

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen / @@@

Nummer: UV 2020335

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: @@@

adres: Eemlandia 44, 3752 XT Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: verbouwen van de bedrijfshal ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met vier appartementen en bergingen op het perceel plaatselijk bekend: Westdijk 8, 8a, 8b en 8c te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : K nummer : 02545

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik

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 omgevingsrecht (Wabo);
de aanvrager is een eigenaar 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 in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Spakenburg Centrum';
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, na gesprekken met omwonenden, een aangepast plan d.d. 20 januari 2023 met een ruimtelijke onderbouwing d.d. 14 februari 2023 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 de bestemmingsplannen 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;
onderhavige aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (lid 1 sub b);

voor onderhavig plan is d.d. 20 juni 2021 een planschadeovereenkomst ondertekend door verzoeker en mede-verzoeker, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. 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); 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 zijn voor een periode van zes 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

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- het oprichten van een woongebouw met vier appartementen met bergingen en parkeerplaatsen op het achterterrein op het perceel plaatselijk bekend Westdijk 8, 8a t/m 8c te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van de bestemmingsplannen "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 onderbouw;

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

- Aanvraagformulier d.d. 29 december 2020;
- Rc berekeningen betonvloer gevel en dak ks1000rw d.d. 3 maart 2023;
- Daglichtberekening d.d. 2 maart 2023;
- Ventilatie- spui berekening d.d. 3 maart 2023;
- Tekening woongebouw d.d. 10 maart 2023;
- Planschadeovereenkomst getekend d.d. 20 juni 2021
- Ruimtelijke onderbouw d.d. 14 februari 2023;
- Adviesbrief VRU d.d. 17 januari 2023;
- MPG rapport d.d. 21 maart 2021;
- Riooltekening d.d. 14 november 2022;
- Detailboek en KM staat d.d. 21 september 2022;
- Quikscan WNB 16405.001 d.d. 27 juli 2021;
- Brief RUD ecologisch advies d.d. 18 januari 2023;
- Dijkprofiel Waterschap concept d.d. 22 september 2022;
- Aeries berekening met bijlagen 1 en 2 d.d. 2 februari 2023;
- Rapport Energie Prestatie gebouw d.d. 24 maart 2021.

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het oprichten van een woongebouw met 4 appartementen met bergingen en parkeerplaatsen op het achter terrein 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;
- voor de aanvang van het oprichten van een woongebouw met vier appartementen met bergingen en parkeerplaatsen op het achterterrein, dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met werkeenheden Bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411 ;
- voor het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen met werkeenheden Bouwen te

- worden met telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor de oplevering van het oprichten van een woongebouw met vier appartementen met bergingen en parkeerplaatsen op het achterterrein, dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- zowel de start als de voltooiing van de bouwwerkzaamheden dient gemeld te worden bij werkeenheden Bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411;
- 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 werkeenheden bouwen telefoon 033 – 29 91 411.
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 17 januari 2023);
- de hemelwaterafvoeren (HWA) en vuilwater afvoeren (DWA) moeten worden aangesloten volgens de definitieve riooltekening (als bijlage bij deze vergunning); voordat het riool wordt aangesloten moet contact worden opgenomen met het team BROR, tel 033-29 91548;
- 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;
- aan alle bepalingen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

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. De aanvraag dient twee keer plaats te vinden:

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;
2. minimaal 17 weken voor de definitieve aansluitingen van het object dient u nutsvoorzieningen 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;

Wij wijzen u erop dat de kosten voor de aansluiting(en) voor rekening van de bouwer/aanvrager/ koper zijn. Indien blijkt dat een standaard nutsaansluiting niet toereikend is, zal met de betreffende netbeheerder contact moeten worden opgenomen. De kosten voortvloeiende uit de extra voorzieningen/werkzaamheden zijn voor rekening van de bouwer/aanvrager/koper.

Inzage

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 27 april 2023 bij de balie van het team Omgevingsontwikkeling in het gemeentehuis te Bunschoten, Stadspui 1. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: **NL.IMRO.0313.PBUV2020335-0301**

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.

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 beroepschrift 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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

@@@
Team Omgevingsontwikkeling

Dit besluit is gepubliceerd op: 26 april 2023