

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteiten 'bouwen' en 'planologisch gebruik'



Werkeenheid bouwen / Klaas Ruizendaal

Nummer: 1182780

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van:

Tala B.V.
van Dongenstraat 34
8107AG Broekland

om omgevingsvergunning voor het: realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting voor een periode van maximaal 20 jaar na vergunningverlening

plaatselijk bekend: Anne Frank 1 t/m 7 oneven en 32 t/m 54 even
(in de weilanden achter de woningen aan de Frits de Zwerver)
kadastraal bekend: gemeente Bunschoten, sectie H, nummer: 1800 (ged.)

Beoordeling van de aanvraag bouwen en planologisch gebruik;

de aanvraag om omgevingsvergunning is d.d. 20 december 2023 ingediend;
op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden;
omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met onderliggende regelingen van toepassing;
dit volgt uit het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet:
artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, een bouwwerk op te richten;
artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning een bouwwerk of gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
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 Omgevingsplan, te weten het bestemmingsplan 'Centrale As';
volgens de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is het bouwplan geprojecteerd op de gronden met de bestemming "agrarisch" met dubbelbestemming 'waarde-archeologie 4', 'waarde-cultuurhistorie' en 'geluidzone-industrie' en is het ontwikkelen van het terrein ten behoeve van woningbouw in de vorm van tiny houses niet mogelijk;

vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is tevens aangevraagd het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- 1° met toepassing van de regels inzake afwijking genoemd in het bestemmingsplan,
- 2° bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of
- 3° als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

na beoordeling van de aanvraag aan de hand van artikel 2.12 Wabo is de volgende conclusie getrokken:

- het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden heeft om af te wijken van de regels voor het realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende

terreininrichting waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1°;

- het bouwplan voldoet niet aan artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht waardoor ook geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2°;
- er kan medewerking worden verleend aan de aanvraag op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3°, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

formeel kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;

de gemeenteraad kan een verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

de gemeenteraad heeft een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

op basis van deze lijst kan het college de omgevingsvergunning verlenen indien het aantal van 30 woningen niet overschreden wordt;

daar waar het onderhavige project tezamen met het project voor de realisatie van 15 woningen als 1 ruimtelijk project kunnen worden aangemerkt, is in dit geval voor deze beide projecten toch een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Inhoudelijke overwegingen

voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door buRO, d.d. mei 2024, kenmerk 0313-33-T02 projectnummer 0313-33 waaruit naar voren komt dat het realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting, planologisch aanvaardbaar is;

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 kan worden;

er is ter plaatse zorgvuldig en uitgebreid onderzoek verricht naar de geluid- en milieuaspecten; uit het akoestisch onderzoek "Woningbouw Frits de Zwerver, Bunschoten-Spakenburg", rapportnummer 0476016.100 (Antea Group) van 16 juni 2023 is gebleken dat, zowel ten gevolge van het verkeerslawaaï als van industrielawaaï, de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden;

in het gelijktijdig met deze ontwerpvergunning gepubliceerde "ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Frits de Zwerver" is gemotiveerd waarom een dergelijke ontheffing kan worden verleend en worden hogere waarden vastgesteld;

er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;

ten tijde van de planontwikkeling heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden met belanghebbenden waarmee aan de overlegverplichting als bedoeld in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voldaan;

met onderhavig bouwplan is getracht om een zo'n breed mogelijk draagvlak te creëren;

de commissie Mooisticht heeft op 20 april 2024 een positief advies uitgebracht over deze aanvraag;

er is voldoende aannemelijk gemaakt dat zal worden voldaan aan de overige bepalingen van het Bouwbesluit 2012;

er wordt met onderhavig plan op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het gebied;

voor onderhavig plan is in het kader van de Wet natuurbeheer (Wnb) een quickscan uitgevoerd;

door de Provincie Utrecht is op 12 juli 2023 aangegeven dat er geen ontheffing Wnb noodzakelijk is;

voor onderhavig plan is d.d. @@ een anterieure overeenkomst ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

voor onderhavige aanvraag is, gelet op het aantal woningen op basis van de door de raad aangewezen categorieën van gevallen, geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist;

binnen de door de raad aangewezen categorieën van gevallen is, het realiseren van woningen/woongebouwen, binnen de bebouwde kom toegestaan mits het aantal niet meer dan 30 bedraagt;

deze aanvraag voor de realisatie van 16 tiny-houses voldoet in de basis aan deze voorwaarde;

echter daar waar het onderhavige project tezamen met het naastgelegen project voor de realisatie van 15 woningen als 1 ruimtelijk project kunnen worden beschouwd, is de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen gevraagd;

de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 september 2024 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen onderhavige aanvraag en heeft daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgegeven;

Procedure

er is sprake van een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo (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, het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede het besluit van het college dat geen mer-procedure behoeft te worden doorlopen, worden, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd;
tijdens de ter inzage legging zijn er **wel/geen** zienswijzen ingediend;
indien er geen zienswijzen worden ingediend, mag de verklaring van geen bedenkingen, door de raad afgegeven, als definitief worden beschouwd;

Crisis en herstelwet

de Crisis- en herstelwet (Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten;
op 14 december 2022 is de achttiende tranche van de Regeling uitvoering Chw gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2022, 32532);
in deze regeling is, onder artikel 1 lid c onder aq. ter verwezenlijking van sociale huurwoningen in de vorm van tiny houses, het gehele grondgebied van de gemeente Bunschoten opgenomen;
de regeling is met ingang van 15 december 2022 in werking getreden;
vanaf deze datum kan het project, het tijdelijk oprichten van de tiny houses, gebruik maken van de mogelijkheden die de Chw biedt;

gelet op de invoeringswet Omgevingswet, de Crisis- en herstelwet, 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 wet bestuursrecht en de welstandsnota;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- het realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting voor een periode van maximaal 20 jaar na vergunningverlening op het perceel plaatselijk bekend: Anne Frank 1 t/m 7 oneven en 32 t/m 54 even op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo;
- 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. 20 december 2023;
- Notitie Roelofs waterparagraaf d.d. 26 juli 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing Buro kenmerk 0313-33-T02 mei 2024;
- Brief RUD ecologisch onderzoek d.d. 12 juli 2023;
- Tekening bouwrijp maken Roelofs BRO1 d.d. 20 juni 2023;
- Tekening bouwrijp maken Roelofs WRO1 d.d. 13 juli 2023;
- Document watertoets 28 juni 2023;
- Waterberekening Roelofs 26 mei 2023;
- Tekening situatie d.d. 1 november 2023;
- Tekening begane grond en dak 02 d.d. 1 november 2023;
- Tekening doorsneden A-A, B-B en C-C d.d. 1 november 2023;
- Tekening gevels d.d. 1 november 2023;
- Tekeningen Details A en B d.d. 1 november 2023;
- Document Bouwbesluitberekening 23 maart 2023;
- Document MPG berekening d.d. 23 maart 2023;
- Document Beng berekening d.d. 23 maart 2023;
- Rapport verkennend bodemonderzoek d.d. 14 november 2022;
- Ontwerpnota Alferink van Schieveen d.d. 17 maart 2023;
- Brief RUD akoestisch onderzoek d.d. 11 juli 2023;
- Projectberekeningen Aeries 19 d.d. september 2023;

- Document berekening stikstofdeposie kenmerk 221337 versie 2 d.d. 19 september 2023;
- Document akoestisch onderzoek Anteagroup d.d. 16 juni 2023;
- Memo externe veiligheid Anteagroup d.d. 23 augustus 2021;
- Anterieure overeenkomst d.d. @@@@;
- Document voorlopige conclusie en advies Archeologie d.d. 31 mei 2022;
- @@@@

Voorschriften

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 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting nabij Frits de Zwerver 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;
 - o programma van eisen in het kader van archeologisch vooronderzoek;
 - o een verkeersplan wanneer de openbare ruimte tijdens de werkzaamheden (gedeeltelijk) wordt afgesloten voor de uitvoering van de werkzaamheden (incl. bijvoorbeeld kraan) en/of gebruikt voor de opslag van materialen;
- de voorwaarden die opgenomen staan in bijgevoegde documenten dienen in acht te worden genomen:
 - o bouwgrondverklaring (d.d. @@@@);
 - o Advies brandveiligheid Omgevingsvergunning bouwen (d.d. @@@@);
 - o de in rood op de tekening aangebrachte aanduidingen;
- voor aanvang van het realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-2991 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 team omgevingsontwikkeling telefoon 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 team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 411;
- ten minste één week voor de start en de voltooiing van de (bouw)werkzaamheden dient dit gemeld te worden bij het team omgevingsontwikkeling, telefoonnummer 033-29 91 411;
- bij de startmelding van de bouwwerkzaamheden dient 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.
- voor de oplevering van het realiseren van 16 tijdelijke tiny houses/flexwoningen dient de mogelijkheid geboden te worden voor het doen van een geluidsmeting;
- 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, telefoonnummer 033-29 91 548;
- 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 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;
- voordat het bouwwerk in gebruik genomen kan worden, moet bij de gereed melding een energielabel worden overgelegd. Hierin wordt aangetoond dat voldaan is aan de geldende BENG-eisen conform de NTA8800. Het desbetreffende energielabel dient te worden opgesteld door een adviseur die vakbekwaam is én werkzaam bij een bedrijf welke is gecertificeerd voor de BRL9500W/U;

- aan alle bepalingen van het Bouwbesluit wordt voldaan.
- na het verstrijken van de termijn van 20 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 tiny houses/flexwoningen met twee gezamenlijke bergingen en bijbehorende terreininrichting dient het terrein teruggebracht te worden naar de huidige situatie zonder onomkeerbare gevolgen.

Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede het besluit van het college dat geen mer-procedure behoeft te worden doorlopen, worden vanaf donderdag 13 februari 2025 voor een periode van zes weken, met alle stukken die op de aanvraag betrekking hebben, ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE te Bunschoten. Tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE te Bunschoten-Spakenburg. De stukken zijn digitaal beschikbaar via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer: NL.IMRO.0313.PB1182780-0201.

Na ontvangst van eventuele zienswijzen worden deze beoordeeld en voorgelegd aan het college/de gemeenteraad. De gemeenteraad moet besluiten om wel/niet de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en het college moet besluiten om wel/niet tot het verlenen van de omgevingsvergunning over te gaan.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur

mr. drs. B. Koelewijn
wnd. burgemeester

Dit ontwerpbesluit is naar de aanvrager verzonden op: 12 februari 2025