

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer: 2077950
OLO nummer: 3868977
V&H/BvdB/IL

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;

beschikkende op het verzoek van Stichting het Robbertshuis, Bergenhuizen 13 A, 6255 NJ te Noorbeek, om omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met het bestemmingsplan
- uitweg/inrit
- brandveilig gebruik

voor het wijzigen van het gebruik van kantoor naar een gezondheidsfunctie van het pand aan de Soesterbergsestraat 158 te Soest, kadastraal bekend sectie D, nummer 03510, volgens de overgelegde tekeningen en beschrijving;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

b e s l u i t e n:

aan Stichting het Robbertshuis, voornoemd, volgens de in bijlage 1 opgenomen documenten en onder de in de bijlage 2 genoemde voorschriften omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met het bestemmingsplan
- uitweg/inrit
- brandveilig gebruik

voor het wijzigen van het gebruik van kantoor naar een gezondheidsfunctie van het pand aan de Soesterbergsestraat 158 te Soest.

Overwegingen

De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van kantoor naar een gezondheidsfunctie van het pand aan de Soesterbergsestraat 158 te Soest. De aanvraag omhelst tevens de activiteit 'Brandveilig gebruik'.

Het betreffende perceel valt binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "Kantoor" (artikel 13) en de dubbelbestemmingen "Waarde – Ecologie" (artikel 47) en "Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting" (artikel 43). Tevens heeft het perceel de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 55.6) en 'geluidzone – weg' (artikel 55.5).

Omdat er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt zijn de voorschriften behorend bij de dubbelbestemmingen "Waarde – Ecologie" en "Waarde – Archeologie - Middelhoge verwachting" niet van toepassing.

Artikel 13.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gronden met de bestemming "Kantoor" zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfshal': een bedrijfshal; met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
- e. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Het gebruik als gezondheidsfunctie is derhalve in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Hiernaast bepaalt artikel 55.5 van het bestemmingsplan dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:

1. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
2. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.5 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – weg, met inachtneming van het volgende:
 1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
 2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

De aanvrager geeft aan dat de rustiger ruimten aan de Noordwestzijde worden gesitueerd en de drukker ruimten aan de Noordoostelijke richting. Op basis van deze informatie kunnen wij de hogere waarde te verlenen. Het hogere waarde besluit is akkoord, zie besluit met zaaknummer RU/2105617. Deze wordt meegenomen bij deze omgevingsvergunning.

Hiernaast is de deelactiviteit 'inrit' van toepassing omdat het perceel gelegen is aan een provinciale weg en het gebruik van het betreffende pand zal wijzigen. De provincie Utrecht heeft hierover op 1 mei 2018 een advies uitgebracht. De conclusie van dit advies is dat er betreffende het gebruik van de huidige uitrit weinig zal veranderen. De gebruiksintensiteit neemt zelfs iets af en er verandert niets aangaande het soort verkeer dat van de uitrit gebruikmaakt. Zodoende staat de provincie positief tegenover het gewijzigd gebruik. De provincie heeft echter wel moeite met het zicht bij het uitrijden van het perceel, aangezien dit ernstig wordt belemmerd vanwege de aanwezigheid van twee reeds aanwezige witte kolommen aan weerszijden van de uitrit. Het wordt dan ook op prijs gesteld als deze kolommen worden verlaagd, verplaatst of verwijderd, eventueel in samenwerking met de provincie. Dit advies ten behoeve van de omgevingsvergunning geldt ook voor rechtsopvolgers van de aanvrager.

Buitenplanse afwijking kan niet worden toegepast
(ex art. 2.1 lid 1 onder c j° art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo)

Artikel 4 bijlage II Bor bepaalt hiernaast dat voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking komt:

- het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Omdat het betreffende perceel buiten de bebouwde kom is gelegen komt de aanvraag niet in aanmerking voor een kruimelafwijking op basis van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor.

Projectafwijkingsbesluit (uitgebreide procedure)

Het bestemmingsplan kent dus geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om medewerking te verlenen en ook de buitenplanse afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 2° Wabo biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen en daarom moet een afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo (Wabo-projectafwijkingsbesluit) worden gevolgd.

Bij het toepassen van de buitenplanse afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo kan er geen omgevingsvergunning worden verleend, nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Volgens het beleid van de gemeente Soest (raadsbesluit RB-11-07) is dit vereist als de raad in meerderheid besluit dat een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven.

Het plan heeft van 16 mei 2019 tot en met 26 mei 2019 voor de raad ter inzage gelegen, maar geen van de raadsleden heeft aangegeven dat het plan moet worden besproken en dus hoeft er geen verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Op 20 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest reeds besloten een projectafwijkingsbesluit-procedure te starten als de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing aanlevert (zie beslissing met kenmerk 1955173). Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag aangeleverd en akkoord bevonden.

Het voorliggende plan is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. Het vestigen van een dagopvang voor mensen met een stoornis binnen het Autisme Spectrum in het kantoorpand is mogelijk.

Het toepassen van een projectafwijkingsbesluit wijkt af van de gebruikelijke werkwijze in Soest. Standaard hiervoor is om een postzegelbestemmingsplan in procedure te brengen (1791193). Met een goede onderbouwing is een projectafwijkingsbesluit echter mogelijk. Voor het projectafwijkingsbesluit zijn goede argumenten aan te voeren:

- Het plan betreft enkel een functiewijziging van kantoor naar dagopvang en geen bouwactiviteiten. Gezien het ambtelijk advies (bijlage) is de ruimtelijke impact minimaal.
- Economische zaken heeft geadviseerd om de locatie naar de toekomst toe te behouden als kantoorruimte. Door gebruik te maken van een projectafwijkingsbesluit, wordt deze specifieke aanvraag mogelijk gemaakt, en blijft tegelijkertijd de kantoorbestemming behouden.
- Het Robertshuis heeft zich reeds op deze locatie gevestigd. Een projectafwijkingsbesluit is gedelegeerd aan het college en zal dus een kortere procedure hebben dan het bestemmingsplan. De wens bestaat om de planologische procedure zo snel mogelijk te doorlopen.
- Vanuit de omgeving zijn weinig bezwaren te verwachten op dit initiatief. In de procedure van het projectafwijkingsbesluit worden dan ook weinig reacties verwacht. De aanvrager is verzocht om met de omgeving in gesprek te gaan.

Gezien de beperkte ruimtelijke impact, het maatschappelijk belang van deze dagbesteding, het behoud van de kantoorfunctie en de wens tot een korte procedure, is een projectafwijkingsbesluit voor deze aanvraag de meest voor de hand liggende procedure.

Ook bestaan er geluidstechnisch geen bezwaren. De vestiging van een dagbesteding voor kinderen/jeugdigen en (jong) volwassenen is namelijk te beschouwen als een geluidgevoelig object. Inmiddels is het hogere waarde besluit akkoord beoordeeld en heeft met de ontwerpvergunning tezamen ter inzage gelegen.

Voorwaarde voor het volgen van de Wabo-projectprocedure en het verlenen van een omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bijgaand treft u een document aan dat voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien wij akkoord zijn met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Terinzagelegging

Een aanvraag om omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure moet worden gevolgd, wordt voorbereid volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor een periode van zes weken heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen van 8 augustus 2019 tot en met 18 september 2019 en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure, inwerkingtreding en rechtsbescherming

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op de bij deze vergunning gevoegde toelichting staat hoe u tegen dit besluit een beroepsschrift kunt indienen.

Soest, 7 februari 2020

verzonden: 7 februari 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SOEST,
namens dezen de Teamleider Vergunning & Handhaving,



Karen Starink

Totaal leges	€	1.359,95
---------------------	---	----------

Dit bedrag is een optelling van de leges voor de volgende activiteit(en):

Omschrijving		Tarief
Leges activiteit brandveilig gebruik	€	152,45
Buitenplanse afwijking geen bouwactiviteit	€	1.088,15
Leges activiteit uitweg/inrit	€	119,35

(U ontvangt binnenkort een nota ter grootte van dit bedrag)

Bijlage: 1 Documentenlijst
2 Voorschriften
3 Toelichting "INDIENEN VAN BEROEP"

Afschrift: vergunningenBAG@soest.nl, d.degetrouwe@soest.nl (WOZ), CBS (via V&H/J.C.M. Wester), brian.beckers1@home.nl, bouwadvies@otgroup.nl, risicobeheersing@vru.nl, servicebureau@provincie-utrecht.nl

Bijlage 1 behorend bij besluit (zaak 2077950)

Document kenmerk	Omschrijving/tekeningnummer	Datum ingediend
2077951	BS formulier aanvraag omgevingsvergunning	22-08-2018
2077952	BS aanvullingen op akoestisch onderzoek	22-08-2018
2077954	BS reactie op mail 20 mei 2018	22-08-2018
2077955	BS Notitie omschrijving gebruik	22-08-2018
2077962	BS onderzoek verkeerslawaaï Soesterbergsestraat 158 te Soest	22-08-2018
2117775	BS ruimtelijke onderbouwing	26-11-2018
2162270	BS Nieuwe parkeersituatie 24 stuks	26-3-2019
2182460	BS plattegronden en doorsneden V2	25-3-2019
2182462	BS Memo Robertshuis Soest brandweer	25-3-2019
2182459	BS technische installaties	25-3-2019
2182461	BS aanvraag formulier inrit	25-3-2019

Bijlage 2 behorend bij besluit (zaak 2077950)

Voorschriften

De aanvraag voldoet onder voorwaarden:

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen.

- 1 Het gebruik valt onder lid 1b van artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) (het gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapten personen). Hierop zijn de algemene bepalingen van het Bouwbesluit 2012 van toepassing.
- 2 In de aanvraag is aangegeven dat er maximaal 50 personen in het bouwwerk aanwezig zijn. Als - al dan niet tijdelijk - het bouwwerk gebruikt wordt met meer dan de aangevraagde personenbezetting en/of een andere gebruiksfunctie of als er ingrijpende veranderingen in de inrichting van het bouwwerk plaatsvinden, moet vooraf een gebruiksmelding of een aanvraag voor een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- 3 U moet het project uitvoeren in overeenstemming met de tekeningen en documenten uit bijlage 1, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Soest.

Inrit

De deelactiviteit 'inrit' is van toepassing. Omdat het betreffende perceel gelegen is aan een provinciale weg en het gebruik van het betreffende pand zal wijzigen hebben wij dit voorgelegd aan de provincie Utrecht. Zij hebben hierover op 1 mei 2018 een advies uitgebracht: De conclusie van dit advies is dat er betreffende het gebruik van de huidige uitrit weinig zal veranderen. De gebruiksintensiteit neemt zelfs iets af en er verandert niets aangaande het soort verkeer dat van de uitrit gebruikmaakt. Zodoende staat de provincie positief tegenover het gewijzigd gebruik. De provincie heeft echter wel moeite met het zicht bij het uitrijden van het perceel, aangezien dit ernstig wordt belemmerd vanwege de aanwezigheid van twee reeds aanwezige witte kolommen aan weerszijden van de uitrit. Het wordt dan ook op prijs gesteld als deze kolommen worden verlaagd, verplaatst of verwijderd, eventueel in samenwerking met de provincie. Dit advies ten behoeve van de omgevingsvergunning geldt ook voor rechtsopvolgers van de aanvrager.



Postbus 2000
3760 CA Soest

Afdeling Bedrijfsvoering
Bezoekadres: Raadhuisplein 1
Telefoon: (035) 609 34 11
Fax: (035) 609 36 89
Internet: www.soest.nl

TOELICHTING "INDIENEN VAN BEROEP"

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen de beslissing op uw bezwaarschrift beroep instellen door het indienen van een beroepschrift.

Het beroepschrift moet -ondertekend- bij de rechtbank worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het betreffende besluit is uitgereikt of verzonden. In uw beroepschrift moet u aangeven waarom u het niet eens bent met het besluit en wat naar uw mening de beslissing van de rechter zou moeten zijn. Bij uw beroepschrift kunt u als dat mogelijk is, een kopie van de beslissing op het bezwaarschrift meesturen.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden. De hoogte van deze kosten kan variëren. Voor nadere informatie wordt verwezen naar www.rechtspraak.nl.

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Als dit onherstelbare gevolgen voor u heeft, kunt u bij de rechter vragen om een "voorlopige voorziening". Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat het beroepschrift nog in behandeling is. Ook hieraan zijn echter kosten verbonden. Voor nadere informatie wordt verwezen naar www.rechtspraak.nl.

De rechter zal uw verzoek om voorlopige voorziening overigens alleen inwilligen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Zowel een beroepschrift als een verzoekschrift om een voorlopige voorziening te treffen, moet u richten tot de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

ATTENTIE

1. Mogelijk heeft u op basis van de milieuregelgeving een nadere toestemming nodig of moet u een melding doen. Hiervoor kunt u de Activiteitenbesluit Internet Module invullen op www.aimonline.nl. Heeft u vragen over de milieuregels dan kunt u contact opnemen met de regionale milieudienst RUD Utrecht, tel. 030-7023300.
2. De onderhavige omgevingsvergunning ontheft u niet van de verplichting om, indien noodzakelijk, ook een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' (art. 2.1 lid 1 onder d. Wabo) dan wel een 'gebruiksmelding' (art. 1.18 Bouwbesluit 2012) te doen. Of u vergunning- of meldingplichtig bent is afhankelijk van de manier waarop het gebouw gebruikt wordt (bijvoorbeeld café, kinderdagverblijf, kamerverhuur). Dit kunt u nagaan door via www.omgevingsloket.nl de vergunningcheck te doen.
3. U dient tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven (gas-water-elektra) i.v.m. de eventuele aanwezigheid van dienstleidingen.
4. Het is verboden om op de openbare weg obstakels te plaatsen en over trottoirs te rijden. Tevens is het verboden om uitwegen te maken zonder vergunning. Indien bovengenoemde maatregelen of werken in verband met de uitvoering van een bouwwerk op eigen terrein onmogelijk zijn, kan van deze verbodsbepalingen bij de afdeling Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving van de gemeente Soest ontheffing worden aangevraagd (obstakelvergunning). Indien ten gevolge van het bouwen schade ontstaat aan gemeente-eigendommen zal deze op last van de gemeente moeten worden hersteld of vanuit gemeentewege worden hersteld. De kosten van deze werkzaamheden zullen worden verhaald op de houder van de omgevingsvergunning.
5. Het plaatsen of laten plaatsen van obstakels, zoals bouwhekken en bouwmaterialen op en tegen de openbare weg, mag alleen op aanwijzing van een medewerker van de gemeente Soest. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer B. Hagen van de afdeling Realisatie. Hij geeft u aanwijzingen over de plaats en hoogte van de obstakels om verkeersonveilige situaties te voorkomen.
6. Voor het plaatsen van een bronbemaling of het anderszins onttrekken van grondwater dient u altijd vooraf een melding te doen bij het waterschap. Informatie hierover is te verkrijgen op de website van het waterschap (www.wve.nl). Het is van het grootste belang deze informatie in een zo vroeg mogelijk stadium in te winnen. In enkele gevallen kan het zijn dat u een aparte watervergunning nodig heeft. Het waterschap bepaalt naar aanleiding van uw melding of u een vergunning nodig heeft. Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op de riolering van de gemeente, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest (www.soest.nl). Een vergunning dient te worden aangevraagd via het formulier "aanvraag rioolaansluiting". Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op oppervlaktewater, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van het waterschap (www.wve.nl). Een vergunning kan aangevraagd worden via het formulier van de watervergunning.
7. De inbraakveiligheid van gebouwen en woningen wordt -onder meer- door toepassing van daartoe geschikte bouwtechnische maatregelen en hang- en sluitwerk aanzienlijk versterkt. Verwezen wordt naar de Nederlandse Norm NEN 5088 en 5089 (Inbraakveiligheid van gebouwen. Bouwtechnische beveiliging van woningen. Uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut te Delft). Hierover is een brochure te verkrijgen bij de gemeente.
8. Wellicht ten overvloede maken wij u erop attent dat u de aan de omgevingsvergunning verbonden verplichtingen dient na te komen. Als blijkt dat u niet conform de omgevingsvergunning hebt gebouwd of dat u het bouwwerk niet overeenkomstig de vergunning gebruikt dan kan dit gevolgen hebben. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest (www.soest.nl).