Afschriften aan: betrokkene, BOR, GEO, brandweer.

gemeente harderwijk

DATUM:
ONS KENMERK: W2020-0666 / 20h0005264
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Goede Reede 6, 6-001 t/m 6-027, 6-101 t/m 6-132, 6-201t/m 6-203 en 6-301 t/m 6-303.

Geachte directie,

Op 29 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van permanente logies voorziening voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten in strijd regels ro met de volgende activiteiten:
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid
Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Deze situatie doet zich hier voor. Er is een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het aspect: planologie.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (planologie)
Voor deze aanvraag is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ nodig van de gemeenteraad. Concreet betekent dit dat wij de gemeenteraad om deze verklaring hebben gevraagd. Uit de ontvangen verklaring van geen bedenkingen blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de aangevraagde activiteiten.

DOMEIN: Ruimte
BEHANDELD DOOR: de heer K. Kamphorst
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895

Bij deze vergunning behorende bijlagen
De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

Betaling leges
Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € . Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie
Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van ‘Harderwijker Courant’ van 4 augustus 2021. De aanvraag, het conceptbesluit en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen hebben voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 303 zienswijzen ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit.

Zienswijzen
De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van zienswijzen afgewogen. In deze belangenafweging zijn wij tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijzen. Wij hebben gelet op het vorenstaande in de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding gevonden de gevraagde vergunning te weigeren. Wel verbinden wij de voorwaarde aan de beschiking dat voor rekening van en ook over grondgebied van initiatiefnemer een ontsluiting vanaf de Groene Zoomweg wordt gerealiseerd. De ingediende zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit zijn samengevat en voorzien van commentaar. Voor de inhoudelijke reactie verwijzen we naar de bij dit besluit gevoegde bijlage: Commentaar op de zienswijzen omgevingsvergunning “Huisvesting arbeidsmigranten Goede Reede”

Inwerkingtreding
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Beroep
Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan de dag na publicatie.

Inlichtingen
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer K. Kamphorst, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

De heer P. Mulder
Teamleider Ruimtelijke Dienstverlening

Bijlagen
- Overweging en voorschriften deelactiviteit ‘Bouwen’
- Overweging en voorschriften deelactiviteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit

BIJLAGE ACTIVITEIT ‘BOUWEN’

Let op!! Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u dient te voldoen voordat u met de bouw mag beginnen. Als toch met de bouw wordt begonnen voordat aan deze voorschriften is voldaan kan de bouw worden stilgelegd.

OVERWEGINGEN

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo moeten wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk toetsen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Als het plan voldoet aan alle vorengenoemde punten, moeten wij de vergunning verlenen. Als het plan niet voldoet aan de genoemde onderdelen, moeten wij de vergunning weigeren.

- *Bouwbesluit:*

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

- *Bouwverordening*

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de bepalingen uit de Bouwverordening.

- *Bestemmingsplan*

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan ‘Drielanden – Werklandschap- Oost’ en heeft hierin de bestemming ‘Bedrijf’. Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij u naar de bijlage ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

- *Welstand*

Het plan is op 13 januari door de gemeentelijke welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit) voorzien van een positief advies. De commissie concludeert dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Het welstandsadvies is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij nemen de conclusie van de welstandscommissie daarom over.

VOORSCHRIFTEN

I. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
   1. Tijdens de bouw dienen kopieën van de omgevingsvergunning op de bouwplaats aanwezig te zijn.
   2. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend via bouwzakenwabo@harderwijk.nl:
      a. **Brandveiligheid**
         (1) Voor de brandmeldinstallatie, type: volledige bewaking met doormelding naar de RAC conform de NEN 2535 met certificaat zoals gesteld wordt in het bouwbesluit 2012 art. 6.20 lid 6, of in plaats van een doormelding naar een RAC, een beheerder 24 uur/7 dagen wakend aanwezig (niet slapend), dient u een Programma van Eisen (PvE) minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring aan te bieden bij het bevoegd gezag.
         (2) Van alle producten toegepast in de bouw, moet productinformatie beschikbaar zijn die aantoont dat de producten voldoen aan de eisen vanuit het bouwbesluit.
      b. **Constructieve veiligheid** De aangeleverde constructieve gegevens zijn voor de bouwaanvraag toereikend. Definitieve constructieve uitwerkingen nog aanleveren. Uitvoeringsgegevens nog aanleveren van dak, vloeren, fundering, staal- en betontekeningen, detailtekeningen en berekeningen. (uitwerkingen leveranciers voorzien van akkoord van de hoofdconstructeur)
      c. **Bibob** Op grond van het ‘Bibob beleid van de gemeente Harderwijk’ heeft een bibob-toets plaatsgevonden. De uitkomst uit dit onderzoek staat het verlenen van de vergunning in beginsel niet in de weg. Verwezen wordt naar de bij dit besluit behorende ‘Niet openbare bijlage’. Het daarin gestelde wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd. Voor de in die bijlage gestelde voorwaarde verwijzen wij naar dat document.

Bijlage bij omgevingsvergunning ‘activiteit bouwen’

De bijlage is een standaard bijlage. Het is mogelijk dat niet alle genoemde onderwerpen op het bouwplan van toepassing zijn. Neemt u in geval van twijfel contact op met de coördinator van de aanvraag.

Start en einde bouw melden

- De start van de bouw dient minimaal twee dagen vóór aanvang gemeld te worden bij het domein Ruimte.
- Grondverbeteringwerkzaamheden en het starten van palen tenminste 2 werkdagen van te voren melden, het storten van beton 1 dag van te voren melden.
- Voltooiing van leidingen en putten graag ook melden.
- Het gereed zijn van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) minimaal twee weken voor ingebruikname.

Heeft u een omgevingsvergunning, dan kunt u de melding digitaal doen op het e-mailadres BouwzakenWabo@harderwijk.nl, onder vermelding van het bouwadres en het W-nummer van de vergunning. De melding kunt u niet via het Omgevingsloket Online doen.

Vooropname

Minimaal 2 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de gemeente voor het maken van een afspraak voor een vooropname. Tijdens deze vooropname zal de beginsituatie van de gemeentelijke eigendommen door een medewerker van de gemeente digitaal worden vastgelegd.

Start bouw

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de peilhoogte en de rooilijnen ter plaatse zijn aangegeven. Voor het uitzetten dient u minimaal 3 werkdagen van te voren contact op te nemen met Geo-informatie (tel. 0341 – 411 911). Uitzetten is alleen nodig indien het een geheel nieuw op te richten bouwwerk of een forse uitbreiding van een bestaand bouwwerk betreft.

Inrichting bouwplaats

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inrichtingsplan inclusief ontsluiting van de bouwplaats te worden ingediend bij het domein Ruimte. Het gebruik van gemeentegrond is niet zonder meer toegestaan. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen.

Schade

U dient zelf voorzorgsmaatregelen te (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan dient u dit direct te melden bij Snel Herstel (tel. 411 333). Aanwijzingen van het bevoegd gezag dienen direct te worden opgevolgd.

Afzetten wegen ivm laden en lossen

Indien wegen, fietspaden of trottoirs moeten worden afgezet of tijdelijk afgesloten in verband met laden en lossen dan dient u hiervoor minimaal 2 weken van te voren contact op te nemen met Snel Herstel (tel. 411 333). Het afzetten mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en de afvalinzameling.

Bemalen / lozen van water

Voor aanvang van bemalingswerkzaamheden en het lozen van water dient een bemalingsplan te worden ingediend bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (tel. 411 333). Afhankelijk van de hoeveelheid water kan ook een vergunning van andere overheden noodzakelijk zijn. U dient hierover zelf overleg te voeren met het Waterschap Veluwe (tel. 055 – 527 29 11), de provincie Gelderland (tel. 026 – 359 91 11) en/of Rijkswaterstaat (tel. 026 – 368 89 11).

Overdragen vergunning
Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Bouwtoezicht en ingebruikgeving/-neming
Tijdens het bouwproces vinden controles plaats door medewerkers van de gemeente. Als tijdens deze controles blijkt dat het bouwwerk niet conform de omgevingsvergunning gebouwd wordt, en/of het bouwwerk is nog niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht, is het niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. De gemeente kan u een dwangsom opleggen om de ingebruikgeving/-neming te beletten.

Eigendom
Het kan zijn dat u gaat bouwen op gronden of aan een gebouw dat van een ander is (bijvoorbeeld omdat u die huurt). Een omgevingsvergunning ‘bouwen’ geeft u geen recht om eigendom van een ander te gebruiken. U hebt daarom afzonderlijk toestemming nodig van de eigenaar. Als de eigenaar u geen toestemming geeft, kunt u dus geen gebruik maken van uw vergunning.

Intrekking omgevingsvergunning ‘bouwen’
Wij kunnen een omgevingsvergunning ‘bouwen’ intrekken, onder andere als u 26 weken na het verlenen van de vergunning nog niet bent begonnen met het bouwen. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Bouwverordening. In het algemeen zullen wij na één jaar beoordelen of er reden is om de vergunning in te trekken. Wij lichten u in als wij het voornemen hebben de vergunning in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed hier rekening mee te houden.

BIJLAGE ACTIVITEIT ‘HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING’

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Motivering strijdigheid
Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan ‘Drielanden – Werklandschap - Oost’ en heeft hierin de bestemming ‘Bedrijf’. De aanvraag is hiermee in strijd omdat in de planregels is bepaald dat voor bedrijf bestemde gronden gebruikt mogen worden voor bedrijven welke in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging zijn opgenomen. In de bijlage 1 is onder andere een logiesfunctie in de vorm van een hotel direct bij recht toegestaan. In het plan wordt echter tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten (shortstay) gerealiseerd. Omdat het aangevraagde gebruik niet naadloos past binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging, is het gebruik in het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.
Daarnaast is in de planregels bepaald dat het hoofdgebouw binnen de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet in het realiseren van een hoofdgebouw deels buiten de aangegeven bouwvlakken. Ook hierin voorziet het plan in een afwijking van het bestemmingsplan.

Wettelijke grondslag
De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo. In deze situatie verlenen wij de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit
In de omgeving is er behoefte aan huisvestiging voor arbeidsmigranten. De voorliggende locatie bevindt zich in een gemengd gebied. De locatie is goed ontsloten met directe aansluiting op het hoofdwegenstructuur. De afwijking van het hoofdgebouw dat deels buiten het bouwvlak is gelegen is ruimtelijk aanvaardbaar. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat bij de oprichting van een nieuw gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de fysieke en externe veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo kan worden verleend.

VOORSCHRIFTEN
aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

2. Dat voor rekening van en ook over grondgebied van initiatiefnemer een ontsluiting vanaf de Groene Zoomweg wordt gerealiseerd.

Documentenlijst W2020-0666 (versie 1)

5193121_1617186663021_2021-03-31-v2_1889-DO-012_-_situatie_hemel-_en_vuilwater
5193121_1617808458923_ROB_Goede_Reede_ong_Harderwijk_2021-04-07
5193121_1615822104891_2021-03-15_melding_aimsessie_ad1zfha8cv6
5193121_1615800914829_Bijlage_8_Addendum_akoestisch_onderzoek
5193121_1615801043805_Bijlage_9_Motivering_en_berekening_infiltratiesysteem
5193121_1615801162772_Bijlage_10_Aanmeldnotitie_vormvrije_mer-beoordeling
5193121_1615800813598_Bijlage_7_Akoestisch_onderzoek
5193121_1615800708520_Bijlage_6_Onderzoek_externe_veiligheid
5193121_1615800030435_Bijlage_2_Flora_en_fauna_onderzoek
5193121_1615800197333_Bijlage_3_Resultaat_watertoets
5193121_1615800313950_Bijlage_4_Bodemonderzoek_2016
5193121_1615800424375_Bijlage_5_Stikstof_onderzoek
5193121_1615800522682_01._Aanlegfase-Aeriusberekening
5193121_1615800640201_02._Gebruiksfase-Aeriusberekening
5193121_1615799834722_Bijlage_1_Acheologisch_onderzoek_2016
5193121_1615798159078_2021-03-11_DO-111_-_Plattegrond_begane_grond
5193121_1615798227511_2021-03-11_DO-112_-_Plattegrond_1e_verdieping
5193121_1615798382709_2021-03-11_DO-210_-_Gevels
5193121_1615798542573_2021-03-11_DO-310_-_Doorsneden
5193121_1615799015743_2021-03-11_Formulier_aanvraag_AANGEPAST
5193121_1615797933233_2021-03-11_DO-011_-_Situatie_-_brandveiligheid
5193121_1610547034432_1889-20210113-DO-943-ventilatieschemas-w2
5193121_1610531333198_1889-20210113-DO-941-bouwbesluittoets-ventilatie
5193121_1609236102616_1889-201229-DO-410-detailboekje-compleet
5193121_1609236204968_1889-201229-DO-510_512-impressies
5193121_1609236244468_1889-201229-DO-941-bouwbesluittoetsing-1
5193121_1609236325928_1889-201229-DO-942-bouwbesluitoverzichten
5193121_1609236404719_1889-Veilig-onderhoud-gebouw_29-12-2020
5193121_1609236966332_papierenformulier
5193121_1609236966350_publiceerbareaanvraag
5193121_1609235111705_Bijlage_10_Aanmeldnotitie_Goede_Reede_ong_Harderwijk_2020-12-23
5193121_1615799119210_S-7536_SCI-01_B_Constructieberekening-2
5193121_1615799304525_HA-16999-001_Rapportage_Sonderingen_Harderwijk-2
5193121_1612256525254_S-7536_SCI-01_B_Bouwaanvraagdocument
5193121_1609236475865_HA-16999-0001_Rapportage_Harderwijk_-_Hoogveld_Sonderingen_30-07-2019
5193121_1629964259130_2021-08-24_DO-131-_Brandpreventie_totaal
5193121_1637221893071_1889-211117-DO-010-Situatie-parkeren
5193121_1637221968582_1889-210824-DO-110-plattegrond-kelder

Commentaar op de zienswijzen omgevingsvergunning “Huisvesting arbeidsmigranten Goede Reede”

Vertrouwelijke Bijlage Bibob

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, een onafhankelijke rechter.

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit. Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Gelderland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na ontvangst van uw beroep.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk of langs digitale weg verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.