



gemeente Bunnik

Lekstede Wonen
De heer G. van Ballegooijen
Postbus 187
4130ED VIANEN

Zaaknummer : OU 814318
Datum : 12 april 2021
Bijlagen : --
Verzonden :

Uw kenmerk : OLO 4514757
Medewerker : dhr. R. Kers
Telefoonnummer : 030 – 659 48 48

Onderwerp : besluit omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer van Ballegooijen,

U heeft op 25 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OU 814318. In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning

Het college heeft zich voorgenomen om u de omgevingsvergunning te verlenen. Bij de vergunning horen een aantal voorschriften. De vergunning en bijbehorende bijlagen stuur ik mee met deze brief. Ik raad u aan om deze stukken goed door te lezen, zodat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden. Ik maak u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Wanneer mag de vergunning worden uitgevoerd?

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 andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie zie kader met het kopje beroep.

Houd rekening met de rechten van anderen

Eén van de voorschriften bij deze vergunning is dat u rekening moet houden met de rechten van andere personen. Het kan zijn dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld (boek 5, titel 4).

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u leges, zoals bepaald is in de Legesverordening Bunnik. De legesberekening is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in 't Groentje en op www.officiële bekendmakingen.nl. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het besluit. Vandaar ons advies om niet te starten met het project voordat de vergunning onherroepelijk is.

correspondentieadres:
Postbus 5, 3980 CA Bunnik
bezoekadres:
Singelpark 1, 3984 NC Odijk

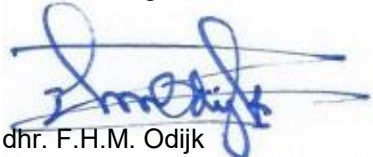


Tel (030) 659 48 48
Fax (030) 657 03 85
info@bunnik.nl
IBAN NL71 BNGH 028.50.01.566

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Belt u dan gerust. Het telefoonnummer is 030 - 659 48 48. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en vrijdag van 8.30 uur tot 13.00 uur. U kunt ook een e-mail sturen naar post@bunnik.nl. Uw aanvraag heeft zaaknummer OU 814318. Wilt u dit zaaknummer bij de hand houden als u vragen heeft of wilt overleggen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,



dhr. F.H.M. Odijk
Clustercoördinator Fysiek Domein

Bijlagen:

- beschikking
- gewaarmerkte stukken
- legesberekening

Een afschrift van deze brief is verzonden aan:

- GBS architecten B.V., Buitelaar man Buitelaar, Zijde 133, 2771EV Boskoop;



Omgevingsvergunning uitgebreid

Besluitnummer : OU 814318
Aanvraagnummer OLO : OLO 4514757
datum besluit : 12 april 2021

Burgemeester en wethouders van Bunnik

beschikkende op de aanvraag van wonende/gevestigd te ontvangen op om op het perceel, kadastraal bekend en plaatselijk bekend te bouwen : Lekstede Wonen
 Postbus 187
 4130 ED VIANEN
 25 maart 2020
 Gemeente ODK02, sectie A, nummer 1132 (1132)
 te Odijk
 het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk

Besluit Omgevingsvergunning uitgebreid

Burgemeester en wethouders nemen zich voor op basis van artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 t/m 2.5 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor het project het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning voor de volgende activiteit(en):

Zaaknummer	Omschrijving	Toelichting
OU 814318	Activiteit bouw	het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk
OU 814318	Activiteit ruimtelijke ordening	het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk
OU 814318	Activiteit in-, uitrit	het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de

activiteit bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a,

activiteit gebruiken van gronden of bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (afwijking bestemmingsplan) aan artikel 2.1, lid 1, sub c,

activiteit een uitweg maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (inrit) aan artikel 2.1, lid 1, sub f,

van de Wabo. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag daaraan voldoet. Daarom nemen wij ons voor u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

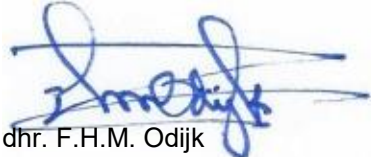
Overige bijgevoegde documenten

De stukken die deel uitmaken van de beschikking zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Voorschriften verbonden aan de door u gevraagde activiteiten

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de bescheiden worden ingediend. Deze voorschriften worden per activiteit weergegeven en indien nodig opgesomd. U kunt deze voorschriften vinden in de bijlage voorschriften.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,



dhr. F.H.M. Odijk
Clustercoördinator Fysiek Domein

Beroep instellen

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld –binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit- door:

1. Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
2. De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
3. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
4. Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Rechtbank Midden Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. Voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer OU 814318 wij voornemens zijn te verlenen aan Lekstede Wonen, G van Ballegooijen voor het project het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk.

Procedure van de omgevingsvergunning

Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning

Aandachtspunten betreffende het burendrecht

Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven

Beoordeling, per activiteit toegelicht

Bijlagen behorende bij dit besluit

Startmelding vergunning

Gereedmelding vergunning

Procedure van de omgevingsvergunning

Bevoegd gezag

Gezien de bovenstaande projectbeschrijving en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Het bevoegd gezag is procedureel en inhoudelijk verantwoordelijk voor de besluitvorming. Ook is het onze taak om aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar af te stemmen.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 mei 2020. De aanvraag en de latere aanvulling bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

De ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegd vanaf 18 november 2020. Belanghebbenden zijn hiermee in de gelegenheid gesteld om zienswijzen en/of adviezen naar voren te brengen. Hiervan is gebruik gemaakt en is er 1 zienswijze ingediend welke op 24 maart schriftelijk is ingetrokken.

Aanhakkers

Een aanhaker is een vergunning, melding of ontheffing. Bij een reguliere procedure kunnen twee meldingen worden aangehaakt. Dit is de melding in het kader van milieu op grond van artikel 8.40 Wet milieubeheer en de gebruiksmelding op grond van het Gebruiksbesluit. De link met de omgevingsvergunning is enkel procedureel. Deze kan geen weigeringsgrond opleveren voor de omgevingsvergunning. Wij besteden bij de ontvankelijkheidstoets aandacht aan deze procedurele link.

Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden verschillende adviseurs of bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen. Dit is geregeld in paragraaf 2.5 van de Wabo en artikel 6.1 t/m 6.6 van het Bor. De adviezen die nodig zijn om de vergunning te kunnen verlenen, worden per activiteit of vergunning toegelicht. Voor deze vergunning hebben wij een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Coördinatie

Een aanvrager kan om coördinatie tussen verschillende wetgevingen verzoeken. Bij deze aanvraag heeft u hierom niet verzocht. De aanvraag is daarom ook niet gecoördineerd met andere wetgevingen. Er zijn drie verschillende coördinatieregelingen mogelijk:

- algemene coördinatie regeling in de Algemene wet bestuursrecht;
- coördinatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening;
- coördinatieregeling tussen de Wabo en de Waterwet.

De laatste regeling is verplicht. Dit is geregeld in paragraaf 3.5 van de Wabo en artikel 6.2 van de Waterwet. Kort samengevat is de coördinatie van toepassing indien het project de betreffende watersystemen raakt. Denk hierbij aan bedrijfsmatige lozingen bij een milieu activiteit. Daar de aanvraag de watersystemen niet raakt, is de coördinatie niet van toepassing.

Aanhouding

Aanhoudingen hebben als doel om eerder genomen beslissingen door de raad van de gemeente Bunnik te beschermen en de uitvoering te stimuleren. Aanhoudingen gelden enkel voor de bouwactiviteit en de aanlegactiviteit. De meest voorkomende aanhoudingen zijn:

- een voorbereidingsbesluit is in werking is getreden;
- een ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd;
- een bestemmingsplan is vastgesteld;
- een bestemmingsplan is na vaststelling bekend gemaakt.

Het project is niet gelegen in een gebied waarvoor deze regeling van toepassing is. Vandaar dat uw aanvraag niet is aangehouden.

Aandachtspunten behorend bij de omgevingsvergunning

1. De houder moet ervoor zorgen dat deze omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de toezichthouder van de gemeente Bunnik ter inzage wordt gegeven.
2. Het is verboden om een weg en/of openbaar groen te gebruiken als opslagplaats of werkplaats. Uitzonderingen kunt u bespreken met de afdeling Fysiek Domein. Voor het plaatsen van een opslagcontainer op de openbare weg is een vergunning nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Bunnik 2020 (hierna: APV). Op grond van artikel 2:10 APV mag onder voorwaarden de container vergunningsvrij c.q. ontheffingsvrij geplaatst worden. Neemt u hiervoor contact op met de afdeling Dienstverlening. De afdelingen zijn via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
3. U bent aansprakelijk voor schade aan de weg en/of aan openbaar groen door het uitvoeren van uw werkzaamheden.
4. Indien bij de werkzaamheden archeologische resten, zogenaamde toevalsvondsten, worden aangetroffen, is de vergunninghouder verplicht deze te melden bij de Omgevingsdienst regio Utrecht, Afdeling bodem, telefoon 088 – 022 50 00.
5. De vergunninghouder heeft zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende soorten, deze mogen niet worden verstoord of verontrust op basis van de Wet natuurbescherming.
6. Het toepassen van bouwstoffen moet u melden via het Meldpunt Bodemkwaliteit op internet. (www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.nl). Alleen de volgende toepassingen van bouwstoffen heeft u te melden: het toepassen van IBC-bouwstoffen, minimale hoeveelheid 5000 m² (1 maand van tevoren melden) en hergebruik van bouwstoffen zonder bewerking onder zelfde condities door dezelfde eigenaar (5 dagen van tevoren melden). Particulieren zijn uitgezonderd van de verplichte kwaliteitsbepaling en het melden van toepassingen. IBC-bouwstoffen zijn niet vormgegeven bouwstoffen die alleen op of in de landbodem toegepast mogen worden met isolatie- beheers- en controle (IBC-) maatregelen, omdat de toepassing anders leidt tot teveel emissies naar het milieu.
7. Om schade aan kabels en leidingen te voorkomen wordt u geadviseerd voor aanvang van de bouwwerkzaamheden kabel- en leidinginformatie op te vragen bij het KLIC (Kabels en Leidingen informatiecentrum). De aanvraag kan telefonisch (0800-0080 gratis), per e-mail (info@klic.nl) of via (www.klic.nl) bij KLIC worden gedaan.
8. U moet de aanleg en wijzigingen van de drinkwater-, gas- en elektriciteitsinstallaties melden bij de desbetreffende nutsbedrijven. Als de nutsleidingen ten behoeve van het bouwplan moeten worden verlegd, komen de kosten voor rekening van de aanvrager van het bouwplan.
9. Voor aansluiting van het vuilafvalwater en/of schoonwater riolering op het gemeentelijk rioleringsstelsel moet u over het hoe en wat contact opnemen met de afdeling Fysiek Domein. U dient hiervoor namelijk een separate vergunning aan te vragen. De afdeling is via het algemene telefoonnummer bereikbaar.
10. In sommige gevallen heeft u ook een Waterwet vergunning nodig. U moet denken aan activiteiten die uitgevoerd worden nabij watergangen, zoals de Kromme Rijn e.d. Ook het lozen van afwater van bedrijven is soms vergunningplichtig. Neemt u bij twijfel contact op met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het algemeen telefoonnummer is 030 - 634 57 00.
11. Op grond van artikel 2.33 van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsbouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

Aandachtspunten betreffende het burenrrecht

Het burenrrecht is een privaatrechtelijke zaak. Wij wijzen u echter op de volgende voor u van belang zijnde artikelen.

1. Artikel 50: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. enz.
2. Artikel 51: In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.
3. Artikel 52: Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is.
4. Artikel 67: lid 1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de muur bevoegdelyk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.
5. Artikel 67: lid 2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerst vermelde eigenaar.

Voorschriften verbonden aan de activiteiten en per activiteit weergegeven

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo kunnen er voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Hieronder worden deze per activiteit beschreven:

Voorschriften activiteit Bouwen

1. U moet bouwen volgens de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Bunnik.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende stukken ter goedkeuring worden ingediend: (art. 2.2 en art. 2.7 Mor)
 - a. het funderingsplan voor het bouwwerk;
 - b. de constructieve gegevens van het bouwwerk;
 - c. gegevens omtrent de technische installaties die ten dienste van het bouwwerk worden aangebracht;
 - d. detailtekeningen (m.b.t. constructie / installatie);
 - e. gegevens omtrent een geotechnisch onderzoek in de vorm van een elektrische of mechanische sondering(en).
3. De houder van de vergunning geeft aan de afdeling Dienstverlening de volgende gegevens door: (art 1.25 Bouwbesluit 2012)
 - Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden: de contactgegevens van de bouwondernemer en de uitvoerder; adres, e-mail, mobiele nummer. Gebruik hiervoor het bijgevoegde formulier 'start melding vergunning'.
 - Ten minste 2 dagen voor aanvang van de werkzaamheden:
 - Ontgravingswerkzaamheden
 - het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen.
 - Ten minste 1 werkdag voor het storten van de beton.Maximaal 1 werkdag na het gereedkomen van het werk. Gebruik hiervoor het bijgevoegde formulier "gereedmelding vergunning".
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen, voordat de toezichthouder het peil en de rooilijnen of bebouwingsgrenzen heeft gecontroleerd (art. 1.24 Bouwbesluit 2012)

Afvoer grond

1. Wij adviseren u eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. De grond mag niet op het terrein in de vorm van een permanent depot worden opgeslagen. Als grond wordt afgevoerd van het terrein, kan het in beginsel elders in Bunnik worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Bodemkwaliteitskaart Bunnik. De eigenaar van het perceel waar de grond wordt toegepast, moet in dat geval minimaal 5 werkdagen van tevoren een melding doen bij Omgevingsdienst regio Utrecht. Meer informatie (inclusief het meldingsformulier) kunt u vinden op www.odru.nl.
2. Als u geen gebruik maakt van de bovenstaande mogelijkheden moet u de vrijkomende grond afvoeren naar een erkende verwerker. De ontdoener van de grond moet op aanvraag de afleverbonnen van de verwerkingsinrichting tonen. Verwerkingsinrichtingen zijn te vinden op www.sinternovem.nl/Bodemplus/bodemservice/verwerkers/index.asp.
3. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met één van de deskundigen 'Bouwstoffenbesluit en grondverzet' van de Omgevingsdienst regio Utrecht, telefoon 088 – 022 50 00.

Voorschriften activiteit Afwijking bestemmingsplan

Voor veranderen activiteit Afwijking bestemmingsplan zijn geen voorschriften gegeven.

Voorschriften activiteit uitweg:

1. De uitweg moet worden aangelegd in overeenstemming met de tekening op het aanvraagformulier en mag niet breder zijn dan zes meter.
Facultatief: de breedte-aanduiding kan afwijken, ter beoordeling aan Fysiek Domein
Facultatief (toevoegen ter beoordeling Fysiek Domein)
2. Voor de verkeersveiligheid is goed zicht vanaf de uitweg op de rijbaan visa versa noodzakelijk. Daarvoor moet de aanwezige heg, schutting of ander obstakel verlaagd worden tot één meter boven het maaiveld (in overeenstemming met de aanduiding op de tekening bij deze beschikking). De heg, schutting of ander obstakel moet blijvend op die hoogte worden gehouden.
3. Wanneer op de uitweg een hekwerk wordt geplaatst, moet deze naar de zijde van het eigen erf draaien.

Uitvoeringsaspecten:

1. De aanlegkosten van de uitweg op openbaar terrein zijn voor de aanvrager.
2. Het Fysiek Domein van de gemeente voert de werkzaamheden voor de aanleg van deze uitweg op openbaar terrein uit. Het Fysiek Domein gaat tot uitvoering over, nadat u een acceptatieformulier voor de verschuldigde kosten heeft ondertekend en retour gezonden. Deze brief zenden wij u op een later tijdstip toe.
Facultatief (toevoegen ter beoordeling Fysiek Domein)
3. Indien aanpassing op openbaar terrein niet door het Fysiek Domein gebeurt, maar de aanvrager toestemming heeft om dit in eigen beheer te doen, dan volgt de aanvrager de specificaties bij deze beschikking.

Handhaving voorschriften

Bij het niet nakomen van deze bovengenoemde voorschriften is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen.

Beoordeling, per activiteit toegelicht

Activiteit Bouwen (art 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen verleend, indien het bouwplan voldoet aan de opgesomde beoordelingsgronden a t/m e. De toetsing van deze beoordelingsgronden is hieronder beschreven.

a. Bouwbesluit 2012

Op basis van de overlegde gegevens is het aannemelijk gemaakt dat het door u ingediende plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

b. Bouwverordening

Op basis van de overlegde gegevens is het aannemelijk gemaakt dat het door u ingediende plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening gemeente Bunnik 2012.

c. Bestemmingsplan

Op basis van de overlegde gegevens hebben wij geconstateerd dat uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Dorp Odijk 2012. Wij hebben echter onderzocht op basis van artikel 2.10, lid 2 Wabo of met toepassing van 2.12 Wabo een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Dit blijkt het geval te zijn. Voor een uiteenzetting van de strijdigheden met het bestemmingsplan, het type afwijking en de motivering waarom het wenselijk is om de afwijking te verlenen, verwijzen wij u naar de activiteit Afwijking bestemmingsplan.

d. Welstand

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Volgens artikel 6.2 van het Bor levert de welstandscommissie een zogenaamd verplicht advies. Deze onafhankelijke commissie bezielt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij toetst zij het bouwplan aan de Welstandsnota van de gemeente Bunnik. De welstandscommissie heeft in de vergadering van 16 juni 2020 besloten dat het door u ingediende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

e. Tunnelveiligheid

Voor deze bouwactiviteit is toetsing aan deze beoordelingsgrond niet van toepassing. Deze bouwactiviteit is namelijk geen tunnel.

BAG

Ten behoeve van uw project is een huisnummerbesluit genomen.

Gewijzigde netto gebruiksoppervlakte	: ja	Zo, ja gewijzigde opp.	+ 703,2 m ²
Gebruiksdoel	:	Woonfunctie	

Onderverdeeld als volgt:

Appartementen 01, 02, 05 en 06 58,1m², appartementen 03, 04, 07 en 08 63,9m² appartementen 09 en 10 48,7m² en appartementen 11 en 12 58,9m²

Inhoudelijke onderbouwing

- Het akoestisch rapport is goed uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is het wettelijk kader goed onderbouwd en uitgelegd. De plansituatie is goed in beeld gebracht en gemodelleerd en de berekeningen zijn goed uitgevoerd.
- De conclusies van het akoestisch onderzoek zijn correct. In het akoestisch onderzoek is goed onderbouwd dat het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend en nader onderzoek naar de gevelwering is niet noodzakelijk.
- Met het toepassen van normale ventilatieroosters wordt mogelijk de gewenste geluidwering niet gerealiseerd. Omdat er geen hogere waarden noodzakelijk zijn dient de karakteristieke geluidwering van de gevels formeel gezien minimaal 20 dB te bedragen. De gecumuleerde geluidbelasting is echter iets hoger dan 53 dB. Dat betekent dat, bij een geluidwering van 20 dB, het binnenniveau hoger is dan 33 dB. Onbekend is op welke wijze de appartementen worden geventileerd. Als dit op mechanische wijze gebeurt, zal de geluidwering van de gevels hoger zijn dan 20 dB en dus voldoende zijn om een goed akoestisch woonklimaat te realiseren. Als gebruik wordt gemaakt van

ventilatieroosters, dienen deze enige mate van geluidwering te hebben om een binnenniveau van 33 dB te behalen. Wij adviseren in dat geval daarom susroosters toe te passen in plaats van standaard ventilatieroosters.

- De energieprestatiegebouw (EPG) voldoet. De EPC berekening is inhoudelijk akkoord. De EPC van het gebouw is berekend op een waarde van 0,40 en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal 0,4. De waarde valt dus net binnen de wettelijke eis. In het advies hieronder zijn maatregelen opgenomen om de energieprestatie te verbeteren.
- Bij nieuwbouw is het behalen van een goede energieprestatie relatief simpeler en goedkoper, latere opwaardering is vrijwel altijd ingewikkelder en duurder. Denk bijvoorbeeld aan toepassing van:
 - Een uitstekende naad- en kierdichting; Door in de gehele woning verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Bijvoorbeeld een uitstekende naad- en kierdichting ($Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$). Bij oplevering wordt geadviseerd een luchtdichtheidstest (blowerdoortest) uit te laten voeren conform NEN 2686, NEN-EN-ISO 9972. • Extra isolatie: het voorgestelde gebouwconcept voldoet net aan het bouwbesluit op het gebied van isolatie en presteert dus eigenlijk minimaal op het gebied van isolatie. Met extra isolatie kan het energiegebruik van de volledige woning verder naar beneden worden gebracht.
 - Zonnecollector; Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook zal de warmtepomp een langer levensduur hebben door dat deze alleen nodig is als er onvoldoende zonnewarmte beschikbaar is.
 - Een douchewater warmteterugwinning installatie: Een douche-wtw vermindert de milieubelasting en verlaagd de energie rekening doordat de helft van de warmte uit wegstromend douchewater kan worden teruggewonnen en gebruikt voor het voorverwarmen van koud water.
 - PV-panelen: Op het gebouw worden nu zonnepanelen toegepast met een oriëntatie op ZW. Er kan worden onderzocht of plaatsing op zowel ZO en NW (plek voor meer panelen) een betere opbrengst heeft. Door elektriciteit duurzaam op het gebouw op te wekken kan worden bespaard op inkoop van elektriciteit en de energiebelasting.

Bouwkosten

Bij controle van de opgegeven bouwkosten is gebleken dat deze in overeenstemming zijn met de vastgestelde gemeentelijke normen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande positieve beoordeling kan de vergunning voor de activiteit Bouwen worden verleend.

Activiteit Afwijking bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a van de Wabo kan de vergunning voor de activiteit Afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Dit is enkel mogelijk indien de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven met een binnen of buiten het bestemmingsplan geregelde afwijking.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met op elke bouwlaag vier appartementen. In het geldende bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' hebben de gronden reeds een woonbestemming, maar omdat er ter plaatse maximaal 3 woningen van het type half-vrijstaand of vrijstaand zijn toegestaan, past het initiatief niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van het projectafwijkingbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de WABO). Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Alle ingediende stukken, inclusief de ruimtelijke onderbouwing, zijn inmiddels uitgebreid getoetst

Het initiatief past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied. Het totale grondoppervlak van de bebouwing bedraagt daarbij ca. 320 m². De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9,7 meter boven het maaiveld. Daarmee is wat betreft het volume aansluiting gezocht bij een landhuis met twee bouwlagen en een kap. Hiermee wordt tevens aangesloten bij de maximum toegestane goot- en bouwhoogte die op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Het nieuwe woongebouw krijgt verder aan alle zijden een representatieve gevel en er wordt qua situering aangesloten bij de verspringende rooilijn van gebouwen aan de Zeisterweg, kenmerkend voor een historische weg waar van oorsprong veelal lintbebouwing in diverse vormen, maten en stijlen aanwezig is. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de 'Ruimtelijke onderbouwing'.

Volgens de Parkeernota gemeente Bunnik 2019 dient bij kleine sociale huurwoningen tot 65m² (zoals in voorliggend plan) rekening gehouden te worden met 1,0 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het terrein 12 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. De ontwikkelaar heeft er, mede op verzoek van omwonenden, voor gekozen om een parkeerterrein te realiseren dat ruimte biedt aan 15 parkeerplaatsen.

In 2011 is het beleid over verklaring van geen bedenkingen (VVGB) bij projectafwijkingbesluiten onder de WABO in de gemeente Bunnik vastgesteld. Onderdeel hiervan is een lijst van categorieën waarvoor een VVGB niet is vereist. Er is VVGB geen vereist wanneer het te realiseren aantal woningen binnen de bebouwde kom niet meer dan 5 bedraagt. Er is ook geen VVGB nodig indien het aantal woningen binnen de bebouwde kom niet meer dan 30 bedraagt én er reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de Raad. Op 22 november 2018 heeft de Raad al besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van 10 sociale huurwoningen op deze locatie. Het huidige voorliggende ontwerp betreft echter 12 woningen. De Raad heeft nog geen visie of kader vastgesteld voor 12 woningen. Het project voldoet dus niet aan de lijst van categorieën waarvoor een VVGB niet is vereist. Om deze reden is de Raad gevraagd om een ontwerp VVGB af te geven voor het project Rozelaar. Op 1 april 2021 heeft de gemeenteraad besloten deze VVGB af te geven.

Conclusie

Gelet op de criteria in het afwijkingenbeleid en op bovenstaande motivering kan de activiteit Afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

Activiteit uitweg (art 2.2, lid 1, sub e Wabo)

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg verleend, indien het aanleggen van een uitweg voldoet aan de opgesomde beoordelingsgronden a t/m f. Zie ook artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Bunnik 2020 (hierna: APV) en de Beleidsregels uitwegvergunningen gemeente Bunnik 2012. De toetsing van deze beoordelingsgronden is hieronder beschreven.

a. Veiligheid van het verkeer op de weg

Er is voldoende zicht op de openbare weg (inclusief trottoir) en vanaf de openbare weg op de uitweg, zodat de uitweg veilig gebruikt kan worden. Voor zover in aanvang onvoldoende zicht is, kan dat door naleving van de voorschriften in voldoende mate verzekerd worden.

De uitweg sluit niet aan op een weg met een belangrijke verkeersfunctie. Voor zover dat wel het geval is, is dat in dit specifieke geval aanvaardbaar.

b. Bruikbaarheid of het meest doelmatige gebruik van de weg

Er is voldoende ruimte beschikbaar om een voertuig in zijn geheel op eigen terrein te parkeren.

De uitweg is bestaat uit twee samenvallende uitwegen en deze zijn samen niet breder dan zes meter.

De parkeerdruk in de betrokken straat is niet zodanig hoog dat een uitweg de algemene parkeercapaciteit onaanvaardbaar beperkt.

c. Verlies zonder noodzaak van een openbare parkeerplaats

De uitweg gaat niet ten koste van een als zodanig aangelegde openbare parkeerplaats.

d. Uiterlijk aanzien van de omgeving

Op basis van de ingediende gegevens is aannemelijk gemaakt dat de realisatie van de uitweg het uiterlijk aanzien van de omgeving niet wezenlijk aantast.

e. Aantasting openbaar groen

Door de aanleg van de uitweg wordt de groenvoorziening niet of in aanvaardbare mate aangetast. Er hoeft geen boom gekapt te worden of het is in dit specifieke geval aanvaardbaar dat een boom gekapt wordt. De afstand van de kantopsluiting van de uitweg is 1,25 meter of meer van de stamvoet van een boom gelegen en tast de levensvatbaarheid van de boom niet aan.

f. Verlies van openbare parkeerplaats of het openbaar groen in geval van tweede uitweg

Bij wijze van uitzondering kan in dit geval een tweede uitweg verleend worden omdat hier aannemelijk is gemaakt dat een tweede uitweg noodzakelijk is voor een veilige afwikkeling en doelmatig gebruik van het betrokken perceel.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande positieve beoordeling kan de vergunning voor de activiteit Uitrit worden verleend.

Bijlage behorende bij dit besluit**De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit:**

OU 814318-1 Aanvraagformulier met zaaknummer OU 814318

·1766_12 app Odijk OLO_200716.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 16-07-2020

·RO_Rozelaar Odijk_v2_19 maart 2020.pdf

·1766_12 appartementen Rozelaar Odijk OLO_200626.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 29-06-2020

·1766_200616 kleur- en materiaalstaat.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 17-06-2020

·1766-TO Overzicht ontbrekende gegevens-verklaring GBS.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766-TO 01-3 en 01-4 bouwplaats en route.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766-TO Bouwveiligheidsplan Rozelaar-Odijk.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766-TO 08d-01en 02 detail trap.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766 videofoonset.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766-TO 01-2 Inrit Rozelaar Odijk.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·1766 Handeling RO en Inrit - Papieren-formulie.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 01-05-2020

·04_Aanmeldnotitie vormvrije-mer beoordeling_Rozelaar Odijk_19 aug 2019.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 06-05-2020

·03_QS flora en fauna Rozelaar Odijk_EcoTierra_17 juli 2019.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 06-05-2020

·02_Verk Bodemonderz Rozelaar Odijk_vd Poel_8 aug 2019.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 06-05-2020

·01_RAP 20197202 22142 MRO akoestisch onderzoek Rozelaar te Odijk dd 2019-07-09.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 06-05-2020

·1766-Bouwbesluitformulier Woningbouw_200324.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 25-03-2020

·EP rapport 1766 Rozelaar Odijk 12 app Rozelaar.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 25-03-2020

·1766_200325 kleur- en materiaalstaat.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 25-03-2020

·1766_12 appartementen Rozelaar Odijk OLO_200324.pdf omschrijving Datum indiening op OLO: 25-03-2020



Startmelding vergunning

Wilt u deze melding drie weken voor aanvang van de werkzaamheden indienen? Wij ontvangen graag de contactgegevens van uw bouwer en/of sloper. Onze toezichthouder kan dan contact opnemen om de aandachtspunten en de toezichtmomenten van uw bouw en/of sloopproject te bespreken en zo samen tot het gewenste eindresultaat te komen.

Gegevens vergunning

zaaknummer : OU 814318
 vergunninghouder : Lekstede Wonen
 e-mail vergunninghouder : info@gbsarchitecten.nl
 bouw en/of sloop : het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk
 locatie : te

Gegevens bouwer en/of sloper:

naam aannemer : _____
 adres : _____
 woonplaats : _____
 mobiele telefoonnummer : _____
 e-mail : _____

 naam uitvoerder : _____
 mobiele telefoonnummer : _____
 e-mail : _____

 datum start project : - - 2020

Graag het ingevulde formulier versturen aan:

Gemeente Bunnik
 Backoffice Omgeving
 Postbus 5
 3980 CA Bunnik

U kunt dit formulier ook downloaden via de website onder digitaal loket. Wilt u dit formulier als bijlage verzenden aan post@bunnik.nl.



Gereedmelding vergunning

U dient deze melding maximaal één werkdag na het opleveren van uw bouw en/of sloopproject in te dienen. Wij adviseren u om dit eerder te doen. Eventuele onvolkomenheden kunnen soms als opleverpunt bij uw aannemer worden meegenomen. Wij willen onze eindinspectie bij voorkeur samen met u en uw aannemer uitvoeren.

Deze gereedmelding heeft ook nog juridische waarde. Volgens het Bouwbesluit 2012 mag u het bouwwerk niet in gebruik nemen voordat deze is gereed gemeld.

Gegevens vergunning

ons kenmerk	:	OU 814318
vergunninghouder	:	Lekstede Wonen
e-mail vergunninghouder	:	info@gbsarchitecten.nl
bouw en/of sloop	:	het bouwen van 12 appartementen, Rozelaar 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 51 en 53 te Odijk
locatie	:	te
datum oplevering	:	- - 2020

Graag het ingevulde formulier versturen aan:

Gemeente Bunnik
Backoffice Omgeving
Postbus 5
3980 CA Bunnik

U kunt dit formulier ook downloaden via de website onder digitaal loket. Wilt u dit formulier als bijlage verzenden aan post@bunnik.nl.