 de in rood op de tekening aangebrachte aanduidingen;
 - o adviesbrief provincie inzake inrit/uitweg:
- a. de nieuwe uitrit moet voldoen aan het bijgeleverde model B (zie bijlage 2 in de brief van de provincie) en verkrijgt op de erfgrens een breedte van maximaal 4 m. De uitrit komt ter hoogte van hm. 0,990;
- b. de opbouw van de constructie van de uitweg is: 30 cm zand, 25 cm menggranulaat, 5 cm zand/straatlaag, 8 cm verharding Beton Klinker Kei (BKK) kleur grijs (keperverband). Voor het bestraten van de tussenberm worden grijze BKK's gebruikt inclusief opsluiting;
- c. voor de aansluiting rijbaanverharding en BKK's dient het asfalt over een lengte van 14 m te worden ingezaagd;
- d. tijdens alle werkzaamheden op het perceel van de aanvrager dienen er verkeersmaatregelen getroffen te worden conform CROW-richtlijn 96b (indien noodzakelijk);
- e. de omgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlage(n) moet tijdens de werkzaamheden op het werk aanwezig zijn en op verzoek onmiddellijk worden getoond; indien de omgevingsvergunning niet kan worden getoond, kan het werk direct worden stilgelegd tot het moment waarop de omgevingsvergunning wel op het werk kan worden getoond;
- f. omtrent het tijdstip en de wijze van uitvoering, de exacte ligging en plaats van de bovengenoemde werkzaamheden, wordt vóóraf overleg gepleegd met de heer R.H.J. Voorburg, van de provincie Utrecht, afdeling Wegen, bereikbaar via telefoonnummer 06-39632259. Ook dient bij hem een gereedmelding te worden verricht als de werkzaamheden zijn afgerond;
- g. uit het oogpunt van verkeersveiligheid kan de provincie eisen stellen ten aanzien van de wijze van aanleg van de uitrit, gelegen op het eigendom van de vergunninghouder;
- h. een op de uitrit te plaatsen hek moet tenminste 6 m uit de kant van de rijbaanverharding en tenminste 3 m uit de kant van de parallelweg- of fietspadverharding verwijderd blijven en mag niet, in het geval het een draaihek betreft, naar de weg opendraaien;
- i. indien, ten gevolge van het gebruik van de uitrit, de uitwegverharding op het wegperceel en/of de wegverharding ernstig worden/wordt verontreinigd, zal deze verontreiniging op eerste aanzegging van de provincie door de vergunninghouder moeten worden opgeruimd. Indien daaraan niet wordt voldaan, zullen wij op kosten van de vergunninghouder zelf tot opruiming overgaan;
- j. indien, ten gevolge van het gebruik van de uitrit, de bermen ter plaatse van de uitweg herhaaldelijk worden beschadigd, zullen de kosten van hiervoor te treffen voorzieningen bij de vergunninghouder in rekening worden gebracht;
- k. beplanting op het perceel, waartoe de uitrit behoort, mag nabij de aansluiting aan het wegperceel niet hoger zijn dan 0,70 m, opdat het uitzicht van en naar de weg is gewaarborgd, één en ander naar het oordeel van de provincie;
- l. de vergunninghouder is verplicht om, indien hij/zij van plan is om de uitrit te wijzigen of/en de uitrit intensiever of voor een ander doel te gebruiken, tijdig een nieuwe vergunning aan te vragen;
- m. voor het eventueel verwijderen van bomen dient u een kapvergunning aan te vragen. Kosten voor het verwijderen van bomen komen voor rekening van vergunninghouder;
- n. het eventuele verplaatsen van een OV-mast komt voor rekening van vergunninghouder.

- voor aanvang van de bouwactiviteiten dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met team VTH, 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 het team VTH 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 het team VTH, 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 VTH, 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 schade aan de openbare ruimte na gereed melding, wordt na onderling overleg door of namens de gemeente hersteld op kosten van vergunninghouder;
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het eigen terrein, 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 gevels, naar de burens toe, dient minimaal 30 minuten te zijn;
- op iedere bouwlaag dient in de verkeersruimte 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.

Voorwaarden openbare ruimte (pompput)

- op de bestaande pompput aan de noordkant van het perceel kunnen twee of drie huishoudens (ca. 10 pers) worden aangesloten. Dat was de oude situatie met twee vrijstaande woningen;
- het pand Amersfoortseweg 36 is 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 nieuw aan te leggen persleiding moeten plaatsvinden. Deze persleiding zal onder de Amersfoortseweg door moeten lopen richting bedrijventerrein Haarbrug Zuid (realisatie d.m.v. een gestuurde boring). Hiervoor is een vergunning van de Provincie Utrecht noodzakelijk;
- er zal op het bedrijventerrein Haarbrug Zuid naar een geschikte tracé gezocht moeten worden voor de persleidingen en 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 mag maximaal 24 uur zijn zodat deze na 24 uur weer beschikbaar is voor opvang;
- Neem voor afstemming van bovenstaande voorwaarden openbare ruimte (pompput) bij aanvang van de bouwwerkzaamheden contact op met team BROR, telefoonnummer 033-2991 411;

Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden op grond van de Awb met ingang van 1 mei 2025 voor een periode van zes 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. De stukken worden vanaf woensdag 30 april 2025 digitaal beschikbaar gesteld via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer NL.IMRO.0313.PB1196145-0201. Na ontvangst van eventuele zienswijzen worden deze beoordeeld en voorgelegd aan het college. Het college zal vervolgens een definitief besluit nemen om **wel/niet** tot het verlenen van de omgevingsvergunning over te aan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders

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

mr. drs. B. Koelewijn
wnd. Burgemeester

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op: