

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen', 'planologisch gebruik' en 'in-/uitritten'



Werkeenheid bouwen / K. Ruizendaal

Nummer: UV 2018052

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: NGM Development B.V.

adres: p/a Tureluurlaan 63, 2496 NN 's-Gravenhage

om omgevingsvergunning voor het: oprichten van 37 woningen, inclusief enkele garages, bergingen en uitbouwen, met in- en uitritten

op het perceel plaatselijk bekend: De Batterijen 1 t/m 25 (oneven) en 2 t/m 12 (even) en
Het Kanon 1 t/m 18 (even)

kadastraal bekend gemeente: Bunschoten

sectie K, nummer 3104 ged.

sectie H, nummers 2235 en 2240 ged., 2234, 2237, 2238, 2239, 2241, 2242, 2243, 2244 en 2245

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik en inritten

de aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk', 'gebruiken van de gronden of bouwwerken' en 'aanleggen van een inrit' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a, c en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

de aanvrager is deels eigenaar van het perceel Garnalenweg ong. en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

mede eigenaar en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de Gemeente Bunschoten;

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 'Spakenburg Centrum'; 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;

Inhoudelijke overwegingen

voor de aanvraag om omgevingsvergunning is op juni 2018 een onderbouwing opgesteld; op basis van deze 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;

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 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 op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro een exploitatieplan is vastgesteld en ondertekend is op 27 februari 2020.

de aanvraag omgevingsvergunning zal, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd;

tijdens de ter inzage legging zijn er zienswijzen ingediend door Six advocaten namens D. Koelewijn's Haringinleggerij B.V. bij brief van 9 juni 2020, ontvangen op 10 juni 2020;

deze zienswijzen echter zijn ingetrokken bij brief van 23 juni 2020, ontvangen 24 juni 2020 door de directie van Koelewijn's Haringinleggerij B.V.;

Inhoudelijke overwegingen in-/uitrit

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

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten 'bouwen', 'planologisch gebruik' en het 'aanleggen van in- en uitritten, inzake:

1. het oprichten 37 woningen, inclusief enkele garages, bergingen en uitbouwen op het perceel plaatselijk bekend:
 - o De Batterijen 1 t/m 25 (oneven) en 2 t/m 12 (even) en
 - o Het Kanon 1 t/m 18 (even) te Bunschoten,op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
2. af te wijken van het bestemmingsplan 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;
3. het aanleggen van enkele in- en uitritten op het perceel plaatselijk bekend Garnalenweg op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e;
4. Voor deze omgevingsvergunning op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro een exploitatieplan is vastgesteld en ondertekend is op 26 februari 2020.

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

- Aanvraagformulier d.d. 28 juni 2018;
- BA1-03_Voor-_en_Achtergevel d.d. 13 september 2018;
- BA1-04_Linker-_en_Rechtergevel d.d. 13 september 2018;
- BA2-01_Plattegronden_en_Doorsnede d.d. 20 maart 2019;
- BA2-02_Gevels d.d. 20 maart 2019;
- BA3-01_Plattegronden_en_Doorsnede d.d. 20 maart 2019;
- BA3-02_Gevels d.d. 20 maart 2019;
- BA4-01_Begane_grond d.d. 20 maart 2019;
- BA4-02_1e_verdieping d.d. 20 maart 2019;
- BA4-03_2e_verdieping d.d. 20 maart 2019;
- BA4-04_Gevels_nr_18_-_37 d.d. 20 maart 2019;
- BA4-05_Principe_details d.d. 20 maart 2019;
- BA4-R_Renvooi d.d. 1 januari 2016;
- BA1-01_Plattegronden d.d. 20 maart 2019;
- BA1-02_Plattegrond_en_Doorsnede d.d. 20 maart 2019;
- S102 6 mei 2019
- BA-D1_Details d.d. 13 september 2018;
- ventilatie_totaal_overzicht d.d. 13 september 2018;
- A3 situatie 4 maart 2020;
- MPRI_bunschoten-spakenburg-19-eindwoning d.d. 14 september 2018;
- MPRI_bunschoten-spakenburg-19-hoekwoning d.d. 14 september 2018;
- MPRI_bunschoten-spakenburg-19-tussenwoning d.d. 14 september 2018;
- MPRI_bunschoten-spakenburg-19-villawoning d.d. 14 september 2018;
- 18082_6468_EPC-berekeningen d.d. 29 juni 2018
- 1^e verdieping_enkele_spie-woning_opm_DRBG_20180903 d.d. 14 september 2018;
- 1^e verdieping_schuine_woning_opm_DRBG_20180903 d.d. 14 september 2018;
- Begane_grond_enkele_spie-woning_opm_DRBG_20180903 d.d. 14 september 2018;
- Begane_grond_schuine_woning_opm_DRBG_20180903 d.d. 14 september 2018;

- daglicht_burchtwoningen_hoekwoning_tussenwoning_Totaal d.d.10 september 2018;
- Archeologisch Programma van Eisen Inventariserend Veldonderzoek middels Proefsleuven d.d. 11 februari 2019;
- Brief RUD saneringsvoorstel zaakkenmerk Z-BDM_HZ-2018-237701 d.d. 4 februari 2019;
- Besluit M.E.R. beoordeling 25 november 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2018;
- Kleur en materialenschema d.d. 28 juni 2018;
- Overeenkomst van grondexploitatie Garnalenweg d.d. 26 februari 2020;
- verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad d.d. 16 april 2020.

Voorschriften

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

- uiterlijk 2 weken voor aanvang van het oprichten 37 woningen (inclusief enkele garages en uitbouwen) worden ter goedkeuring aan het team omgevingsontwikkeling overgelegd:
 - o monsters van de toe te passen materialen en kleuren;
 - o een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de voetgangers en automobilisten;
 - o constructieberekeningen;
 - o de installatietekeningen;
- voor de aanvang van het oprichten 37 woningen, inclusief enkele garages en uitbouwen met in- en uitritten, dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met de heer N.A.M. van den Heuvel, telefoonnummer 033-29 91 577;
- voor het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen te worden met de heer J. van Houwelingen, telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor de oplevering van het oprichten 37 woningen (inclusief enkele garages en uitbouwen) dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- voor de oplevering van het oprichten 37 woningen (inclusief enkele garages en uitbouwen) dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een warmtescan;
- zowel de start als de voltooiing van de bouwwerkzaamheden dient gemeld te worden bij het team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 577;
- 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 de heer W.O. van der Wijk van de afdeling Openbare Ruimte, telefoon 033 - 2991542.
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Saneringsplan RUD (d.d. 4 februari 2019).
- 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;
- 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 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.

Nummer: UV 2018052

Inzage

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 9 juli 020 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.PBUV2018052-0301**.

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

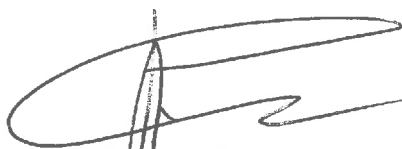
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan er naast het indienen 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.

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.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



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



M. van de Groep
burgemeester

Dit besluit is gepubliceerd in 'De Staatscourant' en in de plaatselijke krant 'De Bunschoter' op: 8 juli 2020.