

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

*Voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' en,
'handelen in strijd met ruimtelijke regels'*



Werkeenheid bouwen / Klaas Ruizendaal

Nummer: 1196158

Burgemeester en wethouders van Bunschoten;

beschikkende op het verzoek van [REDACTED] ;,
adres [REDACTED] :

om omgevingsvergunning voor het: bouwen van twee woningen
op het perceel plaatselijk bekend: Dorpsstraat 111 en 113 te Bunschoten-Spakenburg
kadastraal bekend gemeente: Bunschoten
sectie: K nummer: 5608 en 5609

Beoordeling van de aanvraag

de aanvraag is op 22 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 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 Omgevingsplan, te weten het bestemmingsplan 'Centrale As';
doordat er strijdigheid is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning 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 op 17 februari 2025 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;
de aanvraag betreft een herontwikkeling van de voormalige woning met winkel naar 2 vrijstaande woningen;

de woningen worden gerealiseerd op een gedeelte van gronden waar dit niet is toegestaan (sectie K, nummer 5809);
er wordt met onderhavig plan op een verantwoorde wijze invulling gegeven aan het gebied;
voor onderhavig plan is d.d. 1 mei 2025 een anterieure overeenkomst ondertekend, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is;
in zijn besluit van 9 december 2010 heeft de raad categorieën aangewezen voor gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
onderhavige aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
ten tijde van de planontwikkeling heeft er 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;
de commissie Mooisticht heeft een positief advies uitgebracht over deze aanvraag;
er is voldoende aannemelijk gemaakt dat zal worden voldaan aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;

Procedure

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 van de Awb van toepassing;
de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit 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;

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, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Algemene wet bestuursrecht en de welstandsnota;

Besluit

De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- het bouwen van twee woningen op het perceel plaatselijk bekend Dorpsstraat 111 en 113, te Bunschoten-Spakenburg op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a 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 sub a onder 3° Wabo, omdat de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;
- 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. 22 december 2023;
- Anterieure overeenkomst ondertekend d.d. 1 mei 2025;
- Overzichtstekening woning Dorpsstraat 111 10.1 d.d. 21 juni 2024;
- Technisch blad 10.3 21 juni 2024;
- Detailtekening D.001 d.d. 21 juni 2024;
- Perspectief tekeningen Dorpsstraat 111 14.1 d.d. 21 juni 2024;
- Overzichtstekening woning Dorpsstraat 111 10.1 d.d. 21 juni 2024;
- Technisch blad 10.3 21 juni 2024;
- Detailtekening D.000 d.d. 21 juni 2024;
- Perspectief tekeningen 14.1 d.d. 21 juni 2024;
- Situatie tekening 00.1 d.d. 21 juni 2024;
- Terreintekening 00.2 d.d. 21 juni 2024;
- 3D tekening woningen d.d. 21 juni 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 17 februari 2025;
- Overzichtstekening woning Dorpsstraat 113 10.1 d.d. 21 juni 2024;
- Technisch blad 10.3 21 juni 2024;
- Detailtekening D.000 d.d. 21 juni 2024;
- Perspectief tekeningen 14.1 d.d. 21 juni 2024;
- Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek d.d. 28 augustus 2023;

- Aerius berekening Solutions d.d. 27 november 2023;
- Aerius project berekeningen d.d. 23 november 2024;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 d.d. 22 december 2023;
- Quicksan d.d. 12 juni 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 de twee woningen worden ter goedkeuring aan het team vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) overgelegd:
 - o monsters van de toe te passen materialen en kleuren;
 - o een bouwveiligheidsplan;
 - o bouwplaats inrichting;
 - o constructieberekeningen;
 - 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;
- voor de aanvang van het bouwen van twee woningen dienen afspraken te worden gemaakt over de aan te houden peilhoogte en de voorgevelrooilijn. Hierover kan contact worden opgenomen met team VTH, 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 VTH 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 VTH, 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 VTH, 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 hemelwaterafvoer (HWA) moeten lozen op 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 91 411;
- 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;
- 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

De aanvraag omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit en alle stukken die betrekking hebben op de aanvraag worden vanaf donderdag 5 juni 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. U kunt de stukken inzien bij de balie van het team VTH op het gemeentehuis. Binnen deze termijn kan een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp besluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten, Postbus 200,3750 GE te Bunschoten.

De stukken worden digitaal beschikbaar gesteld in een GML-bestand op woensdag 4 juni 2025 via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart onder nummer NL.IMRO.0313.PB1196158-0201. Na ontvangst van eventuele zienswijzen worden deze beoordeeld en voorgelegd aan het college. Het college zal vervolgens een definitief besluit nemen om wel/niet tot het verlenen van de omgevingsvergunning over te aan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders

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

J.L. Geurts
burgemeester

Dit besluit is naar de aanvrager verzonden op:

ONTWERP BESLUIT