

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING



Voor de activiteit 'bouwen', 'planologisch gebruik', 'wijzigen van een gemeentelijk monument' en 'in-/uitritten'

Werkeenheid bouwen / S. Knijf
Nummer: UV 2022139

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: Amer Vastgoed B.V.
adres: Utrechtseweg 223, 3818 EE Amersfoort

om omgevingsvergunning voor het: verbouwen van de voormalige "Van Amerongenschool" naar 17 appartementen en het herinrichten van het terrein
op het perceel plaatselijk bekend: Koningin Wilhelminastraat 1, 1a t/m 1g
en Prins Clausstraat 2a t/m 2j
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : K nummer : 05585, 5586

Beoordeling van de aanvraag bouwen, planologisch gebruik, gemeentelijk monument en in-/uitrit
de aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk', 'gebruiken van de gronden of bouwwerken', 'wijzigen van een gemeentelijk monument' en 'aanleggen van een inrit' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder b en e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
de aanvrager is (toekomstig) eigenaar van het perceel Koningin Wilhelminastraat 1 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 '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 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 17 mei 2023 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld; op basis van deze 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;
onderhavig plan is positief beoordeeld door de Welstands-/ Monumentencommissie;
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 in combinatie met sub d en sub g);
voor onderhavig plan is d.d. 8 december 2022 een planschadeovereenkomst ondertekend door de verzoeker, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan (de adviseurs hebben positief geadviseerd);

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 zal, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd;
tijdens de ter inzage legging zijn er zienswijzen ingediend;
het college heeft, na afweging van de belangen, besloten in haar vergadering van 3 oktober 2023 om de zienswijzen ongegrond te verklaren;
de afweging van de zienswijzen door het college maakt onderdeel uit van dit besluit;

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:

- De transformatie en (in pandige) verbouw van de voormalige "Van Amerongschool" naar 17 appartementen en het herinrichten van het terrein op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a 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;
- Het wijzigen van een gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 sub b;
- het aanleggen van een in-/uitrit op het perceel plaatselijk bekend Koningin Wilhelminastraat 1 op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e;

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

- Aanvraagformulier d.d. 29 april 2022;
- Ondertekenende planschadeovereenkomst d.d. 8 december 2022;
- Aanvulling koopovereenkomst d.d. 27 oktober 2022;
- Situatiekening bestaand d.d. 30 april 2022;
- Gevels-, doorsnede- en plattegrond tekening bestaand d.d. 30 april 2022;
- Plattegrondtekening nieuw d.d. 30 april 2022;
- Plattegrondtekening begane grond nieuw d.d. 30 april 2022;
- Plattegrondtekening 1^e verdieping nieuw d.d. 30 april 2022;
- Plattegrondtekening 1^e verdieping entresol nieuw d.d. 30 april 2022;
- Dakoverzichtstekening nieuw d.d. 30 april 2022;
- Gevel- en doorsnede A-A tekening nieuw d.d. 30 april 2022;
- Gevel- en doorsnede B-B tekening nieuw d.d. 30 april 2022;
- Details tekening 1 d.d. 30 april 2022;
- Details tekening 2 d.d. 30 april 2022;
- Details tekening 3 d.d. 30 april 2022;
- Tekening brandcompartimentering d.d. 30 april 2022;
- Tekening kapplan d.d. 30 april 2022;
- Slooptekening d.d. 30 april 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief de daarin genoemde 7 bijlagen d.d. 17 mei 2023;
- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï d.d. 28 juli 2022;
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 27 mei 2021;
- Stikstofonderzoek d.d. 28 juli 2022;
- Asbestinventarisatieonderzoek d.d. 21 april 2022;
- Rapportage Ecologisch Veldonderzoek d.d. 7 december 2021;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 28 april 2022;
- Uitgangspunten Constructie d.d. 29 mei 2022;
- Brandveiligheidsconcept d.d. 29 april 2022;
- Bouwbesluit toets d.d. 29 april 2022;
- Daglichtberekening d.d. 28 april 2022;
- RUD advies d.d. 3 augustus 2022;
- VRU advies d.d. 1 juni 2022;
- Gecombineerd welstand- en monumentenadvies d.d. 27 mei 2022;
- Besluit M.E.R.-beoordeling d.d. 14 september 2022;

Voorschriften bouwen

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het realiseren van 17 appartementen in de voormalige Van Amerongenschool 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 het plaatsen en opslaan van hekken, bouwmaterialen, keten en de aan- en afvoer van (bouw)verkeer dient contact opgenomen te worden werkeenheden Bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor de oplevering van het realiseren van 17 appartementen in de voormalige Van Amerongenschool dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- voor de oplevering van het realiseren van 17 appartementen in de voormalige Van Amerongenschool dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een warmtescan;
- 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 gemeenteground uit te voeren. Voor de uitvoering dient u contact op te nemen met de werkeenheden Bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411.
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Advies RUD (d.d. 3 augustus 2022)
 - o Adviesbrief VRU (d.d. 1 juni 2022)
- De ramen aan de oostzijde dienen brandveilig uitgevoerd te worden en mogen niet naar buiten toe opdraaien;
- 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;
- 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

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 12 oktober 2023 (t/m 22 november 2023) 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.PBUV2022139-0301

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.

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



Drs. J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur



Drs. R.J. Beukers
locoburgemeester

Publicatie besluit op: 11 oktober 2023.

VERZONDEN 05 OKT 2023