

HeijWaal v.o.f.
Postbus 177
3440 AD WOERDEN

Bezoekadres
De Bleek 10
3447 GV Woerden

Postadres
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon
14 0348

Fax
0348 42 4108

E-mail
stadhuis@woerden.nl

Website
www.woerden.nl

KvK-nummer
50177214

IBAN
NL41BNGH0285009672

Onderwerp:
Besluit - verlening
Johan De Wittlaan 13 in Woerden
Dossiernummer OLO2519025

Uw kenmerk:

17U.00594

Ons kenmerk:

Uw brief van:

Behandeld door:
J. Voorend

06 juni 2017

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 augustus 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier woningen met bergingen, op het adres Johan de Wittlaan 13 in Woerden.

Op 13 oktober 2016 hebben wij gevraagd uw aanvraag aan te vullen. Deze aanvulling hebben wij ontvangen op 31 oktober 2016. Met die periode is de beslistermijn van uw aanvraag opgeschort. De latere aanvullingen hebben geen opschorting tot gevolg.

Huisnummerbesluit

Als gevolg van deze omgevingsvergunning zullen wij een huisnummerbesluit nemen. Dit besluit zal u apart worden toegezonden. De nieuwe adressen en huisnummers worden Johan de Wittlaan 15, 17, 19 en 21 in Woerden.

Besluit

Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning via de coördinatieregeling Woerden 2012, overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Zie hierover meer onder het onderdeel "overwegingen". De gewaarmerkte bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder c)

Nog in te dienen gegevens en bescheiden (artikel 2.7, Mor)

Voordat u start met de werkzaamheden moeten de hieronder genoemde gegevens door de gemeente goedgekeurd zijn. Als u deze gegevens uiterlijk 3 weken voor de werkzaamheden indient via www.omgevingsloket.nl, dan kan u er op rekenen dat de gegevens op tijd beoordeeld worden.

1. Constructie

- berekeningen en tekeningen van de constructie met onder andere de stabiliteit in twee richtingen;
- berekeningen van het draagvermogen van de fundering (incl. sonderingen).

U kan pas starten met de betreffende werkzaamheden nadat bovengenoemde gegevens zijn goedgekeurd.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt. U voorkomt hiermee dat de werkzaamheden worden stilgelegd.

1. Rookmelders (artikel 6.21, Bouwbesluit 2012)
De op de tekening aangegeven optische rookmelders voldoen aan de NEN2555 (o.a. aangesloten op het elektriciteitsnet en uitgevoerd met een back-up batterij).
2. Rekening houdende met de ribben in de dakplaat dient de isolatie in de dakpanelen 192 mm dik te zijn om een Rc waarde van 6,0 m²K/W te halen (artikel 5.3 van het Bouwbesluit).
Toelichting: bij gebruik van hardschuim isolatie dient rekening te worden gehouden met vermindering door de houten sporen.
3. Geluidwering van de gevels moet voldoen aan de voorwaarden beschreven in het rapport, "akoestisch onderzoek gevels RS-Akoestiek dd 16 mei 2017", punt 3.2.2 tot en met punt 3.3.2.5.
4. Geluidwering tussen de verblijfsruimten: bij gebruik van 7 cm gibo-wanden dient de kwaliteit "zwaar" te worden gebruikt om de karakteristieke geluiddrukkniveau van 32 dB te halen. (artikel 3.17a van het Bouwbesluit).

Zienswijzen

Van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning kan pas worden uitgevoerd nadat het besluit in werking is getreden. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er bij de rechter een beroep is ingediend én een voorlopige voorziening is gedaan (artikel 6.1 lid 2 en 3, Wabo). De beroepstermijn start op de dag na de publicatiedatum van dit besluit en duurt zes weken. Let op: u handelt in strijd met de wet als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze in werking is getreden. Zie hierover meer onder het onderdeel beroep.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen via algemene telefoonnummer 14 0348 of via omgevingsloket@woerden.nl.

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



J. Voorend,
senior vergunningverlener team Vergunningen, toezicht en handhaving

Aandachtspunten

Algemeen

- Uw contactpersoon van de buitendienst van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (team VTH) van de gemeente is dhr. C. Oudshoorn bereikbaar via het telefoonnummer 0348-428 524. Deze persoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Medewerkers van of namens de gemeente kunnen uw project voor verschillende doelen inspecteren. Zo is het mogelijk dat landmeters van het team Gegevensbeheer van de gemeente het bouwwerk komen inmeten. Dit is dan geen controle op de omgevingsvergunning, maar een exacte inmeting van het bouwwerk t.b.v. de “Bag” (basisregistratie Adressen en Gebouwen). Deze administratie wordt o.a. gebruikt voor de registratie van onroerend goed.
- Medewerkers van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) kunnen uw project bezoeken. Dit doen zij dan om uw project te controleren op milieuaspecten. Deze medewerkers zijn telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 088 – 022 50 00.
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de bij de vergunning behorende en daartoe gewaarmerkte stukken.
- Tenminste 1 week voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bepaalt u in overleg met uw contactpersoon van team VTH de plaats (rooilijnen/bebouwingsgrenzen) en de hoogteligging (peil) van het bouwwerk (artikel 1.24, Bouwbesluit 2012).
- Ten minste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden meld u de start bij team VTH (artikel 1.25, lid 1, Bouwbesluit 2012). Dit doet u door een e-mail te sturen naar: startwerkzaamheden@woerden.nl. Hierbij moet u ook de naam en het adres van het uitvoerende bedrijf bekend maken.
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden meld u dit werk gereed bij team VTH (artikel 1.25, lid 2, Bouwbesluit 2012). Dit doet u door een e-mail te sturen naar: startwerkzaamheden@woerden.nl. Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te nemen, wanneer het bouwwerk niet gereed is gemeld (artikel 1.25, lid 3, Bouwbesluit 2012).
- Uiterlijk vier weken voor de oplevering van de woning(en) neemt u contact op met stadserf.receptie@woerden.nl zodat de gegevens voor de containers en afvalpas klaargemaakt kunnen worden.
- De vergunning geldt voor onbepaalde tijd maar kan (gedeeltelijk) worden ingetrokken, wanneer gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning (Wabo, artikel 2.33).
- Naast deze (publiekrechtelijke) vergunning geldt ook het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek). Wanneer de vergunning daarmee in strijd is kunnen rechthebbenden (bijvoorbeeld de burens) het werk laten stoppen. Vóór de uitvoering van het werk zal men dan eerst privaatrechtelijk tot overeenstemming moeten komen met de betrokken partij. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouwen op of over de erfgrans, of voor ramen op minder dan 2 meter van de erfgrans.
- Wij adviseren u tijdig de omwonenden en anderen, die te maken kunnen krijgen met het project, over de uitvoering van en het tijdstip waarop de werkzaamheden plaatsvinden. Indien er overlast te verwachten is overlegt u met hen over mogelijke andere uitvoeringswijzen of -tijden.

Uitvoering

- Tijdens de werkzaamheden is deze omgevingsvergunning met bijbehorende stukken op de locatie aanwezig (artikel 1.23, Bouwbesluit 2012).
- Voor de inrichting (waaronder bouwborde, keten, steigers, damwanden of andere tijdelijke constructies) en afscheiding van de bouwplaats en voor het in gebruik nemen of afsluiten van het openbaar gebied neemt u uiterlijk 24 uur van te voren contact op met uw contactpersoon van team VTH.
- Over eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen die moeten worden getroffen in verband met het veilig kunnen uitvoeren van de werkzaamheden neemt u contact op met het team Ruimtelijke Plannen van de gemeente via 0348-428 350. De kosten van deze verkeersmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van verkeersborden, zijn voor uw rekening.
- Doe bij graafwerkzaamheden tijdig een Klic-melding via www.kadaster.nl/klicmelding. U ontvangt dan digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.

- U herstelt onmiddellijk schade aan de bestrating of aan ander gemeentelijke eigendom, die optreedt naar aanleiding van de werkzaamheden, bijvoorbeeld door het plaatsen van bouwhekken, van materialen, van containers enz. Als herstel niet of onvoldoende plaats vindt zal de gemeente dit uitvoeren op uw kosten.
- Het eventueel opbreken van de verharding van de openbare weg moet worden uitgevoerd in overleg met het team realisatie en beheer van de gemeente. Graaf- en herstelwerkzaamheden in openbare grond moeten worden uitgevoerd door een erkende aannemer.

Afval

- U zorgt ervoor dat het afval op de bouwplaats wordt gescheiden en gescheiden afgevoerd conform artikel 8.9 Bouwbesluit en artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit. De fracties kunnen op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouwterrein naar oordeel van de gemeente redelijkerwijs niet mogelijk is.
- Afvalstoffen moeten - om hergebruik mogelijk te maken - op een voor het milieu minst bezwarende wijze gescheiden, afgevoerd en verwerkt worden door een daartoe bestemde verwerkingsinrichting.
- Er moet een registratie van de afvoer van het afval worden bijgehouden, waaruit blijkt dat conform genoemde voorschriften is gehandeld. De registratie moet op het werk ter inzage liggen en op verzoek van team VTH kunnen worden overgelegd.

Andere vergunningen en nadere toestemmingen

- Kleine afwijkingen en onverwachte situaties in de uitvoeringsfase moeten ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan uw contactpersoon van team VTH.
- U vraagt apart een omgevingsvergunning aan voor eventuele vergunningplichtige veranderingen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij:
 - nadere indeling of inrichting van het gebouw;
 - uitbreidingen of opties die worden aangeboden aan toekomstige bewoners;
 - installaties op het dak van het gebouw.
- Alle werkzaamheden worden zo veilig mogelijk uitgevoerd, met zo weinig mogelijk hinder voor de omgeving, voor o.a. personen, gebouwen en wegen. De voorschriften over geluid, trillingen, stof en bemaling staan in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit. Wanneer verwacht wordt dat deze normen zullen worden overschreden, is een nadere toestemming (onthefing) voor deze hinder vereist. Deze toestemming vraagt u aan via uw contactpersoon van team VTH.
- Tijdens ontgravingswerkzaamheden moet men alert zijn op archeologische vondsten. Wanneer er archeologische resten aangetroffen of vermoed worden, moet u direct contact opnemen met uw contactpersoon van team VTH. Het melden van het vermoeden van archeologische resten is verplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007).
- Wanneer bij de werkzaamheden grond vrijkomt of grond wordt aangevoerd van elders, moet rekening worden gehouden met de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken.
Als grond wordt afgevoerd van het terrein kan het in beginsel worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit. Wanneer de grond elders in de regio wordt hergebruikt kan dit op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart (2015).
- Om het bouwwerk aan te mogen sluiten op het openbare riool heeft u een aparte toestemming van de gemeente nodig. Voor het aanvragen van een riolaansluiting kunt u contact opnemen met het "Omgevingsloket", bereikbaar onder telefoonnummer 14 0348.

Overwegingen

Overwegingen voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” moet worden geweigerd, indien deze in strijd is met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand (Wabo, artikel 2.10). Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de volgende onderdelen:

Bouwbesluit 2012

De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012. Er is getoetst volgens het bouwbeleidsplan van de gemeente.

Bouwverordening

De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat voldaan wordt aan de Bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan “Staatsliedenkwartier” en de bestemming van het perceel is “Maatschappelijk”. Het bouwplan is in strijd met artikel 10 van het bestemmingsplan, omdat er geen woningen gebouwd mogen worden op de voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden.

Uw bouwplan is echter wel in overeenstemming met het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan “Johan de Wittlaan 13, Woerden”. Via de coördinatieverordening, waarin de bouw-activiteit en het nieuwe bestemmingsplan gelijktijdig kunnen worden verleend c.q vastgesteld, kan uw bouwplan worden gerealiseerd in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan.

Het bouwplan is nog wel op een klein onderdeel strijdig met het nieuwe bestemmingsplan “Johan de Wittlaan 13, Woerden”. De goothoogte is namelijk 6,20 terwijl in het nieuwe bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 6 m is aangegeven.

De realisatie van dit project is slechts mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” (Wabo, artikel 2.1 lid 1 onder c). Hierover leest u meer onder het kopje “overwegingen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de commissie “Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed”. Op 18 oktober 2016 hebben wij het advies ontvangen waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De suggestie is gedaan een grindkoffer rondom aan te brengen, dan wel een kleur voor het stucwerk van de plint te gebruiken, welke meer gedekt is. De plint in wit stucwerk is op maaiveldniveau kwetsbaar voor vervuiling.

Overwegingen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
(artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo)

Coördinatieregeling Woerden 2012

Er is besloten toepassing te geven aan de coördinatieregeling op grond van de Coördinatieverordening Woerden 2012, gebaseerd op artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat de vergunning tezamen met het bestemmingsplan "Johan de Wittlaan 13, Woerden" is voorbereid (artikel 2 jo. artikel 4 van de Coördinatieverordening Woerden 2012). Op basis van artikel 3.31 lid 3 Wro is daarbij de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd.

Onderdeel van deze procedure is dat beide ontwerp-besluiten - een voor de omgevingsvergunning en een voor het nieuwe bestemmingsplan" - gelijktijdig voor 6 weken ter inzage zijn gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend zodat nu definitief besloten wordt op de beide plannen (bouw- en bestemmingsplan). Hierna worden het bestemmingsplan en deze omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd voor beroep. Er staat dan nog één beroepsmogelijkheid open tegen beide besluiten bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In principe staat het beroep nu alleen nog open voor diegenen, die ook tijdig een zienswijze tegen de ontwerp-versies van de 2 plannen hebben ingediend.

Binnenplanse afwijking

Het bouwplan is voor wat betreft de goothoogte strijdig met het nieuwe bestemmingplan. Het bestemmingsplan zelf biedt via artikel 9 lid c een mogelijkheid om voor het plan af te wijken van de maximale goothoogte. Deze afwijkingsmogelijkheid is toegepast.

























Motivering om mee te werken aan de aanvraag

Tegelijkertijd met deze omgevingsvergunning wordt het nieuwe bestemmingsplan "Johan de Wittlaan 13, Woerden" gepubliceerd. Het bouwplan voldoet aan dit bestemmingsplan, inclusief de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Met de gemeentelijk vastgestelde coördinatieregeling kan de vergunning verleend worden.

Er kan afgeweken worden van de bepaling over de maximale goothoogte, omdat de goothoogte slechts 20 cm hoger is dan de maximale 6 m hoogte. Deze afwijking is dan ook ondergeschikt.

Lijst bijgevoegde documenten

De totale lijst met documenten die zijn gewaarmerkt als behorend bij deze vergunning:

-  tek, daglichtoppervlak kozijn achtergevel BA-BB03 dd 16-05-2017.pdf
-  rapport, akoestisch onderzoek gevels RS-Akoestiek dd 16 mei 2017 .pdf
-  rapport, akoestisch onderzoek geluidbelasting op de gevels van RS-Akoestiek nr R-1.2009a dd 14 sept 2016.pdf
-  rapport, Bodemonderzoek Grondslag dd 28 sept 2016.pdf
-  rapport, archeologisch veldonderzoek ArcheoMedia dd okt 2016.pdf
-  tek, situatie BA_S01 dd 13 febr 2017.pdf
-  tek, gevels-plattegronden-doorsneden BA_01 dd 13 febr 2017.pdf
-  tek, principedetails dd 20 juli 2016.pdf
-  brief, begeleidende brief bij aanvullingen dd 27 okt 2016.pdf
-  rapport, checklist veiligonderhoud.pdf
-  rapport, certificaat ROCKWOOL-RC.pdf
-  tek, detail1.04_dd 27-10-2016.pdf
-  bouwbesluitberekeningen BA-BB02 dd 27 okt 2016.pdf
-  bouwbesluittekening BA-BB01 dd 27 okt 2016.pdf
-  constructie, attest kanaalplaatvloer.pdf
-  constructietek, dak W03V dd 28 okt 2016.pdf
-  constructietek, 1e verdieping W01V dd 28 okt 2016.pdf
-  constructietek, 2e verdieping W02V dd 28 okt 2016.pdf
-  constructietek, fundering W00V dd 28 okt 2016.pdf
-  aanvraag, publiceerbare deel.pdf
-  aanvraagformulier.pdf
-  rapport, EPC_woningtype_B dd 25 aug 2016.PDF
-  rapport, EPC_woningtype_Ah dd 25 aug 2016.pdf
-  rapport, EPC_woningtype_A dd 25 aug 2016.PDF

Niet mee eens?

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u in beroep gaan. U kunt uw beroepsschrift sturen naar:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Of digitaal een beroepsschrift indienen via <http://digitaaloket.raadvanstate.nl>.
Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Belangrijk is dat u het volgende in uw beroepsschrift zet:

- uw naam en adres;
- telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- handtekening;
- omschrijving van het besluit (dossiernummer, adres en onderwerp);
- motivering waarom u het niet eens bent met het besluit.

Let op: Uw beroep moet binnen 6 weken na de publicatiedatum (is openbare bekendmaking) van het besluit ingediend zijn! De beroepstermijn loopt van 8 juni t/m 19 juli 2017.

Het indienen van beroep schorst niet de inwerkingtreding van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. U kunt alleen een voorlopige voorziening vragen als u ook een beroepsschrift heeft ingediend. Voor de behandeling van een aanvraag om een voorlopige voorziening worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht. U kunt de aanvraag om een voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Midden-Nederland
afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Of digitaal een voorlopige voorziening via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Legeskosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend op basis van de legesverordening zoals die op het moment van aanvragen geldig was. U kunt de legesverordening inzien op onze website www.Woerden.nl.

De legeskosten voor bouwen en welstand zijn gebaseerd op de vastgestelde kosten (exclusief BTW) van het bouwplan, overeenkomstig de NEN2631. Overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Woerden, zijn de bouwkosten voor dit bouwwerk verhoogd met € 38.000,-.

| | | |
|--|---|------------|
| Door u opgegeven schatting van de bouwkosten (excl. BTW) | € | 700.000,00 |
| Door ons vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) | € | 738.000,00 |

Het verschuldigde bedrag en de specificatie daarvan staat in onderstaand overzicht.

| Omschrijving | | Bedrag |
|--|----------|------------------|
| W-Wabo 2.1 1A (bouwen) | € | 17.771,80 |
| W-Bodemonderzoek, hist. + verk., vanaf drie woningen | € | 658,00 |
| WO-Welstand volgens tarieventabel | € | 1070,07 |
| W-Akoestisch onderzoek min. drie woningen | € | 1891,00 |
| Totaal te betalen bedrag | € | 21.390,87 |

N.B.

Voor het laatste (vetgedrukte) bedrag ontvangt u binnenkort een legesaanslag.

Bent u het niet eens met de hoogte van de legeskosten, dan kunt u binnen zes weken na ontvangst van de aanslag bezwaar aantekenen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Woerden.