

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen' en 'planologisch afwijken'



Werkeenheid bouwen/ @@@

VERZONDEN 22 JUL 2021

Nummer: UV 2020325

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: @@@

adres: @@@, 3751 LE Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: renoveren (gedeeltelijk vernieuwen) van de woning en het opsplitsen van het gebouw in vijf appartementen, het herbouwen van de hooiberg (berging) en het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning op de achterzijde van de kavel en het aanleggen van 13 parkeerplaatsen,
op het perceel plaatselijk bekend: op en achter het perceel Molenstraat 11 t/m 11d en 12 en 12a, 3752CG te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : K Nummers : 05486 en 05487

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' en gebruik van bouwwerken en gronden' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het 'verplaatsen en in enig opzicht wijzigen van een cultuur historisch dominant pand en beeldondersteunend pand' als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo en het 'veranderen van het gebruik uitweg' als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo; de verzoeker is @@@, eigenaar het betreffende perceel, en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb); de planschadeovereenkomst d.d. 13 april 2021 door de verzoeker en 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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Centrale As; doordat er strijdigheid is met de bestemmingsplannen, 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 29 maart 2021 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 de bestemmingsplannen afgeweken kan worden;

de 'transformatie' en ontwikkeling van en achter de Molenstraat 12 is een ontwikkeling waarbij in totaal zeven woningen worden gerealiseerd, waar voorheen één woning aanwezig was (vijf appartementen in de bestaande gerenoveerde en vernieuwde woning en een twee-onder-één-kap-woning op het achterterrein), de huidige (vervallen) hooiberg wordt gereproduceerd volgens historische kenmerken op een andere locatie op het terrein en rondom de woningen is voorzien in parkeergelegenheid;

VERZONDEN 22 JUL 2021

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 gemeentelijk cultuurhistorisch erfgoed;
vanuit ruimtelijk oogpunt 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 waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (lid 1 sub b);

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;

- m.b.t. de gevraagde ontheffing Wnb

Met de bevindingen gesteld in de 'Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 12 te Bunschoten' is advies gevraagd aan de RUD;

In de mail van 8 februari 2021 geeft de RUD aan akkoord te gaan met geen nader onderzoek naar vleermuizen en de bevindingen in de 'Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 12', onder voorwaarde dat men zich tijdens de werkzaamheden houdt aan de gestelde eisen die vermeld zijn in het rapport, te weten:

- "De werkzaamheden dienen (zo ver mogelijk) buiten het broedseizoen plaats te vinden en nestgelegenheden dienen buiten het broedseizoen verwijderd te worden.
- Men dient rekening te houden met de zorgplicht ten aanzien van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Er dient voorzichtig te worden gewerkt, en wanneer grondverzet plaatsvindt werkt men van de ene naar de andere kant om dieren de mogelijkheid te bieden om te vluchten.
- *Tot slot wordt vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).*"

Deze voorwaarden maken eveneens (deels) deel uit van de op 10 maart 2021 verleende omgevingsvergunning OV 2020334 (gedeeltelijk slopen pand, verwijderen asbest en slopen hooiberg op perceel Molenstraat 12);

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;

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;

- het renoveren (gedeeltelijk vernieuwen) van de woning en het opsplitsen van het gebouw in vijf appartementen, op het perceel plaatselijk bekend Molenstraat 11 t/m 11d en 12 en 12a, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo;
- het herbouwen van de hooiberg (berging) op het perceel plaatselijk bekend Molenstraat 11 t/m 11d en 12 en 12a, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo;
- het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning op de achterzijde van de kavel op het perceel plaatselijk bekend Molenstraat 12 te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- het aanleggen van 13 parkeerplaatsen en het veranderen van het gebruik van de in- en uitrit op het perceel plaatselijk bekend Molenstraat 11 t/m 11d en 12 en 12a te Bunschoten-Spakenburg, 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. 28 december 2020;
- Planschadeovereenkomst getekend d.d. 13 april 2021;
- Tekening 2 onder 1 kap d.d. 16 maart 2021;
- Tekening Hooiberg d.d. 28 december 2020;
- Tekening situatie d.d. 28 december 2020;
- Tekening Hoofdgebouw d.d. 16 maart 2021;
- Bodemonderzoek Amos d.d. 2 oktober 2019;
- EPC 2 onder 1 kap d.d. 24 maart 2021;
- EPC hoofdgebouw d.d. 24 maart 2021;
- Rapport Quicksan 13435-001 d.d. 6 november 2020;
- Mail RUD d.d. 8 februari 2021 akkoordverklaring bevindingen Quikscan Wnb, met de daarbij gestelde nadere voorwaarden;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 maart 2021;
- Brief RUD Definitieve beschikking Wbb Molenstraat 12 UT031301810 d.d. 22 oktober 2020;
- Aanmeldnotitie vorm-vrije MER d.d. 1 april 2021;
- Rapport Stikstof gebruiksfase 13435.002 D2 d.d. 1 april 2021;
- Rapport Stikstof aanlegfase 13435.002 D2 d.d. 1 april 2021;
- Rapport Stikstof onderzoek stikstofdepositie 13435.002 D2 d.d. 1 april 2021;
- MPG berekening Hoofdgebouw d.d. 26 maart 2021;
- MPG berekening 2 onder 1 kap d.d. 26 maart 2021
- Adviesbrief VRU d.d. 12 juli 2021.

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het renoveren (gedeeltelijk vernieuwen) van de woning (woonboerderij) en het opsplitsen van het gebouw in vijf appartementen, het herbouwen van de hooiberg (berging) en het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning op de achterzijde van de kavel met de aanleg van 13 parkeerplaatsen 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 de aanvang van het renoveren (gedeeltelijk vernieuwen) van de woning (woonboerderij) en het opsplitsen van het gebouw in vijf appartementen met herbouw van de hooiberg (berging) en het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning op de achterzijde van de kavel met de aanleg van 13 parkeerplaatsen, dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met @@@, telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen te worden met @@@, telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor de oplevering van renoveren (gedeeltelijk vernieuwen) van de woning (woonboerderij) en het opsplitsen van het gebouw in vijf appartementen met herbouw van de hooiberg (berging) en het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning op de achterzijde van de kavel met de aanleg van 13 parkeerplaatsen, 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 91 411;
- 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 @@@, telefoon 033 – 29 91 411;

VERZONDEN 22 JUL 2021

- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 12 juli 2021)
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool of het oppervlaktewater, de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op het vuilwaterriool. Voordat het riool wordt aangesloten moet contact worden opgenomen met het team beheer, tel 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, alsmede de nader gestelde voorwaarden door de RUD bij de akkoordverklaring bevindingen Quickscan Wnb in de mail d.d. 8 februari 2021;
- 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;
- 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

De bekendmaking van het omgevingsbesluit vindt plaats in de plaatselijke krant "De Bunschoter" en in het elektronisch gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) op woensdag 28 juli 2021. Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 29 juli 2021 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.PBUV2020325-0301**.

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.

Nummer: UV 2020325

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

R. Beukers
loco-burgemeester

VERZONDEN 22 JUL 2021