

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen', 'in- en uitrit' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen/ K.Ruizendaal

Nummer: UV 2022303

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: De Damster B.V.
adres: 2e Heezerlaantje 8A, 3766 LX Soest

om omgevingsvergunning voor het: uitbreiden van de bestaande supermarkt en het herinrichten van het parkeerterrein met in- en uitritten

op het perceel plaatselijk bekend: Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten-Spakenburg

kadastraal bekend gemeente: Bunschoten

sectie : F nummer : 02186

sectie : F nummer : 02923

sectie : F nummer : 02960

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik en in- en uitweg

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 en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

de aanvrager is momenteel nog geen eigenaar van het betreffende perceel maar als aanvrager wel 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 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 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;

het college kan de omgevingsvergunning niet verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;

de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

Inhoudelijke overwegingen

voor de aanvraag om omgevingsvergunning is op 16 december 2022 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en op 9 juni 2023 aangevuld;

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;

ten tijde van de planontwikkeling heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden met belanghebbenden;

met onderhavig bouwplan is getracht om een zo'n breed mogelijk draagvlak te creëren;

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

de gemeenteraad in zijn vergadering van 13 april 2023 ingestemd heeft met een ontwerp-verklaring

van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

deze ontwerp-verklaring, bij geen zienswijzen, aangemerkt mag worden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingebracht;

aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan;
voor onderhavige aanvraag is sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2. 1a sub c Bro;
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;
voor deze omgevingsvergunning is een koopovereenkomst tevens een anterieure overeenkomst opgesteld waardoor op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
de aanvraag omgevingsvergunning is op 3 mei 2023, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd;

Tweede ontwerp besluit

tijdens de terinzagetermijn heeft initiatiefnemer aanvullende stukken ingediend, die onderdeel uitmaken van de beschikking;
bij de totstandkoming van een besluit op een aanvraag die wordt voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in beginsel op de aanvraag worden beslist zoals die is ingediend en met het ontwerp van het besluit dat ter inzage is gelegd;
na de terinzagelegging is het niet meer geoorloofd de aanvraag te wijzigen en aan te vullen zonder dat een nieuw ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, tenzij aannemelijk is dat daardoor geen derden worden benadeeld;
in het kader van een zorgvuldige besluitvorming heeft, vanwege de nieuw ingediende stukken, een tweede ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegen;
tijdens de terinzagelegging zijn er **geen** zienswijzen ingediend;

Inhoudelijke overwegingen inrit

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 Bunschoten 2017. Bij de toetsing is geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen en de beleidsregel.

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 te verlenen voor de volgende activiteiten 'bouwen', 'planologisch gebruik' en 'aanleggen/veranderen van in/uitweg', inzake:
 - het uitbreiden van de bestaande supermarkt en het herinrichten van het parkeerterrein met in- en uitritten op het perceel plaatselijk bekend Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo,
 - het aanleggen en veranderen van in- en uitritten op het perceel plaatselijk bekend Anthon van der Horstlaan 2 op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e 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
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. 19 december 2022;
- Koopovereenkomst anterieure overeenkomst inzake uitbreiding Albert Heijn d.d. 12-12-2022
- Tekeningen bestaande toestand BT00 t/m BT04 d.d. 4 oktober 2022;
- Tekeningen nieuwe toestand NT00 t/m NT05 d.d. 27 maart 2023;
- Tekening overzicht constructie 2021-07410 CO d.d. 25 mei 2022;

- Document UPD constructie 2021-07410 UPD d.d. 27 maart 2023;
- Tekening ondergrondse infra OND-01-B d.d. 31 mei 2022;
- Tekening boven- en ondergrond infra OND-02-C d.d. 17 oktober 2022;
- Tekening ontwerp bovengrond d.d. VER-01-L d.d. 10 november 2022;
- Melding activiteitenbesluit d.d. 19 december 2022;
- Boomeffectanalyse d.d. 22 februari 2022;
- Bouwbesluitrapport GBB 22 121 LG d.d. 3 mei 2022;
- Bouwbesluitrapport beantwoording d.d. 9 maart 2023;
- Brandveiligheidsadvies GBB 22 121 LG d.d. 13 april 2023;
- Notitie Bouwbesluit eisen 22 121 LG d.d. 13 april 2023;
- Notitie 210105 reactie Bouwbesluittoets d.d. 11 april 2023;
- Vandewall Planologisch Advies, Ruimtelijk onderbouwing, Uitbreiding Albert Heijn supermarkt aan de Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten, projectnummer VPA 2021.14, d.d. 09.06.2023;
- BRO, Bunschoten, toets aan de Ladder, uitbreiding Albert Heijn-supermarkt, rapportnummer P04215, d.d. 07.11.2022;
- Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie Uitbreiding AH Bunschoten, rapportnummer VPA 2021.14-02, d.d. 07.04.2023;
- Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Anthon van der Horstlaan 2 Bunschoten-Spakenburg' rapportnummer MA210104.R01.V1.0 d.d. 14.07.2021;
- Geonius, 'Aanvullend verkennd bodemonderzoek, Parkeerplaats aan de Anthon van der Horstlaan Bunschoten-Spakenburg', rapportnummer MB210104.R01.V1.0, d.d. 19.04.2022;
- Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek naar de uitbreiding en verbetering van supermarkt Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan 2 in Bunschoten - Spakenburg' rapportnummer 210105, d.d. 29.07.2021;
- Ecolyrium, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Westsingel (omg.), te Bunschoten', rapportnummer 21-1028, d.d. 08.05.2023;
- Takkenbos Boomzorg, 'Boomtechnische beoordeling van 13 bomen op het parkeerterrein van Albert Heijn te Bunschoten-Spakenburg.' d.d. 27.09.2021;
- Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening uitbreiding supermarkt Anthon van der Horstlaan 2 te Bunschoten', VPA 2021.14 .AERIUS, d.d. 07.06.2023;
- Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening bouwfase uitbreiding Albert Heijn supermarkt, Anthon van der Horstlaan 2 Bunschoten, VPA 2021.14-AERIUS, d.d. 07.06.2023;
- Geonius, 'Ontwerpadvies fundering en resultaten infiltratieonderzoek t.b.v. uitbreiding AH aan de Anton van der Horstlaan te Bunschoten', documentnummer GA210162.R01.V1.0, d.d. 22.07.2021;
- Geonius, 'MEMO Infiltratie mogelijkheden t.b.v. uitbreiding Albert Heijn Anton van der Horstlaan 2 te Bunschoten', rapportnummer GB210162.M01.V1.0, d.d. 17.12.2021;
- Actualisatie ladder uitbreiding d.d. 7 november 2022;
- Bouwgrondverklaring d.d. 17 februari 2023;
- (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen d.d. 13 april 2023;
- Brief RUD ecologisch advies kenmerk Z/23/1103115 d.d. 7 juni 2023.

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het uitbreiden van de bestaande supermarkt en het herinrichten van het parkeerterrein met in- en uitrit 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 uitbreiden van de bestaande supermarkt en het herinrichten van het parkeerterrein met in- en uitrit 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 te worden met werkeenheden bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411;
 - zowel de start als de voltooiing van de bouwwerkzaamheden dient gemeld te worden bij werkeenheden bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411
 - bij de startmelding van de bouwwerkzaamheden dienen 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
 - 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;
 - met de werkzaamheden mag niet gestart worden tot het moment dat uit nader vleermuisonderzoek (op basis van het meest recente vleermuisprotocol van Netwerk Groene Bureaus) het risico op verstoring van vleermuizen is uitgesloten, dan wel dat er door het bevoegd gezag ontheffing is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming.
 - de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Bouwgrondverklaring (d.d. 17 februari 2023)
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 2 mei 2023)
 - o Brief RUD ecologisch advies kenmerk Z/23/1103115 (d.d. 7 juni 2023)
 - de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool of het oppervlakte water. De vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool. Het uitgangspunt is dat een woning of bedrijfspand 1 rioolhuisaansluiting voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater heeft/krijgt. De bestaande riool huisaansluiting kan hiervoor worden gehandhaafd. Voordat het riool wordt aangesloten, moet contact worden opgenomen met het team beheer, tel 033-29 91 553;
 - 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 verdieping en in elke 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;
 - de omgevingsvergunning mag niet (geheel of gedeeltelijk) worden gebruikt om naast of binnen de aanwezige supermarkt een separate / zelfstandige winkel (al dan niet met een eigen ingang) te (laten) realiseren en te (laten) exploiteren; het is derhalve onder andere niet toegestaan om met de (nog te verlenen) omgevingsvergunning naast of binnen de aanwezige supermarkt een separate / zelfstandige slijterij of een separate / zelfstandige drogisterij te (laten) realiseren en te (laten) exploiteren.
 - In de buitenruimte dient aanvrager op zijn kosten op de plek van de standplaats een elektra aansluiting te realiseren.
 - aanvrager zal zorg (laten) dragen voor beëindiging van het bestaande brandstofverkooppunt. Het brandstofverkooppunt dient geheel beëindigd en gesaneerd te zijn voordat gestart mag worden met de (her)inrichting van de buitenruimte en de uitbreiding van de bestaande supermarkt.
 - aanvrager is verplicht de aanwezige boom op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Bunschoten, Sectie F, nummer 2499 in stand te houden en te onderhouden.
 - het is niet toegestaan om de parkeervoorzieningen na gereed komen van de buitenruimte af te sluiten of de toegang tot de buitenruimte te beperken;
 - aan alle bepalingen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Voorschriften activiteit uitweg/inrit

De aanleg wordt door of in opdracht van de afdeling Openbare Ruimte uitgevoerd, de kosten hiervan worden doorberekend naar de aanvrager.

Uitvoeringskosten

Voor de uitvoering van de werkzaamheden, aansluitend op de bestaande bestrating, zullen u de werkelijke kosten in rekening worden gebracht. Van het totale bedrag krijgt u, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, een nota toegezonden.

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 er op 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 5 oktober 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.PBUV2022303-0301**

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 beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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



J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur



M. van de Groep
burgemeester

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op: 2 oktober 2023