



OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteiten 'wijzigen/herstellen rijksmonument', 'bouwen',
'planologisch gebruik', 'aanleggen parkeerplaatsen' en 'in-/uitweg'

VERZONDEN 23 DEC 2020

Werkeenheid bouwen / K.Ruizendaal

Nummer: UV 2019258

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: Heinen & Hopman Beheer B.V.
adres: Produktieweg 12, 3751 LN Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: restaureren van het rijksmonument 'De oude melkfabriek' (gebouw Eemlandia), waaronder het slopen van diverse constructie onderdelen, het realiseren van 25 studio's in het lage gedeelte en kantoorruimten in het hoge gedeelte, het aanleggen van parkeerplaatsen en het veranderen van een in- en uitrit
op het perceel plaatselijk bekend: hoek Sint Nicolaasweg / Veenestraat
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : G nummers 3280, 3281, 3282, 3284, 3287 en 3288

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'wijzigen/herstellen rijksmonument', 'bouwen van een bouwwerk en gebruik van bouwwerken en gronden' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en f en het veranderen van een in- en uitrit o.g.v. artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
de verzoeker is (deels) eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
de mede-eigenaar van de gronden volledig op de hoogte is van het ingediende plan en instemt met de aanvraag omgevingsvergunning;
de planschadeovereenkomst d.d. 25 september 2020 door de verzoeker en de mede-eigenaar ondertekend is, welke deel uitmaakt van de omgevingsvergunning;
de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel met de ondertekening van de planschadeovereenkomst is gewaarborgd;
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 'Centrale As';
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;

Inhoudelijke overwegingen

voor de aanvraag om omgevingsvergunning is in april 2020 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld; 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;
de aanvraag omgevingsvergunning is een uitwerking van het bestemmingsplan "Centrale-as"
de nieuwe invulling van het aantal studio's in het lage gedeelte van het rijksmonument is er echter meer dan het toegestane aantal studio's dan toegestaan in het bestemmingsplan "Centrale-as";

In het hoge gedeelte van het Rijksmonument komt een nieuwe werkvoorziening, zijnde een kantoorruimten voor een dienstverlenend bedrijf;
de restauratie en het opnieuw in gebruik nemen van het rijksmonument "De oude melkfabriek", (gebouw Eemlandia), past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van Bunschoten-Spakenburg;
er wordt met onderhavig plan dan ook op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het bestaande stedelijk gebied en aan de instandhouding met een nieuwe gebruiksinvulling van een jarenlang leegstaand pand dat is aangewezen als rijksmonument;
ruimtelijk is onderhavig plan een gewenste ontwikkeling;

in zijn besluit van 9 december 2010 heeft de raad categorieën aangewezen voor gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
onderhavige aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën van gevallen (sub b en d in combinatie met sub e), waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

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

de adviseurs hebben onder voorwaarden positief geadviseerd;

- *monumentenadvies Rijksmonument*

het gebouw Eemlandia is aangewezen als rijksmonument;
op een tweetal plekken zullen oorspronkelijke stalen ramen worden gerestaureerd en teruggeplaatst;
de andere gevelopeningen zullen met zgn. 'look-alikes' worden gevuld, o.a. om op een goede wijze aan de technische eisen en de eisen van wooncomfort te voldoen;
de daadwerkelijke uitstraling en detaillering van de nieuwe stalen ramen is van groot belang, waardoor het van belang is dat vooraf de definitieve vorm/uitvoering van de gekozen 'look-alikes' aan zowel de commissie ruimtelijke kwaliteit als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) moet worden voorgelegd;

op 14 december 2020 is mondeling goedkeuring is verleend door de RCE en de commissie ruimtelijke kwaliteit, bevestigd bij mail van 15 december 2020, m.b.t. de nadere afstemming van de betonnen ramen en de stalen ramen en 'look-alikes' als gesteld in de brief van 24 juni 2020 en 15 juni 2020. Er zijn nog een aantal zaken die nog moeten worden uitgezocht en aan de RCE en Mooisticht worden overgelegd.

Dit zal dan als voorwaarden aan deze vergunning worden verbonden.

- *ontheffing Wnb*

in een deel van het gebouw verblijven vleermuizen die vallen onder de beschermde diersoorten o.g.v. de Wet natuurbescherming (Wnb);

bij de provincie een ontheffing van de Wnb is aangevraagd voor aantasting van het deel van de verblijfplaats vleermuizen;

dit deel van het gebouw niet aangetast mag worden zonder een door de provincie afgegeven verklaring van geen bedenkingen;

op 23 oktober bij besluit van GS van Utrecht een ontheffing is verleend in het kader van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming;

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;
de aanvraag omgevingsvergunning is, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd;
tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend;

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 "wijzigen/herstellen rijksmonument", 'bouwen', 'planologisch gebruik' en 'aanleggen parkeerplaatsen' en 'in-/uitweg':

- het restaureren van de melkfabriek (gebouw Eemlandia), waarbij diverse constructieonderdelen gesloopt worden, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo;
- het realiseren van 25 studio's in het lage gedeelte en kantoorruimten in het hoge gedeelte op het perceel plaatselijk bekend Sint Nicolaasweg/Veenestraat te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- het aanleggen van parkeerplekken en veranderen van in- en uitrit op het perceel plaatselijk bekend Sint Nicolaasweg/Veenestraat op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo;
- ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan "Centrale As" 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
- 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 2019;
- A0 tekeningen 121, 122, 123, 16 februari 2020;
- A3 tekeningen 124, 131, 141, 142, 901, 903 en 903 februari, maart en oktober 2020
- A3 tekeningen constructief d.d. 15 juli 2020;
- A3 tekeningen/details d.d. 16 februari 2020;
- A3 tekeningen bestaande toestand d.d. 6 februari 2019;
- A3 tekeningen buitenkozijnen laag- hoogbouw 220_31
- A4 adviesrapport van Dijke d.d. 9 december 2019;
- A4 rapport asbestinventarisatie d.d. 22 juli 2020;
- A4 documenten Aeries d.d. 4 december 2019;
- A4 rapport brandveiligheid Duinwijk d.d. 19 maart 2020;
- A4 ruimtelijke onderbouwing d.d. oktober 2020;
- A4 rapport Flora Fauna Eco Tierra d.d. 13 november 2019;
- A4 rapport Flora Fauna Eco Tierra d.d. 7 september 2020;
- A4 rapport Flora Fauna Eco Tierra d.d. 9 september 2020;
- A4 brief advies RUD d.d. 6 december 2019;
- A4 brief advies VRU d.d. 5 juni 2020;
- A4 brief advies Mooisticht d.d. 15 juni 2020;
- A4 Wabo advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) d.d. 24 juni 2020 over beschermd monument Eemlandia Veenestraat 44, monumentnummer 520420;
- Planschadeovereenkomst d.d. 25 september 2020;
- A3 tekening situatie 111 d.d. 22 oktober 2020;
- A3 tekening berging d.d. 21 oktober 2020;
- A4 rapport bouwhistorische verkenning Zaaijer d.d. april 2019;
- A4 exploitatie overeenkomst d.d. 28 april 2020;
- A4 brief Provincie Utrecht definitief besluit Wnb d.d. 23 oktober 2020;
- A4 document besluit GS van Utrecht kenmerk Z-WNB-RI-REG-2020-130782198E6F inzake ontheffing Nwb d.d. 23 oktober 2020.

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het restaureren van de melkfabriek (gebouw Eemlandia) waaronder het slopen van diverse constructie onderdelen, het realiseren van 25 studio's in het lage gedeelte en kantoorruimten in het hoge gedeelte en het aanleggen van parkeerplaatsen en het veranderen van een 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;

- o programma van eisen in het kader van archeologisch vooronderzoek;
- voor de aanvang van het restaureren van de melkfabriek (gebouw Eemlandia) waaronder het slopen van diverse constructie onderdelen, het realiseren van 25 studio's in het lage gedeelte en kantoorruimten in het hoge gedeelte en het aanleggen van parkeerplaatsen en het veranderen van een in- en uitrit 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 P.de Bourgraaf, telefoonnummer 033-29 91411;
- voor de oplevering van het restaureren van de melkfabriek (gebouw Eemlandia) waaronder het slopen van diverse constructie onderdelen, het realiseren van 25 studio's in het lage gedeelte en kantoorruimten in het hoge gedeelte en het aanleggen van parkeerplaatsen en het veranderen van een in- en uitrit, 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;
- 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 P. de Bourgraaf, telefoon 033 - 2991411.
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 5 juni 2020)
 - o Ontheffing GS inzake Wnb kenmerk Z-WNB-RI-REG-2020-130782198⁶F d.d.23 oktober 2020
- 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 Aad Voorwinden 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;
- zonder ontheffing van de provincie o.g.v. de Wnb geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in het deel van het gebouw waarin de beschermde diersoorten (vleermuizen) verblijven;
- de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) via de gevel, naar de burens toe, dient minimaal 30 minuten te zijn;
- op iedere bouwlaag in de 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;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, dienen één (of meerdere) geveltekening(en) waarop is aangegeven welke bestaande stalen vensters uiteindelijk behouden/ hersteld zullen worden; ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente, de heer W. Choufour, Beleid, Cultuur en Erfgoed, telefoonnummer 033-2991414;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, dient de definitief gekozen vorm/uitvoering van de gekozen 'look-a-likes' met de bijbehorende detaillering van kozijn, roeden, te openen delen en de aansluitingen van het venster met het bouwkundig kader, ter bespreking en goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente, de heer W. Choufour, Beleid, Cultuur en Erfgoed, telefoonnummer 033-2991414;
- aan alle bepalingen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Voorwaarden inzake monument

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

- 1.) De definitieve **kleurkeuze** voor de stalen vensters, beton vensters, houten vensters, houten deuren, boeiborden en andere relevante gebouwonderdelen dient voor aanvang van de

werkzaamheden in overleg met de RCE en commissie ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht) vastgesteld te worden.

Om tot een onderbouwde keuze te kunnen komen is hiervoor eerst kleuronderzoek nodig. Een kleurhistorische verkenning lijkt hiervoor het meest geschikt. De gevonden kleuren kunnen dan hopelijk aan de hand van archiefmateriaal gekoppeld worden aan een bepaalde gebruikperiode waarna een voorstel voor de nieuwe situatie gedaan kan worden.

Toelichting kleurhistorische verkenning

Als de (kleurhistorische) inventarisatie aangevuld wordt met enkele puncties of stratigrafieën spreken we van een verkenning. Bij een punctie wordt op een plek, bij voorkeur bij een beschadiging, met een scalpel laag voor laag de diepte ingegaan. Een stratigrafie wordt ook wel kleurentrap genoemd. Bij een kleurentrap wordt de verf laag voor laag in vlakjes naast elkaar weggeschrapt, zodat er een chronologische reeks ontstaat. In de verkenning wordt elk van de aangetroffen verflagen genoteerd. Hierdoor kan er een indicatie worden verkregen van de verflaagopbouw. Op basis van enkele verfmonsters kan deze opbouw worden geanalyseerd. Aan de hand van de verkregen resultaten ontstaat er een eerste beeld van de historische afwerkingen. Bron: website RCE, <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2005/01/01/kleuronderzoek>

- 2.) De definitieve **uitvoering** van de stalen vensters dient voor aanvang van de werkzaamheden in overleg met de RCE en commissie ruimtelijke kwaliteit (MooiSticht) vastgesteld te worden.

Het op 14 december 2020 bemonsterde stalen venster met koudebrugonderbreking en voorzien van draairaam en isolatieglas gezet in 'stopverf' is op hoofdlijnen akkoord bevonden indien de volgende aandachtspunten worden meegenomen:

- de aluminium afstandhouders (aan de randen en ter plaats van de Wiener Sprosse) van het isolatieglas moeten zwart gecoat worden uitgevoerd
- de afstandhouders van het isolatieglas ter plaatse van de Wiener Sprosse dienen van gelijke breedte te zijn als de afstandhouders aan de randen.

- 3.) De plaatsing van de nieuwe stalen vensters en dagkant aftimmeringen dient bij voorkeur zodanig te gebeuren dat er geen onnodig bouw materiaal wordt weggenomen van het bestaande bouwkundige kader (afgesmeerde vensterbanken met incidenteel aanwezige condensgoot.

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.

Rijksmonument, toezending besluit naar minister OCW

Omdat het gebouw Eemlandia als een rijksmonument is aangewezen, wordt o.g.v. het Bor een afschrift van het besluit en van de beschikking, beide met de bijbehorende stukken, opgestuurd naar de minister van OCW via het Omgevingsloket online of via omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Inzage

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 31 december 2020 bij de balie van het team Omgevingsontwikkeling in het gemeentehuis

VERZONDEN 23 DEC 2020

te Bunschoten, Stadspui 1. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: NL.IMRO.0313.PBUV2019258-0301

Beroepsclausule

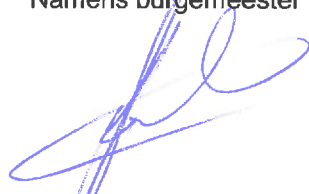
Tegen het besluit kan een belanghebbende binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep indienen de Rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrechtspraak, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend en worden ondertekend 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.

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,
Namens burgemeester en wethouders



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 woensdag 30 december 2020.