

OMGEVINGSVERGUNNING

*Voor de activiteit 'bouwen', 'renoveren gemeentelijk monument',
'planologisch afwijken' en 'in- en uitrit'*

Werkeenheid bouwen/ @@@

Nummer: UV 2022257

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: HJB Vastgoed B.V.
adres: Edisonweg 11 h, 3752 LV Bunschoten-Spakenburg

om omgevingsvergunning voor het: renoveren en verbouwen van het bestaande gemeentelijke monumentale pand tot 11 appartementen met bergingen en het aanleggen parkeerplaatsen en aanpassen in- en uitritten
op het perceel plaatselijk bekend: Koningin Wilhelminastraat 56, 56a t/m 56f en 57, 57a t/m 57c te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie : K nummer : 03256

Beoordeling van de aanvraag bouwen

de aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen van een bouwwerk, het renoveren en verbouwen van een gemeentelijk monument, en gebruik van bouwwerken en gronden' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.2 eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

de aanvrager is eigenaar van het betreffende perceel 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 omgevingsvergunning 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 een ruimtelijke onderbouwing d.d.13 januari 2023 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 worden;

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 (lid 1 sub d in combinatie met lid 1 sub b);

voor onderhavig plan is d.d. 30 januari 2023 een planschadeovereenkomst ondertekend door verzoeker, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Besluit omgevingsrecht (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 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;

Beoordeling van de aanvraag inrit

de aanvraag heeft betrekking op de activiteit uitweg/inrit als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo.

De aanvrager is eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

Inhoudelijke overwegingen inrit

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 (gepubliceerd op 1 februari 2006). 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, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Beleidsregel inritvergunningen en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- Het renoveren en verbouwen van het bestaande gemeentelijke monumentale pand tot 11 appartementen met bergingen en het aanleggen parkeerplaatsen op het perceel plaatselijk bekend Koningin Wilhelminastraat 56, 56a t/m 56f en 57, 57a t/m 57c te Bunschoten-Spakenburg, op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo en artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo;
- Het aanpassen van de in- en uitritten ten behoeve van het perceel Wilhelminastraat 56, 56a t/m 56f en 57, 57a t/m 57c 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;

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

- Aanvraagformulier verbouwen monument d.d. 30 september 2022;
- Aanvraagformulier functiewijziging en in- en uitrit d.d. 23 januari 2023;
- Planschadeovereenkomst getekend d.d. 30 januari 2023;
- Adviesbrief VRU d.d. 9 januari 2023;
- Asbestinventarisatie PJ Miljeu d.d. 21 juli 2022;
- Verslag d.d. 22 december 2022 over de info avond 15 november 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing 13 januari 2023;
- Document daglichtberekening d.d. 28 februari 2023;
- Document ventilatie berekening d.d. 6 oktober 2022;
- Tekening bestaande OT d.d. 21 oktober 2022;
- Tekening nieuw OT d.d. 28 februari 2023;
- Tekening trappen d.d. 28 februari 2023;
- Bouwbesluit ventilatie berekening d.d. 28 februari 2023;
- Situatietekening afstand burens d.d. 28 februari 2023;
- Daglicht berekening d.d. 9 november 2022;
- Spuiberekening d.d. 27 februari 2023;
- Detailtekeningen d.d. 28 februari 2023;
- Situatietekening afstand erfgrens d.d. 27 februari 2023;
- Situatietekening d.d. 15 februari 2023;
- Dak tekening d.d. 28 februari 2023;
- Technisch blad d.d. 8 november 2022;
- Brief RUD ecologisch advies d.d. 19 januari 2023;

- Restauratieplan plan van aanpak d.d. 15 februari 2023;
- Bouwhistorisch rapport d.d. 13 juli 2022;
- Rapport nader onderzoek flora en fauna d.d. 3 oktober 2022;
- Constructieberekening S-8378 d.d. 9 januari 2023;
- Checklist veilig onderhoud gebouwen d.d. 18 januari 2022;
- Aerius berekeningen inclusief bijlage 1 en 2 d.d. 24 januari 2023;
- Brochure Nibe ventilatielucht warmtepompen 2018;
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- Rekentool hernieuwbare energie met PV bij ingrijpende renovatie d.d. 10 februari 2023.

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 en verbouwen van de bestaande monumentale pand tot 11 appartementen 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 team Bouwen, telefoonnummer 033-29 91 411;
- voor de oplevering van het renoveren en verbouwen van de bestaande monumentale pand tot 11 appartementen 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;
- bij de startmelding van de bouwwerkzaamheden dienen door initiatiefnemer foto's aangeleverd te worden van de staat van de omliggende openbare ruimte. Eventuele schades aan de openbare ruimte na gereed melding, worden na onderling overleg door of namens de gemeente hersteld op kosten van de initiatiefnemer;
- 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 team Bouwen, telefoon 033 – 29 91 411;
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. 9 januari 2023)
- regenwater van dakvlakken bovengronds afvoeren naar de openbare ruimte, de vuilwaterafvoeren (DWA) moeten lozen op de bestaande aansluiting van het vuilwaterriool. Voordat het riool wordt aangesloten en voor het afvoeren van regenwater moet contact worden opgenomen met het team beheer, tel 033-29 91 411;
- 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;
- de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) via de gevel, naar de burens toe, dient minimaal 30 minuten te zijn;
- op iedere verdieping en in elke 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.

Voorschriften activiteit uitweg/inrit

De aanleg wordt door of in opdracht van de afdeling Openbare Ruimte uitgevoerd, de kosten hiervan worden doorberekend naar de aanvrager.

Uitvoeringskosten

Voor de uitvoering van de werkzaamheden, aansluitend op de bestaande bestrating, zullen u de werkelijke kosten in rekening worden gebracht. Van het totale bedrag krijgt u, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, een acceptgiro toegezonden.

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 erop 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 11 mei 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.PBUV2022257-0301**

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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

@@@
Team Omgevingsontwikkeling

Dit besluit is gepubliceerd op: 10 mei 2023