



Memo ETFAL Units Oekraïense Opvang Prinses Margrietstraat 17

Datum: 30-10-2025

1. Inleiding

In dit document wordt ingegaan op de onderbouwing voor de plaatsing van maximaal 12 units ten behoeve van de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen op de locatie Prinses Margrietstraat 17. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Bunschoten. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

1.1 Aanduiding plangebied

De planlocatie ligt in de centrale as van Bunschoten-Spakenburg. Het plangebied wordt voornamelijk omgeven door woningen en een maatschappelijke functie. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Bunschoten, sectie K, nummers 3808 en 4439. Op de volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 2 Beoogde ontwikkeling

Hieronder gaan we eerst in op de huidige situatie en daarna op de beoogde ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Het voormalige schoolgebouw wordt momenteel tijdelijk gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het schoolplein wordt benut ten behoeve van zeven losse woonunits. Deze units zijn tijdelijk en mobiel, wat hun functionaliteit en duurzaamheid beperkt. De eerste vijf units zijn op 14 oktober 2022 geplaatst en de laatste twee units op 12 februari 2023. Normaal worden deze units één seizoen voor seizoenarbeiders gebruikt. De zeven units dienen op een zo korte mogelijk termijn vervangen te worden, omdat niet meer voldaan wordt aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat (ze zijn letterlijk aan het einde van de levensduur).

Op dit moment zijn er 79 opvangplekken in het voormalig schoolgebouw en de units gecombineerd. Naast de vervanging van de units in het kader van het woon- en leefklimaat heeft de gemeente tegelijkertijd een verhoogde opgave: het realiseren van in totaal 91 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen, zoals overeengekomen binnen de Provincie Utrecht. De locatie biedt fysiek ruimte voor uitbreiding, wat een kans biedt om zowel de kwaliteit van opvang te verbeteren als wel het aantal opvangplekken uit te breiden.

Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.

Figuur. Foto's huidige situatie

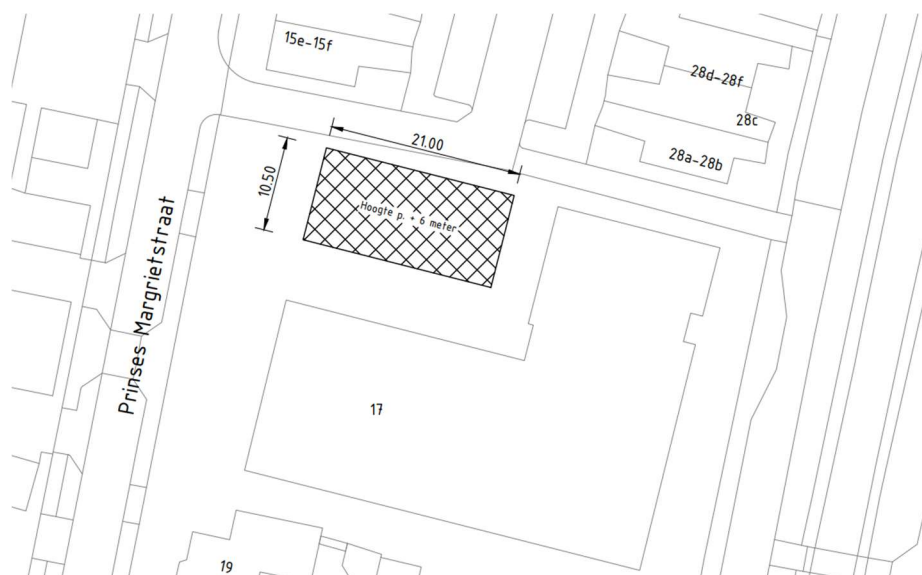




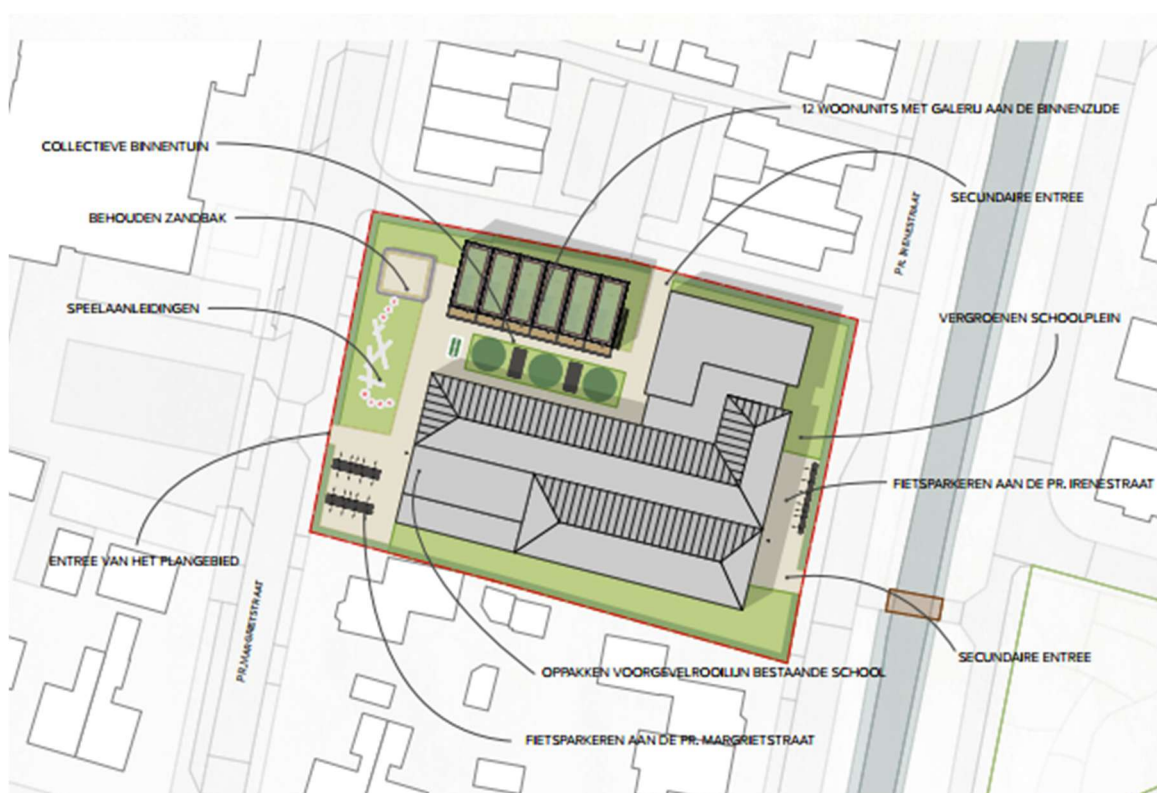
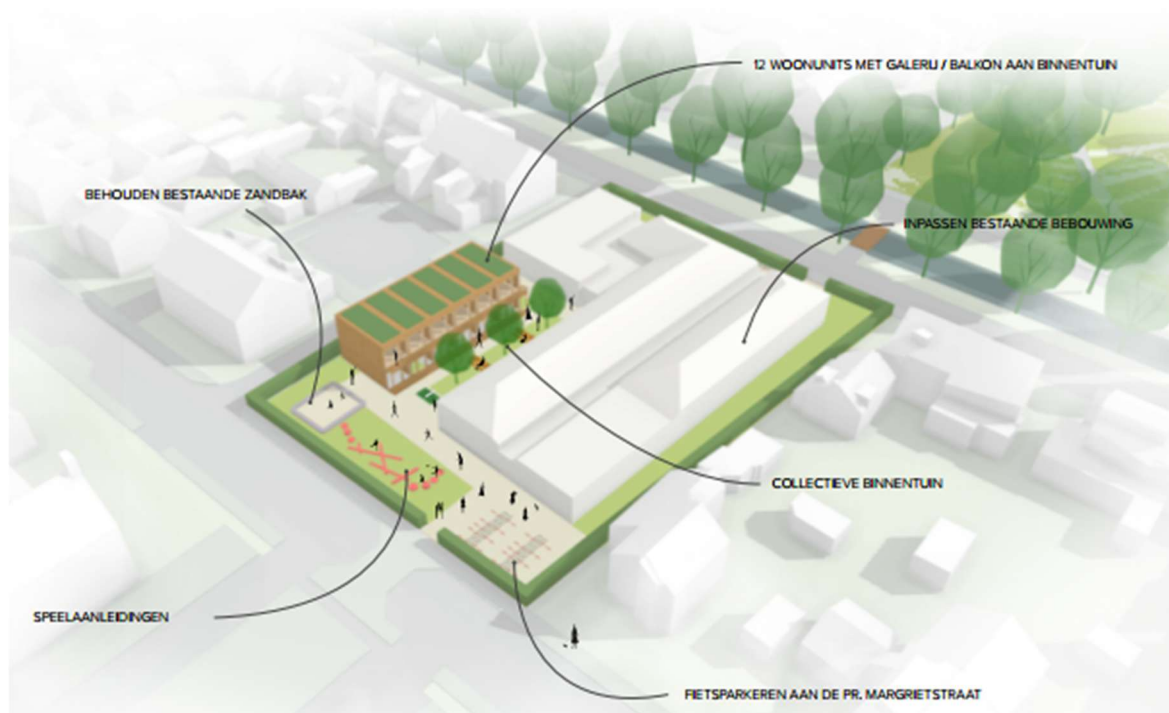
2.2 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief is om de huidige zeven units te vervangen door het tijdelijk plaatsen van maximaal 12 units ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Door het realiseren van vijf extra units voldoen we als gemeente aan de provinciale opgave van 91 opvangplekken, zoals binnen de provincie Utrecht is afgesproken. Hieronder volgt achtereenvolgend een globale schets van de omvang van de ontwikkeling in combinatie met de voorgenomen inrichting.

Figuur. Globale afmetingen voor ontwikkeling van maximaal 12 units



Figuur. Inrichting schoolplein



Hoofdstuk 3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. Een initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

Op 9 september 2025 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd waar bewoners de gelegenheid hadden om vragen te stellen met betrekking tot het initiatief en om een voorkeur uit te spreken over twee denkrichtingen die voorlagen.

De aanwezigen hebben unaniem aangegeven een voorkeur te hebben voor denkrichting A, het initiatief wat in hoofdstuk 2 is toegelicht. Zie hieronder voor beide denkrichtingen en de “stickers” die de voorkeur van de aanwezigen representeren.

Figuur. Voorkeur aanwezigen voor denkrichtingen op informatieavond 9 september via groene stickers.



Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan

4.1 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Centrale As (vastgesteld op 23 januari 2014 door de raad van de gemeente Bunschoten), waarin de gronden voorzien zijn van de bestemming 'Maatschappelijk' en waar voor gebouwen een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 4 m en 6 m en een maximum bebouwingspercentage in het bouwvlak. Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het tijdelijk omgevingsplan. Binnen de bestemming Maatschappelijk is de opvang van Oekraïense vluchtelingen niet toegestaan. Tevens mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. De positie van de units valt buiten dit bouwvlak. De maximale bouwhoogte van de units zal niet hoger worden dan de maximale bouwhoogte van 6 meter, vergelijkbaar met de maximale toegestane bouwhoogte in het bouwvlak.

Derhalve dient buitenplans afgeweken te worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan middels een BOPA.

Hieronder zijn de afwijkingen waar deze aanvraag omgevingsvergunning op ziet toegelicht:

- Afwijken van het gebruik zoals genoemd in artikel 12.1 Centrale As, ten behoeve van de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Specifiek dient afgeweken te worden van artikel 12.1.a.
- Afwijken van de bouwregels zoals genoemd in artikel 12.2 Centrale As, ten behoeve van het plaatsen van 12 woonunits buiten het bouwvlak op de in hoofdstuk 2 globaal aangewezen positie met de daarbij globaal aangewezen maatvoering, waarbij de bouwhoogte niet hoger bedraagt dan 6 meter. Specifiek dient afgeweken te worden van artikel 12.2.1 a.
- Afwijken van de bouwregels zoals genoemd in artikel 30.2 Centrale as, ten behoeve van het plaatsen van 12 woonunits zonder dat hiervoor een cultuur/bouwhistorisch projectonderzoek overlegd hoeft te worden en eveneens de monumentencommissie niet om advies hoeft te worden gevraagd.

Hoofdstuk 5 Beleid en aspecten fysieke leefomgeving

Rijksbeleid en provinciaal beleid

In verband met de buitengewone omstandigheden vanwege een zeer grote toestroom van ontheemden uit Oekraïne is in 2022 noodrecht ingezet: per 1 april 2022 zijn de artikelen 2c en 4 van de Wet verplaatsing bevolking in werking getreden. Daarnaast geldt op dit moment de tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne, waarbij wordt gesteld dat het college van burgemeester en wethouders zorgt draagt voor de materiele en immateriële opvang van ontheemden. Daarnaast is in provinciaal verband bepaald dat de gemeente in 2025 haar opvangcapaciteit moet vergroten tot 91 opvangplekken.

Het initiatief draagt bij aan de uitvoering van het rijksbeleid en provinciaal beleid.

Stikstof

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde gebieden. Het plangebied ligt op circa 1,75 km afstand van het Natura 2000-gebied 'Arkemheen'. Dit gebied is echter niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Veluwe' en ligt op een afstand van circa 16 km. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals een weidevogelgebied. Verder zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Verder is een aerius-berekening uitgevoerd. Met gebruik van de AERIUS Calculator versie 2025 is berekend wat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden betreft, waarbij gekeken is naar zowel de aanleg- als gebruiksfase van het betreffende project. Hieruit komen de volgende conclusies:

- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de aanlegfase. Significante negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de aanlegfase kunnen hierom uitgesloten worden.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de gebruiksfase. Significante negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de gebruiksfase kunnen hierom uitgesloten worden.

Zowel de aanleg- als gebruiksfase zorgt niet voor significante negatieve effecten in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Er is hierom ook geen noodzaak tot het aanvragen van een vergunning in het kader van de Omgevingswet ten aanzien van stikstofdeposities.

Geluid / geur / trilling / omgevingsveiligheid

Het betreft tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. De woonunits zullen voldoen aan de eisen die gesteld worden in het kader van het Bal. De intensiteiten van de Prinses Margrietstraat

zijn dusdanig laag dat er geen sprake is van overschrijding van de gestelde standaardwaarde voor geluid.

Er zijn in de omgeving verder geen activiteiten die op het gebied van geluid, geur of trilling een belemmering vormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Bunschoten zijn enkele gebouwen in de omgeving van het plangebied aangemerkt als gemeentelijk monument, beeldondersteunende of beeldbepalende bebouwing. Dit betreft ook de voormalige school op hetzelfde perceel.

Dit betekent dat een gebouw een belangrijke bijdrage levert aan het karakter en de ruimtelijke beleving van de omgeving. Het initiatief betreft slechts een tijdelijke plaatsing van woonunits op het voormalige schoolplein. Door het centreren van de woonunits aan de noordzijde van het schoolplein wordt ten opzichte van de huidige situatie beter rekening gehouden met de huidige kwaliteiten van het hoofdgebouw. Na beëindiging van de tijdelijke opvang worden de units weer verwijderd. Op deze wijze worden de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze verstoord of vernietigd.

Verkeer en parkeren

Na realisatie van het initiatief is er sprake van een maximum van in totaal 26 *wooneenheden* in zowel de voormalige school als wel de tijdelijke woonunits. Gelet op de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 stellen wij ons, gelet op de omvang van de wooneenheden op het standpunt dat de norm voor Tiny House <35m² van toepassing kan worden verklaard. Op basis van deze norm zou er rekening gehouden moeten worden met 21 parkeerplaatsen. In de praktijk zien wij dat deze norm ruimschoots voldoende is. Gelet op de *tijdelijkheid* van de opvang zijn wij verder van mening dat in de nabije omgeving er voldoende ruimte beschikbaar is om hier aan te voldoen. Dit door middel van het gebruik van parkeren in de openbare ruimte van de omliggende straten in combinatie met het parkeren nabij de Maranathakerk aan de Prinses Margrietstraat. Daarnaast zijn met de bewoners afspraken gemaakt dat in weekenden bij eventuele diensten van de Maranathakerk auto's ook geparkeerd kunnen worden bij het gemeentehuis op een afstand van circa 400 meter.

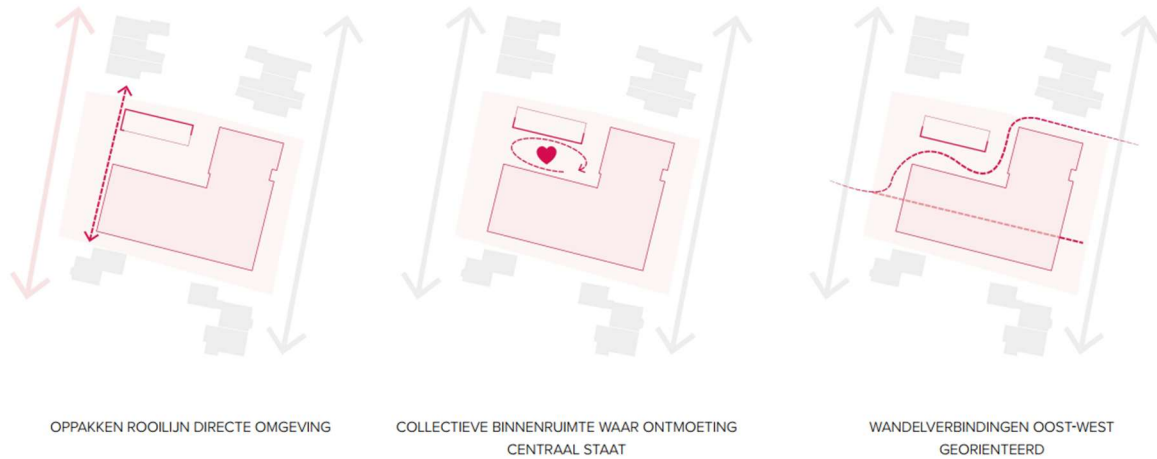
Los daarvan betreft de huidige bestemming voor de voormalige Calvijschool de “maatschappelijke bestemming”. Deze bestemming laat maatschappelijke voorzieningen toe. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan:

voorzieningen ten behoeve van educatieve-, sociaal-medische-, sociaal-culturele- en levensbeschouwelijke activiteiten, activiteiten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten.

Gelet op de beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 zijn wij van mening dat op basis van de huidige bestemming en de mogelijkheden die het tijdelijk deel van het Omgevingsplan biedt de parkeerbehoefte door de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen niet toeneemt ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden.

Stedenbouw

Het ontwerp is tot stand gekomen op basis van onderstaande principes.



Daarnaast is rekening gehouden met de hoogte van de tijdelijke woonunits. Het betreft maximaal 2 lagen dat aansluit bij de structuur van de Prinses Margrietstraat. Op deze wijze houdt het initiatief, ook al is het initiatief van tijdelijke aard, rekening met de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij eveneens een kwalitatieve ruimte ontstaat op het voormalig schoolplein als verblijfsruimte en ruimte voor fietsparkeren.

Het aspect stedenbouw vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het verhard oppervlak neemt met dit initiatief niet toe. Hierdoor is er geen sprake van aanvullende watercompensatie.

De woonunits zullen worden aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Er ligt in dit plan gebied geen gescheiden riool, dus de hwa en het vuilwater worden gecombineerd.

Het plangebied ligt verder niet binnen een beschermingszone van een (regionale) waterkering.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Flora en fauna

Voor het initiatief worden geen potentiële verblijfsplaatsen en foerageergebieden aangetast. Bij het uitvoeren het initiatief zal de zorgplicht uiteraard van toepassing zijn.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Het initiatief voldoet aan de relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is voor de diverse (milieu-)thema's gemotiveerd dat het project voldoet aan de geldende instructieregels en indien van toepassing vigerend beleid en/of verordeningen.

Vanuit deze analyses komen geen knelpunten naar voren die het project onuitvoerbaar maken.