

Ontwerp OMGEVINGSVERGUNNING

Voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' en
'afwijken van planologische regels'



Werkeenheid bouwen / @@@

Nummer: 1196147

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van: heer @@@,
adres: Eemdijk 45, 3754 NC Eemdijk

om omgevingsvergunning voor het: bouwen van een woning (ter vervanging van de bestaande schuur)
op het perceel plaatselijk bekend: bij (naast) Eemdijk 45,
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie: M nummer: 1644

Beoordeling van de aanvraag

de aanvraag is ingediend op 21 december 2023;
de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden;
op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op
aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend;

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' en 'afwijken van
planologische regels' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Op 21 december 2023 een melding is ingediend voor het slopen van de schuur aan de Eemdijk 45 te
Eemdijk;

Deze melding akkoord is bevonden d.d. 28 februari 2024, onder kenmerk 1214163;

De aanvrager is toekomstig eigenaar van de gronden en belanghebbende bij de aanvraag
omgevingsvergunning in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

De huidige eigenaar van de gronden instemt met de aanvraag omgevingsvergunning;

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële
regeling omgevingsrecht (Mor);

De aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Eemdijk";

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 2.12 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 op 21 mei 2024 een ruimtelijke onderbouwing
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 kan 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 onder b);

voor onderhavig plan is 3 juni 2024 een planschadeovereenkomst ondertekend door de verzoeker en
de eigenaar van de gronden, 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 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 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 @@wellgeen@@ zienswijzen ingediend;
gelet de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht, de bouwverordening van deze gemeente, het bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit;

- het bouwen van een woning (ter vervanging van de bestaande schuur) op de gronden bij (naast) Eemdijk 45 (gemeentelijk kadastraal bekend: sectie M nummer 1644), op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- ten behoeve van onderhavige aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan "Eemdijk" 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 d.d. 21 december 2023;
- Planschadeovereenkomst ondertekend d.d. 3 juni 2024;
- Overzichtstekening met gevels, plattegronden, doorsneden en situatie d.d. 12 maart 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 mei 2024;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 14 februari 2024;
- Bodemgrondverklaring d.d. 26 maart 2024;
- Constructieberekening d.d. 13 maart 2024;
- Constructie tekeningen d.d. 13 maart 2024;
- Memo Archeologie d.d. 23 april 2024;
- Aerius berekening realisatiefase d.d. 18 januari 2024;
- Aerius berekening gebruiksfase d.d. 18 januari 2024;
- BENG berekening d.d. 11 januari 2024;
- Energielabel d.d. 11 januari 2024;
- Bouwbesluit toetsing d.d. 11 januari 2024;
- Detailtekeningen deel 1 d.d. 21 december 2023;
- Detailtekeningen deel 2 d.d. 13 februari 2024;
- Kleur en materiaalstaat d.d. 13 februari 2024;
- MPG berekening d.d. 25 januari 2024;

Voorschriften

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

- uiterlijk 3 weken voor aanvang van het bouwen van een woning worden ter goedkeuring aan het team omgevingsontwikkeling overgelegd:
 - o een bouwveiligheidsplan;
 - o constructieberekeningen;
 - o de installatietekeningen;
 - 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;
- voor de aanvang van het bouwen van een woning 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.
- de hemelwaterafvoeren (HWA) moeten lozen op het schoonwaterriool of het oppervlakte water, 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.

Zienswijzen

Publicatie van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken in een GML-bestand vindt plaats op woensdag 17 juli 2024 via [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart-onder-nummer NL.IMRO.0313.PB1196147-0201](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart-onder-nummer-NL.IMRO.0313.PB1196147-0201)

Tevens worden de stukken met ingang donderdag 18 juli 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd bij de balie op het gemeentehuis. 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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders

@@@
Burgemeester

@@@
secretaris/directeur

Dit ontwerp-besluit en GML bestand publiceren via DROP in het gemeentebblad op: 17 juli 2024