



Gemeente
Woudenberg

Colleged advies Ingekomen brief

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 166237 / 167846	
20	00	Datum inboeken	: 12 april 2016
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:	Nee		

Afzender :

Onderwerp : Het verbouwen van het gebouw aan de Schoolstraat 2 en 2a tot twee geschakelde woningen

Advies : A: De gemeenteraad verzoeken een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
B: De ontwerp beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
13-05-2016	O. Mabrouk	PZ	<i>JK</i>		<i>G</i>

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester	<i>JK</i>		2015	
Wethouder	<i>JK</i>		2015	
Wethouder	<i>JK</i>		2015	
Secretaris	<i>JK</i>		19/5	

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

23 MEI 2016

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het gebouw aan de Schoolstraat 2 en 2a tot twee geschakelde woningen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp'. De aanvraag moet daarom tevens worden aangemerkt als aanvraag voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Zie eventueel de bijgeleverde stukken:

- ontwerp beschikking
- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing
- Materiaalstaat en artist impressions
- tekeningen
- Bouwbesluitberekeningen

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het aan de gemeenteraad verzoeken van een verklaring van geen bedenkingen en het ter inzage leggen van de ontwerp beschikking en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Beoogd resultaat

De omgevingsvergunning voor de activiteiten "het (ver)bouwen van een bouwwerk" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", verlenen.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Structuurvisie 2030, Wet geluidhinder en de bijbehorende beleidsregels.

Op het perceel zijn de regels van het bestemmingsplan "Woudenberg Dorp" van toepassing. De huidige bestemming is 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'Sportvoorzieningen (S) en deels de bestemming 'Groen'.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan meegewerkt worden aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan voor dit bouwplan. Daartoe moet op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Ook dient er (zeer waarschijnlijk) een procedure hogere grenswaarden voor verkeerslawaaï door de aanvrager aangevraagd en door het college van B&W te worden afgegeven.

Op dit bouwplan is de uitgebreide procedure van toepassing.

Argumenten en beschrijving

Ligging

Het gebouw bevindt zich in de rooilijn van de Schoolstraat op de hoek met de Geeresteinselaan. Deze straat heette vroeger Achterstraat. Ze vormt de verbinding tussen de Geeresteinselaan en de Schoutenstraat. Nadat in 1875 de school werd gevestigd is de straat van naam gewijzigd in Schoolstraat. Het was een standaard dorpschool, een zogenaamde portiekschool, dat wil zeggen twee leslokalen met een verbindingsgang aan de voorzijde en een uitgebouwde portiek als entree. De school werd in 1907 en 1941 uitgebreid. Eind jaren vijftig verhuisde de school naar de Prins Hendrikstraat en werd het gebouw gebruikt voor sociaal-culturele doeleinden met muziek en sportlokalen. In 1981 is het pand verder uitgebreid. Door het uitblijven van gebruikers heeft de gemeente de keuze gemaakt om het perceel en het gebouw ter verkoop aan te bieden.

In de structuurvisie 2030 zijn de kaders voor herontwikkeling of wijziging van het gebruik van het perceel bepaald. Namelijk: *herontwikkeling van het perceel aan de Schoolstraat tot een woonfunctie, publieke functie, culturele functie of maatschappelijke functie.*

Het betreffende perceel en het gebouw is onlangs via een inschrijfprocedure verkocht aan de huidige eigenaar. Deze heeft dat met de intentie gedaan om er te gaan wonen. Naar aanleiding hiervan is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het gebouw tot twee geschakelde woningen.

Gemeentelijk monument

Het perceel is sinds 13 oktober 2005 aangewezen als gemeentelijk monument, de redengevende beschrijving dient als uitgangspunt gehanteerd te worden bij aanpassingen van het perceel en het gebouw. De redengevende beschrijving geeft aan dat het object uit 1875 vanuit stedenbouwkundig, architectuurhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt van lokaal belang is. Dit vanwege de voormalige functie van school waaraan de straat zijn huidige naam te danken heeft, voor wat betreft de topgevel vanwege zijn architectuur en als herinnering aan de vroegere functie die lange tijd een belangrijke rol heeft gespeeld in de sociaal-culturele geschiedenis van Woudenberg. De leilinden dienen behouden te blijven.

Bomen en groen

De drie bomen ten zuiden van het pand blijven onderdeel van het openbaar groen en blijven buiten de verkoop.

Ten aanzien van de twee zuileiken op het perceel geldt een instandhoudingsverplichting vanuit de historische en groen waarden van het perceel voor de omgeving. Afhankelijk van de verdere (her)inrichting van het perceel kan voor de zuil eik op het perceel eventueel een kapvergunning worden verleend. In dat kader dient rekening gehouden te worden met een herplantplicht ter compensatie van de historisch groene waarden en geldt dat instandhouding de voorkeur geniet.

Geluid

De woonfunctie moet voldoen aan een geluidsnorm van 48 dB(A) op de gevel, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Kan daaraan niet voldaan worden, dan is het onder voorwaarden mogelijk een ontheffing te verlenen tot 63 dB(A). De laatst bekende gegevens van Geeresteinselaan en Maarsbergseweg geven aan dat rekening gehouden moet worden met een gemiddelde geluidsbelasting van 56 dB(A). Het is hierdoor zeer waarschijnlijk dat een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk zal zijn.

De locatie komt in aanmerking voor een ontheffing, mits het geluid op de gevel onder 63 dB(A) blijft. Bij een ontheffing zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- te allen tijde moet het binnen niveau van de woning gegarandeerd zijn, zoals dat geldt op basis van het bouwbesluit. Dit kan betekenen dat vanuit geluid extra bouwkundige maatregelen geëist moeten worden,
- een ontheffingsprocedure voor een woning kan alleen worden gestart indien deze woning ten minste één geluidsluwe zijde heeft,
- de buitenruimte(n) die als verblijfsruimte word(t)(en) gebruikt moeten aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd,
- het gebruik van de zogenaamde "dove gevel" dient zoveel als mogelijk te worden vermeden. Daar waar dit niet anders kan, zal voor de betreffende geluidsgevoelige bestemming tenminste altijd één geluidsluwe gevel aanwezig moeten zijn, terwijl er naar gestreefd wordt het aantal "dove gevels" per woning tot maximaal één te beperken.

Een aanvraag om ontheffing hogere grenswaarde is met de gemachtigde van de aanvraag om omgevingsvergunning besproken en zal binnenkort worden ingediend inclusief het onlangs gehouden geluidsonderzoek. Wij verwachten hierin te kunnen meewerken.

Algemeen:

Bouwverordening,

Uit het bodemonderzoek van Hunneman milieu – advies van 3 maart 2016, kenmerk 160146/jk/sh, is gebleken dat aangetroffen stoffen in de grond geen belemmering vormen voor het beoogde gebruik van het perceel.

Bouwbesluit,
Brandveiligheid: op 20 april 2016 heeft de Veiligheidsregio Utrecht positief op het bouwplan geadviseerd;

Bouwfysische onderdelen en overige bouwtechnische onderdelen,
Deze zijn akkoord met de opmerking dat enkele constructieve gegevens na vergunningverlening worden aangeleverd en dat er, indien nodig, aanvullende eisen worden gesteld aan de geluidwering van het gebouw.

Welstand en Monumenten

Op 24 april 2016 heeft de commissie voor welstand en monumenten positief over het plan geadviseerd.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke onderbouwing gezien inclusief de eerder behandelde onderdelen, is er volgens ons sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Duurzaamheid en draagvlak

Hergebruik van een historisch belangrijke locatie wordt met deze aanvraag om omgevingsvergunning gegarandeerd. Met dit bouwplan gaat een historisch waardevol gebouw weer een nieuw tijdperk in.

Financiële consequenties

De kosten die betrekking hebben op de behandeling van de aanvraag worden gedekt door de leges. Op de aanvraag is de legesverordening 2016 van toepassing.

Aanpak/uitvoering

Bijgevoegde ontwerp beschikking en ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen en publiceren in de Staatscourant en op internetsite ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast de gemeenteraad verzoeken een verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit. Wanneer de verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven er geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning verlenen conform het ontwerp. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal een nieuwe afweging moeten worden gemaakt.