

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteiten 'bouwen', planologisch gebruik' en 'in-/uitweg'

Afdeling: bouwen/ K.Ruizendaal

Nummer: UV 2015347

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: _____
adres: Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: oprichten van vijf seniorenwoningen met bijbehorende garage/berging, het aanleggen van in-/uitritten en het herinrichten van het terrein op het perceel plaatselijk bekend: Oude Bocht 3, 3a, 3b, 3c en 3d te Bunschoten-Spakenburg kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : F nummer : 01685

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik en in-/uitwegen
de aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk', 'gebruiken van de gronden of bouwwerken' en 'uitweg/inrit' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
de aanvrager is eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
de aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
de aanvraag is getoetst aan de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Bunschoten en de Beleidsregel inritvergunningen (gepubliceerd op 1 februari 2006).
de aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wonen West';
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 buitenplans 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 15 februari 2016 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;
de nieuwe bebouwing past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten-Spakenburg;
er wordt met onderhavig plan (verkaveling) dan ook op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het gebied;
in haar 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;
aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan (de adviseurs hebben positief geadviseerd);
voor onderhavig plan is d.d. 28 januari 2016 een planschadeovereenkomst ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

voor een stedenbouwkundig verantwoorde uitvoering inzake het oprichten van vijf seniorenwoningen met bijbehorende garage/berging, zal het terrein voorzien worden van in-/ uitritten;
Bij de beoordeling inzake het aanleggen van de bijbehorende in-/uitritten is geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen uit de APV en de beleidsregel inritvergunningen, gepubliceerd d.d. 1 februari 2006;
om tot een logische uitvoering van het terrein over te kunnen gaan, zal voor de herinrichting een stukje openbaar (gemeente)grond met de bestemming "verkeer-/verblijfsgebied" worden aangekocht; het gebruik ten behoeve van verkeer-/verblijfsgebied wordt beëindigd nadat de eigendom van de grond is overgedragen en de grond niet meer als zodanig wordt gebruikt;
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 is, 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 geen zienswijzen ingediend;

Gelet op 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 en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. Een omgevingsvergunning verlenen voor de volgende activiteiten 'bouwen', 'planologisch gebruik' en 'in-/uitweg', inzake:
 - het oprichten van vijf seniorenwoningen met bijbehorende garage/berging aan de Oude Bocht 3, 3a, 3b, 3c en 3d te Bunschoten-Spakenburg op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
 - ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan Wonen-west 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;
 - het aanleggen van de bij de woningen behorende in-/uitritten op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo;
2. 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. 29 december 2015;
- A4 bouwgrondverklaring d.d. 24 februari 2016;
- A1 Tekeningen 01, 03 en 04 d.d. 29 december 2015;
- A1 Tekening 06 d.d. 9 februari 2016;
- Planschadeovereenkomst getekend d.d. 28 januari 2016;
- A3 details d.d. 29 december 2015;
- Rapport Bouwbesluit- en milieuprestatieberekening met epc d.d. 29 december 2015;
- A4 bouwveiligheidsplan d.d. 16 februari 2016;
- A3 3D tekening 29 december 2015.

Voorschriften bouwen

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

- met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag geen begin worden gemaakt voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de afdeling RO&V zijn goedgekeurd.
- de start van de bouwwerkzaamheden dient gemeld te worden bij de heer S. van den Heuvel, tel: 29 91 577 van de afdeling RO&V;
- voor de aanvang van de bouw dient contact te worden opgenomen met de heer S. van den Heuvel over de aan te houden peilhoogte;

- voor het storten/leggen van de begane grondvloer moet opnieuw contact worden opgenomen met de heer S. van den Heuvel voor nacontrole van de peilhoogte;
- de bouwplaats dient te worden afgesloten met een open/gesloten afscheiding;
- voor de aanvang van de bouw dient contact te worden opgenomen met de heer W. Hopman van onderhoud en beheer tel: 29 91 578 voor het plaatsen en opslaan van hekken, keten en materiaal en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer;
- De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling RO&V worden gemeld.
- voor de aanvang van de werkzaamheden dienen monsters van de toe te passen materialen en kleuren uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan de afdeling RO&V te worden overgelegd;
- de bouwplaats dient te worden afgesloten met een open/gesloten afscheiding;
- de voorwaarden in bijgevoegde bouwgrondverklaring dienen in acht te worden genomen;
- de onderzijde van de hoofd draagconstructie dient met een gipsplaat (of een gelijkwaardig materiaal) met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van minimaal 30 minuten te worden afgewerkt;
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool, e.e.a. te bepalen in overleg met de heer P. de Bourgraaf, tel. 033 2991409 van de afdeling Openbare Ruimte;
- de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool, e.e.a. te bepalen in overleg met de heer P. de Bourgraaf;
- het is aan de houder van de omgevingsvergunning niet toegestaan huisaansluitingen op het hoofdriool te maken of te laten maken;
- de separaat meegezonden voorschriften voor het aanleggen van huisaansluitingen voor riolering op het hoofdriool en de daarbij vooraf geldende overlegverplichting maken deel uit van de omgevingsvergunning en dienen in acht te worden genomen door houder van de omgevingsvergunning of door hem ingeschakelde derden; Voor nader overleg kunt u contact opnemen met de heer P. de Bourgraaf;
- er op ieder bouwlaag in de verkeersruimten, een 230 V rookmelder conform de NEN 2555 dient te worden aangebracht. De toe te passen rookmelder dient een niet ioniserende rookmelder te zijn, voorzien van een noodstroomvoorziening met een backup batterij van tenminste één uur;
- aan alle bepalingen van het Bouwbesluit dient te worden voldaan.

Voorschriften activiteit uitweg/inrit/parkeerplaatsen

De aanleg van de in-/uitritten en de parkeerplaatsen en de daarbij behorende werkzaamheden worden door of in opdracht van de afdeling Openbare Ruimte uitgevoerd. De totale kosten hiervan worden doorberekend aan de aanvrager.

Extra algemene informatie:

- Wij adviseren u tijdig Nutsvoorzieningen aan te vragen om er zeker van te zijn dat alle nutsvoorzieningen, bij start van de "bouw" of "na oplevering van het gebouw" aanwezig zijn. Dit dient twee keer te gebeuren:
 1. minimaal 17 weken voor aanvang start bouw dient u gas, water en elektra voor de gewenste bouwaansluiting aan te vragen bij de nutspartijen. Dit is mogelijk via www.aansluitingen.nl. De kosten voor de aansluiting(en) zijn voor eigen rekening van de bouwer/aanvrager/koper;
 2. minimaal 17 weken voor de definitieve aansluitingen van het object dient u nutsvoorzieningen aan te vragen bij de nutspartijen. Dit is eveneens mogelijk via www.aansluitingen.nl. Ook deze kosten zijn voor eigen rekening van de bouwer/aanvrager/koper;

Wij wijzen u er op dat in het geval een standaard nutsaansluiting niet toereikend is, met de betreffende netbeheerder contact moet worden opgenomen. De kosten voortvloeiende uit de extra voorzieningen/werkzaamheden zijn voor rekening van de koper.

Nummer: UV 2015347

Ter inzagelegging

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 28 april 2016 bij de balie van de afdeling RO&V in het gemeentehuis. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: NL.IMRO.0313.PBUV2015347-0301.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan een belanghebbende binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep indienen de Rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrechtspraak, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend en worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is Verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan er naast het indienen van een beroepsschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland, sector Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Geen beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht.

namens burgemeester en wethouders van Bunschoten,

F.H.E. Roelofse
Afdelingsmanager RO&V

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op: 26 april 2016