

WIJZIGING OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteiten 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen/ K.Ruizendaal

Nummer: UV 2019002

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van:

Stille maatschap A.J.C. van den Hengel en C.M.M. van den Hengel-Groeneveld

adres:

Zevenhuizerstraat 257, 3751 LC Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor:

het oprichten van een woongebouw met zorgverlening plus dagopvang inclusief erfinrichting, het verplaatsen van een wagenloods.

In het kader van het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit zal voor in gebruik name van het woongebouw een rij knotwilgen aangeheeld worden, zal er een boomgaard en bloemrijke akkerranden gepland worden en het perceel grasland sectie N nummer 523 ingezaaid worden met klaver

op het perceel plaatselijk bekend:

Zevenhuizerstraat tegenover nummer 257 (incl. het totale perceel sectie N, nummer 523) te Bunschoten-Spakenburg

kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : N nummer : 00523

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 aanvrager is eigenaar van 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 het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied';

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 in december 2018 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;

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

voor onderhavig plan is een quickscan gedaan om eventuele gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Door de RUD Utrecht is op 12 februari 2019 aangegeven dat er geen ontheffing nodig is; voor onderhavig plan is d.d. 4 juni 2019 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 ter inzage gelegd;
tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend;
ons college is d.d. 23 juli 2019 tot vergunningverlening overgegaan;

Reactieve aanwijzing

in het kader van de toezendplicht hebben wij op 23 juli 2019 de provincie Utrecht van ons besluit, inzake de verleende omgevingsvergunning, in kennis gesteld;
vanuit de provincie is geconstateerd dat de ontwerp-vergunning niet conform het bepaalde in artikel 6:12 lid 1 Bor aan de provincie is toegezonden;
hierdoor is de provincie niet in de gelegenheid gesteld om door middel van een zienswijze hun standpunt over het bouwplan naar voren te brengen;
de ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (PRV);
op 27 augustus 2019 is besloten om een reactieve aanwijzing te geven op de omgevingsvergunning;
de reactieve aanwijzing is d.d. 9 oktober 2019 bekend gemaakt;

Wijziging omgevingsvergunning noodzakelijk

partijen zijn met elkaar in overleg gegaan om te verkennen of de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de PRV;
d.d. 14 november 2019 zijn partijen tot overeenstemming gekomen;
de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is gevonden buiten het perceelsgedeelte waar de verstedelijking plaatsvindt;
door initiatiefnemers is een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing overgelegd, waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staat weergegeven;
aan de omgevingsvergunning worden voorschriften (voorwaardelijke verplichting o.b.v. art 2.22 Wabo) verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven;
nu er sprake is van wijziging van ongeschikte aard, kan er door middel van artikel 6:19 van de Awb tot een wijzigingsvergunning worden overgegaan;

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

Een gewijzigde omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

1. - het oprichten van een woongebouw met zorgverlening plus dagopvang inclusief erfinrichting en het verplaatsen van een wagenloods op het perceel plaatselijk bekend Zevenhuizerstraat tegenover nummer 257 te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- 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.
3. Het realiseren van hetgeen onder 1. staat weergegeven kan op basis van artikel 2.22 Wabo slechts worden toegestaan onder de voorwaarde dat de volgende maatregelen worden getroffen vóór in gebruik name van het onder 1. genoemde en in stand worden gehouden:

- aanhelen rij knotwilgen;
- aanplanten boomgaard en bloemrijke akkerranden;
- inzaaien perceel grasland sectie N nummer 523 met klaver;

Een en ander zoals in de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing van november 2019 staat weergegeven.

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

- Aanvraagformulier d.d. 21 december 2018;
- Planschadeovereenkomst getekend d.d. 4 juni 2019;
- A0 tekeningen 103-OV-100, 103-OV-101, 103-OV102, 103,OV-200, 103-OV-300 en 103-OV-510 d.d. 21 december 2018;
- A4 details 103-OV-411 d.d. 21 december 2018;
- A4 document natuurtoets Groenewold 2018-047 d.d. 27 juni 2018;
- A4 document ijb groep rapport GB-I d.d. 16 maart 2018;
- A4 bouwbesluittoets Tima d.d. 17 december 2018;
- A4 EPG berekening Tima d.d. 17 december 2018;
- A4 document ruimtelijke onderbouwing kenmerk 0313-20-T01 december 2018;
- A4 kleur- en materiaalstaat 101-M01 d.d. 21 december 2018;
- A4 bouwgrondverklaring d.d. 30 januari 2019;
- A4 document De Roever onderzoek geur veehouderijen 20180391/C01/RK d.d. 29 juni 2018;
- A4 document RUD Z-AD-2018-2407 d.d. 21 september 2018;
- A3 bestaande- en nieuwe situatie 103-OV-001N en 103-OV-001B d.d. 21 december 2018;
- A4 fotoblad 101-OV-F01 d.d. 21 december 2018;
- A4 document PJ milieu verkennend onderzoek bodem- en asbest d.d. 13 juli 2018;
- A4 document brandbeheersing d.d. 5 maart 2019;
- A4 document VRU d.d. 4 juli 2019;
- A4 document 101_B01 toelichtingen aanvullingen d.d. 7 maart 2019;
- A4 document wateradvies Vallei en Veluwe d.d. 28 augustus 2018;
- Reactieve aanwijzing d.d. 27 augustus 2019;
- Gewijzigde ruimtelijke onderbouwing, november 2019;

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 het woongebouw worden ter goedkeuring aan het team omgevingsontwikkeling overgelegd:
 - o monsters van de toe te passen materialen en kleuren;
 - o constructieberekeningen;
 - o de installatietekeningen;
- voor de aanvang van het aanhelen van een rij knotwilgen, het planten van een boomgaard en bloemrijke akkerranden en het inzaaien van het perceel grasland sectie N nummer 523 met klaver dienen afspraken te worden gemaakt. Hierover kan contact worden opgenomen met mevrouw N. van Mondfrans, telefoonnummer 033-29 91 481;
- voor de aanvang van het oprichten van het woongebouw 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;
- het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient op eigen terrein te gebeuren;
- bij het aanleggen van de parkeerplaatsen dient een verharding toegepast te worden die waterdoorlatend is;
- voor de oplevering van het woongebouw dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- voor de in gebruik name van het woongebouw zal mevrouw N. van Mondfrans beoordelen of aan de voorwaardelijke verplichting, zoals deze opgenomen is in de vergunning, is voldaan;
- 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 bouwgrondverklaring (d.d. 30 januari 2019)
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 4 juli 2019)
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het oppervlakte water, de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool. Voordat het riool wordt aangesloten moet contact worden opgenomen met Aad Voorwinden het team BROR, telefoonnummer 033-29 91 553;
- in iedere verblijfsruimten en in de verkeersruimten dient een 230 V rookmelder conform de NEN 2555 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 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 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.

Ter inzagelegging

Het gewijzigde omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 bij de balie van het team omgevingsontwikkeling in het gemeentehuis. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: NL.IMRO.0313.PBUV2019002-0302

Beroep en voorlopige voorziening

Vanaf de dag na publicatie van dit besluit staat gedurende zes weken bij de rechtbank beroep open voor:

1. Belanghebbenden die van de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen gebruik hebben gemaakt
2. Adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit
3. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
4. Belanghebbenden die bezwaar hebben tegen wijzigingen die zijn aangebracht in het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend en worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Het beroep moet schriftelijk worden ingediend bij:

De Rechtbank Midden Nederland, sector Bestuursrechtspraak, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

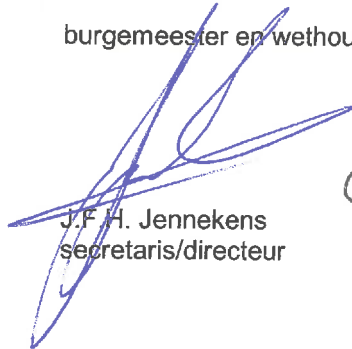
Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift verstreken

Nummer: UV 2019002

is. 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

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op:

VERZONDEN 11 DEC 2019