

Verleende omgevingsvergunningen uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Bunschoten maken bekend dat zij voor de volgende aanvragen, welke in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning hebben verleend met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo.

- **Koningin Wilhelminastraat 1, 1a t/m 1g en Prins Clausstraat 2a t/m 2h en 2j;** verbouwen van het gemeentelijk monumentale pand “de voormalige Van Amerongenschool” naar 17 appartementen en het herinrichten van het terrein, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

Inzage

Het omgevingsbesluit en bijbehorende stukken ligt ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 12 oktober 2023 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.PBUV2022139-0301**

Beroepsclausule

Tegen het besluit kunnen personen/belanghebbenden binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep indienen de Rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrecht, 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.

Publicatie in het elektronisch gemeenteblad en de Bunschoter d.d. 11 oktober 2023

DIT STUK DIEN
OP HET WERK
AANWEZIG TE ZIJN

behoort bij brief/besluit nr:

d.d. 5-10-2023 UV 2022139

team omgevingsontwikkeling

COLLEGEVOORSTEL



Onderwerp: 1180146 - zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1

Besluit

--

Bijlagen: (kolom Bijlage/Ter Inzage vullen met "x")

Titel	Bijlage	Ter inzage
Zienswijze d.d. 31 juli 2023, ontvangen 2 augustus 2023	x	
Reactie namens aanvrager op zienswijzen	x	
Reactie Provincie op ontwerp besluit d.d. 18 juli 2023	x	
Situatie plattegrond	x	
Eigendom grond Koningin Wilhelminastraat 1	x	
Fietsenstalling inpandig, bouwtekening Noordgevel uitpandig, bouwtekening	x	
Besluit gemeenteraad 9 december 2010 gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist	x	.

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong

COLLEGEVOORSTEL



Beslispunten

1 Verklaar na afweging van belangen de zienswijze ongegrond, welke tijdens de ter inzagelegging is ontvangen m.b.t. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de transformatie en (in pandige) verbouw van de voormalige "Van Amerongschool" en de herinrichting van het terrein aan de Koningin Wilhelminastraat 1.

2. Ga over tot vergunningverlening

Inleiding

Uw college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen op basis van de uitgebreide Wabo-procedure Koningin Wilhelminastraat 1, aan de transformatie en (in pandige) verbouw van het gemeentelijk monument de voormalige "Van Amerongschool" naar 17 appartementen en het herinrichten van het terrein (zie zaaknummer 1178754).

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt daarbij afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrale As". Het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken hebben van 29 juni tot en met 9 augustus 2023 ter inzage gelegen. De stukken zijn geanonimiseerd digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer: **NL.IMRO.0313.PBUV2022139-0201**

Reacties op ontwerpbesluit

Het ontwerp- besluit heeft ter inzage gelegen en is toegezonden aan de Provincie voor eventuele op- en/of aanmerkingen.

1. Reactie Provincie Utrecht op ontwerpbesluit positief

De Provincie heeft bij brief van 18 juli 2023 aangegeven dat het ontwerpbesluit *geen* aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening Utrecht, zie bijlage

2. Ingediende zienswijze tijdens de ter inzagelegging ontwerpbesluit

Binnen de ter inzage termijn van het ontwerpbesluit is tijdig en gemotiveerd een zienswijze ontvangen door een buurtbewoner tegen het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor de verbouw van het gemeentelijk monumentale pand, de voormalige "Van Amerongschool" naar 17 appartementen en het herinrichten van het terrein, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zie bijlage.

3 Horen aanvrager omgevingsvergunning over ingediende zienswijzen

Op grond van artikel 3:15 lid 3 Awb is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ingediende zienswijzen. Aanvrager heeft hiervan gebruik gemaakt, zie bijlage (in groen is de reactie op de zienswijzen weergegeven).

Argumenten

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong

COLLEGEVOORSTEL



1.1. college van B&W is bevoegd om tot besluitvorming te komen op grond van het raadsbesluit van 9 december 2010

Bij besluit van 9 december 2010 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, niet is vereist om toepassing te kunnen geven aan de afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure. (2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Het college van B&W is bevoegd gezag in deze gevallen om de afweging te maken. Hier gaat het om een aangewezen geval als vermeld onder punt 1b: "indien sprake is van realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen binnen de bebouwde kom, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 30 bedraagt." zie bijlage.

1.2 ingediende zienswijzen geven na afweging geen aanleiding voor een andere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning

De ingediende zienswijzen dienen afgewogen te worden om tot een definitief besluit op de aanvraag te komen. De zienswijzen worden puntsgewijs besproken:

a. Afweging zienswijze: niet voldoen aan de parkeernorm o.g.v. de CROW 2,2 parkeerplaatsen per appartement op eigen terrein

In de zienwijze wordt van een onjuiste norm voor parkeren uitgegaan.

Bij de beslissing op deze aanvraag omgevingsvergunning moet getoetst worden aan de "Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023", zie bijlage. Bij het hanteren van de parkeernormen is geen onderscheid meer tussen de buurindelingen "centrum" en "rest bebouwde kom". Deze parkeernormen zijn in werking getreden na de bekendmaking van de aangepaste "Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023", onder intrekking van het parkeerbeleid uit 2014. De bekendmaking vond plaats op 19 april 2023 in het gemeenteblad 2023, nr. 170895 en fungeren deze normen als toetsingskader voor de vergunningaanvragen.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingekomen op 29 april 2023. De Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 is dus van toepassing op de aanvraag omgevingsvergunning. Uitgaande van dit geldende parkeerbeleid is de norm:

12 appartementen kleiner dan 75m ² met norm 1,2:	12x 1,2 = 14,4
5 appartementen groter dan 75 m ² met norm 1,4:	5x 1,4 = $\frac{7}{21,4}$ +

Er kunnen geen halve parkeerplaatsen worden aangelegd, daarom naar boven afgerond betekent dit: 22 parkeerplaatsen.

Omdat er twee parkeerplaatsen onttrokken worden, moeten deze worden gecompenseerd, hetgeen inhoudt dat **er totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden**.

Hieraan wordt voldaan omdat in deze aanvraag 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

b. Afweging zienswijze: 26 parkeerplaatsen op eigen terrein is onjuist, 17 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 parkeerplaatsen op gemeentegrond. De parkeerplaatsen zouden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong

COLLEGEVOORSTEL



Uitgangspunt is dat er voldoende parkeergelegenheid in *de nabije* omgeving moet worden gerealiseerd als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Dit gebeurt ook en de aanvrager van de omgevingsvergunning realiseert voldoende parkeerplekken op eigen en op openbaar terrein. Bij de koopovereenkomst destijds van de voormalige “Van Amerongenschool” zijn tussen de gemeente, de verkopende partij, en de aanvrager omgevingsvergunning, de kopende partij, al afspraken gemaakt en vastgelegd over het parkeren.

Het is dus een bewuste keuze dat er 9 parkeerplaatsen op gemeentegrond aangelegd worden door aanvrager omgevingsvergunning. Zo wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd, maar ook dat dit deel van de grond openbaar is en blijft. Op deze manier kan de omgeving ook gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

Het is een bewuste keuze van de gemeente om dit deel van de grond waarop de openbare parkeerplekken worden aangelegd niet te verkopen, zodat het niet mogelijk is om bij de ingang van het terrein een slagboom te plaatsen. Gewaarborgd wordt daarmee dat deze openbare parkeerplaatsen ook door de nabije omgeving gebruikt kunnen worden, en dit bijdraagt aan kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

c. Afweging zienswijze: er plaatse van geplande in- en uitrit worden 2 parkeerplaatsen op gemeentegrond (openbaar terrein) opgeofferd. Bij wegnemen huidige parkeerplaatsen wordt dus niet voldaan aan norm die destijds is gesteld voor buurt en school “Het Sterrenlicht”.

Er is geen sprake van het wegnemen van openbare parkeerplaatsen waardoor niet meer voldaan wordt aan de parkeernorm die destijds is gesteld voor de buurt en school “het Sterrenlicht”. Zoals aangeven onder punt a. worden de twee onttrokken parkeerplaatsen gecompenseerd en opnieuw gerealiseerd in het parkeervak (negen parkeerplekken) dat is gelegen in het verlengde van de Koningin Wilhelminastraat. De grond waarop de negen parkeerplaatsen worden gerealiseerd is niet verkocht en zijn en blijven daarom openbaar.

d. Afweging zienswijze: in- en uitrit loopt parallel aan het voetpad en fietspad, wat tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden.

Bij de terreinindeling is bewust met het oog op verkeersveiligheid, een keuze gemaakt voor de herinrichting van het terrein en aanleg van parkeerplaatsen deels op eigen terrein en deels op openbaar terrein. De ontsluiting van de parkeerplekken (op eigen terrein en op gemeentegrond) zal via een afrit plaatsvinden op en in het verlengde van de Koningin Wilhelminastraat, een verkeersluwe straat in een 30 km zonegebied.

Vanuit verkeersoogpunt is het onwenselijk het gebied anders te ontsluiten, bv. door direct een ontsluiting op de Bikkersweg te maken. De Bikkersweg is een wijkontsluitende doorgaande verkeersintensieve weg die aansluit op een rotonde.

In het kader van verkeersveiligheid is er groen in de situatietekening opgenomen om het plangebied. Om de openbare parkeerplekken (parkeervak met 9 parkeerplaatsen) heen komt een haag ter afscheiding van het voetpad en naastgelegen fietspad. De parkeerplekken op eigen terrein (naast en ter hoogte van het parkeervak met 7 parkeerplaatsen) worden ook met groen afgescheiden van het voetpad en naastgelegen fietspad. De terreininrichtingstekening is in de bijlagen situatie plattegrond opgenomen.

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong

COLLEGEVOORSTEL



e. Afweging zienswijze: tijdens de voorstudie en inschrijving voor verkoop van het pand is men uitgegaan van een fietsenstalling buiten op het terrein t.b.v. de appartementen, hiervan is niets terug te vinden. Fietsen stallen op het trottoir bij de ingang van de appartementen is geen optie, vanwege blokkade voor ander verkeer.

Op de tekening gevels & plattegrond is te zien dat de fietsen inpandig gestald worden, zie bijlage. Het stukje grond ten noorden van de ingang is qua eigendom geruild met het stukje ten zuiden van het perceel zodat geen sprake kan zijn dat er ook maar iets ten noorden van het gebouw gebouwd zou kunnen worden door aanvrager, zie bijlage voor eigendomsgrenzen van de gronden.

f. Afweging zienswijze: Nergens kenbaar gemaakt hoe de vuil inzameling gaat plaatsvinden. 17x 3 = 51 containers op trottoir aan achterzijde tegen het gebouw is geen optie. Indien een ondergrondse container, waar wordt deze gesitueerd.

De toekomstige bewoners krijgen geen afvalcontainers. Binnen het gemeentelijk afvalbeleid geldt in algemene zin dat voor woningen die geen tuin hebben (mogelijk) een ondergronds inzamelingssysteem beschikbaar gesteld moet worden. De afvalinzameling (groen/GFT en grijs/restafval) gaat plaatsvinden conform het gemeentelijke afvalinzamelingsbeleid via de bestaande ondergrondse containers in de nabije omgeving van de appartementen. Gebruik kan worden gemaakt van de geplaatste ondergrondse containers op het stuk grond bij het parkeerterrein gelegen tussen het Kolkkamp en de Bikkersweg. Deze liggen op loopafstand en de capaciteit van deze containers zijn voldoende. De gezamenlijke papierinzameling kan plaatsvinden bij de Plecht. Zie bijlage voor kaart met gezamenlijke afvalinzamellocaties. De ROVA is de uitvoerende partij voor afvalinzameling.

2.1 na afweging van de zienswijzen blijft sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, zie bijlage. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en na afweging en de weerlegging van de zienswijzen, zijn wij van oordeel dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekening

Voorstel is met portefeuillehouder besproken d.d. 26 september 2023.

Toetsing aan gemeentelijk inkoop en aanbestedingsbeleid

-

Financiën

De leges worden op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij toezending van het besluit tot vergunningverlening.

Uitvoering

Het besluit tot vergunningverlening zal naar aanvrager toegezonden worden om bij te voegen in het door aanvrager aan te leveren GML-bestand voor publicatie op 11 oktober 2023. Hierbij wordt gestreefd naar publicatie op woensdag 11 oktober 2023 (onder voorbehoud van tijdige aanlevering GML bestand).

Het definitieve besluit en de aanvraag omgevingsvergunning met alle bijlagen die daarop van toepassing zijn, dienen geanonimiseerd door de aanvrager in één GML-bestand aangeleverd te

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong

COLLEGEVOORSTEL



worden, waarna het digitaal beschikbaar gesteld kan worden via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Na tijdige aanlevering van het GML bestand door aanvrager, kan publicatie van het definitieve besluit plaatsvinden. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep bij de rechtbank worden ingesteld. Het besluit treedt in werking zes weken nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Communicatie

Stel betrokkenen, aanvrager en indiener van de zienswijzen, op de hoogte van het besluit om over te gaan tot vergunningverlening.

Zaaknummer:	1180146
Onderwerp:	zienswijzen ontwerp ov Koningin Wilhelminastraat 1
Portefeuillehouder:	W. de Jong