



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: @@@,
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: Eemdijk 45a (gronden 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 bij besluit van 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 **geen** zienswijzen ingediend;

gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, 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 en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit;

- het bouwen van een woning (ter vervanging van de bestaande schuur) op de gronden Eemdijk 45a (bij/naast Eemdijk 45), 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.

Inzage

Het omgevingsbesluit en bijbehorende bescheiden liggen ter inzage gedurende zes weken vanaf donderdag 26 september 2024 bij de balie van team Omgevingsontwikkeling in het gemeentehuis, Stadsspuil 1. De digitale versie is in te zien via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer **NL.IMRO.0313.PB1196147-0301**.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen personen/belanghebbenden binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep in dienen bij de rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrecht, 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

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

mr. drs. B. Koelewijn
wnd. burgemeester