

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen/ K.Ruizendaal

Nummer: UV 2018084

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: Noordberg B.V.
adres: Doorwerthsestraat 2, 6866NG Heelsum

om omgevingsvergunning voor het: verbouwen en vergroten van een voormalig kantoorpand naar
een logiesgebouw voor arbeidsmigranten en het plaatsen van
een calamiteitenbrug

op het perceel plaatselijk bekend: Celsiusweg 7-9 te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : G nummer : 02180

Beoordeling van de aanvraag bouwen en planologisch gebruik

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

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 'Bedrijventerreinen Zuid; 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;

het college de omgevingsvergunning niet kan 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 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;

op basis van deze ruimtelijk 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 gemeenteraad in zijn vergadering van 13 december 2018 verklaard heeft geen bedenkingen te hebben tegen onderhavige aanvraag en daartoe een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft afgegeven;

aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan, waarbij de adviseurs positief adviseren;

voor onderhavig plan is een planschadeovereenkomst ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

voor onderhavige aanvraag is sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1.a sub c Bro;

een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° 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, van 3 januari 2019 tot en met 13 februari 2019, ter inzage gelegd; tijdens de ter inzagelegging zijn er zienswijzen ingediend;

Tweede ontwerp besluit

naar aanleiding van gewijzigde regelgeving en ingebrachte zienswijzen heeft het college besloten om initiatiefnemer te verzoeken om de ruimtelijke onderbouw en de hoeftetoets "logiesgebouw arbeidsmigranten Celsiusweg" te actualiseren en een arieusberekening te overleggen;

op 1 oktober 2020, aangevuld d.d. 13 oktober 2020, zijn er van initiatiefnemer nieuwe en geactualiseerde stukken ontvangen en blijkt dat de aanvraag, op onderdelen, gewijzigd is; 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 is, vanwege de nieuw ingediende en geactualiseerde stukken een tweede ontwerpbesluit ter inzage gelegd;

de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 december 2020 verklaard geen bedenkingen te hebben en heeft (opnieuw) een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven;

de aanvraag omgevingsvergunning is, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, vanaf 24 december 2020 voor een periode van 6 weken, ter inzage gelegd;

tijdens de ter inzagelegging zijn er wederom zienswijzen ingediend;

op basis van artikel 3:15 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ingebrachte zienswijzen;

de ingebrachte zienswijzen en de reactie van de aanvrager zijn voorgelegd aan het college;

het college heeft de zienswijzen ongegrond verklaard en de gemeenteraad verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven;

uit artikel 3.11 lid 3 van de Wabo volgt dat de beoordeling van zienswijzen over een ontwerpbesluit betreffende een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad dient te geschieden;

de weerlegging van de zienswijzen is in de raadscommissie Ruimte d.d. 28 april 2021 inhoudelijk besproken;

initiatiefnemer heeft naar aanleiding van (eerdere) vragen vanuit de commissie Ruimte toegezegd dat arbeidsmigranten uit reguliere eengezinswoningen in Bunschoten met voorrang in het logiesgebouw aan de Celsiusweg 7-9 gehuisvest worden waardoor overbewoning, op basis van het beleid zoals dat in de gemeente Bunschoten geldt, wordt voorkomen. Verder zal er (buiten)terreinverlichting worden aangelegd en zullen toekomstige bewoners gefaciliteerd worden in ontspanningsmogelijkheden (bijvoorbeeld voordelig abonnement sportschool);

de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 mei 2021 kennisgenomen van de reactie van initiatiefnemer en de weerlegging van de ingebrachte zienswijzen van het college overgenomen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend;

de weerlegging van de zienswijzen en de reactie van initiatiefnemer maken onderdeel uit van deze beschikking;

gelet 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' en 'planologisch gebruik', inzake:
 - het verbouwen en vergroten van een voormalig kantoorpand naar een logiesgebouw voor arbeidsmigranten en het plaatsen van een calamiteitenbrug op het perceel plaatselijk bekend Celsiusweg 7-9 te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;

Nummer: UV 2018084

- 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;
- 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. 27 maart 2018;
- Aanvraagformulier d.d. 26 juli 2018;
- Planschadeovereenkomst
- A3 tekeningen DO-120 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-010 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-201 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-100 d.d. 10 januari 2020;
- A1 tekening DO-110 d.d. 1 oktober 2020;
- A1 tekening DO-210 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-012 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 details DO-410 d.d. 1 oktober 2020;
- A4 ruimtelijke onderbouwing d.d. 1 oktober 2020;
- A4 behoeftetoets logiesgebouw Stec groep d.d. 2 oktober 2018;
- A4 advies VRU d.d. 31 juli 2017;
- A4 advies VRU d.d. 29 juni 2018;
- A4 advies VRU d.d. 30 oktober 2020;
- A4 bouwbesluittoets d.d. 21 maart 2018;
- A4 boekwerk Akoestisch onderzoek Groenewold d.d. 30 juli 2020;
- A4 checklist veilig onderhoud d.d. 27 maart 2018;
- A4 document Bouwbesluittoetsing d.d. 21 maart 2018;
- A4 document Vallei en Veluwe d.d. 17 en 30 maart 2018;
- A4 document milieuprestatie d.d. 22 maart 2018;
- A3 tekening DO-930 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-911 materiaal en kleuren d.d. 1 oktober 2020;
- A3 tekening DO-510 en 511 d.d. 1 oktober 2020;
- A3 document ladder voor duurzaamheid d.d. 30 juli 2020;
- A4 brief RUD d.d. 12 oktober 2017;
- A4 quick scan versie 3 en 4 d.d. februari 2018;
- A4 Memo laneco d.d. 12 februari 2018;
- A4 document waving binnenriolering 5 februari 2018;
- A4 bodemonderzoek d.d. 27 juli 2020;
- A4 rapport asbest d.d. 25 april 2018;
- A4 document stikstofdepositieberekening d.d. 21 februari 2020;
- A4 brief Veluwe architecten tenaamstelling d.d. 1 oktober 2020;
- A4 document vormvrije m.e.r. d.d. 30 juli 2020;
- Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, afgegeven door de gemeenteraad d.d. 10 december 2020;
- Verklaring van geen bedenkingen, afgegeven door de gemeenteraad d.d. 27 mei 2021;

Voorschriften

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

- uiterlijk 2 weken voor aanvang van het verbouwen en vergroten van een voormalig kantoorpand naar een logiesgebouw voor arbeidsmigranten en het plaatsen van een calamiteitenbrug 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 het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen te worden met de heer W. Hopman, telefoonnummer 033-29 91 576;
- voor de oplevering van het verbouwen en vergroten van een voormalig kantoorpand naar een logiesgebouw voor arbeidsmigranten 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 het team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 577;
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Advies VRU brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 30 oktober 2020)
 - o Advies VRU brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 29 juni 2018)
 - o Advies VRU externe veiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 31 juli 2017)
 - o Advies RUD regionale uitvoeringsdienst Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 12 oktober 2018)
 - o Memo Laneco beoordeling Quick Scan d.d. 12 februari 2018.
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool of het oppervlakte water, de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool. Voordat het riool wordt aangesloten moet contact worden opgenomen met het team beheer, telefoonnummer 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;
- 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 back-up batterij van tenminste 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 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 24 juni 2021 bij de balie van het team Omgevingsontwikkeling in het gemeentehuis te Bunschoten, Stadspul 1. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: **NL.IMRO.0313.PBUV2018084-0301**.

Nummer: UV 2018084

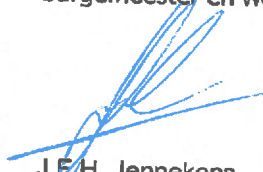
Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen personen/belanghebbenden die een zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep indienen bij de Rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Dit geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend.

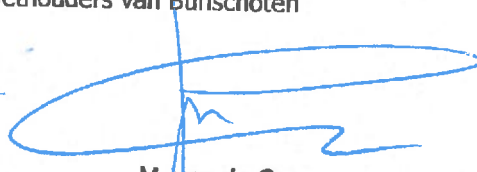
Inwerkingtreding

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.

burgemeester en wethouders van Bunschoten



J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur



M. van de Groep
burgemeester

De omgevingsvergunning is gepubliceerd in "De Bunschoter" en in "De Staatscourant" op 23 juni 2021

