

HeijWaal Vastgoedrealisatie V.O.F.
M.A. Reinaldaweg 2D
3446 CB Woerden

Bezoekadres
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden

Postadres
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon
14 0348

Fax
0348 42 8451

E-mail
gemeentehuis@woerden.
nl

Website
www.woerden.nl

KvK-nummer
50177214

IBAN
NL41BNGH0285009672

Onderwerp:
Besluit in concept - verlening
Locatie: Prinsenlaan 2A in Woerden
Dossiernummer: OLO4106691

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:
19u.11194

Behandeld door:
M. Jansen

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 december 2018 heeft de gemeente Woerden uw vergunningaanvraag ontvangen voor het nieuwbouwen van 23 koopwoningen ter plaatse van Prinsenlaan 2A in Woerden.

Bij de beoordeling van uw verzoek is uitgegaan van de door u verstrekte gegevens bij indiening en bij aanvulling van de aanvraag.

Wij hebben op 19 februari 2019 gevraagd om uw aanvraag aan te vullen. Deze aanvulling is ontvangen op 19 maart 2019. In die periode is de behandeling van uw aanvraag opgeschort.

Ontwerpbesluit

Wij besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen, overeenkomstig paragraaf 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Als gevolg van deze omgevingsvergunning hebben wij een huisnummerbesluit genomen. Deze wordt u apart toegezonden.

Procedure

Er is besloten toepassing te geven aan de coördinatieprocedure op grond van de Coördinatieverordening Woerden 2012. Dit betekent dat het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning tezamen met het bestemmingsplan "Prinsenhof" wordt voorbereid (artikel 2 jo. artikel 4 van de Coördinatieverordening Woerden 2012). Op basis van artikel 3.31 lid 3 Wro wordt daarbij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Onderdeel van deze procedure is dat dit ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenhof" gelijktijdig voor zes weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Na afloop van die periode en behandeling van eventuele zienswijzen zal definitief worden besloten en staat nog één beroepsmogelijkheid open tegen beide besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In principe staat het beroep dan alleen nog open voor diegenen, die ook tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend.

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzage legging

Van 18 juli 2019 tot en met 29 augustus 2019 zal het ontwerpbesluit ter inzage liggen en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking zal plaatsvinden in de Woerdense Courant en in de Staatscourant.

Nog in te dienen gegevens

1. Constructie

Voordat u start met de verschillende werkzaamheden moeten de constructiegegevens door team Vergunningen, Toezicht en Handhaving goedgekeurd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als u deze gegevens uiterlijk 3 weken voor de betreffende werkzaamheden indient via www.omgevingsloket.nl, dan kunt u er op rekenen dat ze op tijd beoordeeld zijn. Het gaat om:

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

2. Bouwwerkzaamheden

In samenspraak met het bouwveiligheidsplan en terreinindeling in dienen. In de terreinindeling aanduiding van de wegbreedte, opstelplaats van de diverse keten (opslagloodsen, werknemers en uitvoerderketen) bij gebruik van kranen en de vluchtlengte (diameter) van de giek lengte aangeven.

3. Bouwbesluit

Berekening overleggen waaruit blijkt dat de verholen ventilatie-rooster niet kleiner zijn dan een U-waarde van 1.65 en geen groter oppervlak hebben dan 2% van het gebruiksoppervlakte.

U kunt pas doorgaan met de werkzaamheden nadat de bovengenoemde bescheiden zijn goedgekeurd.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning is een aantal voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt. Verder attenderen wij u op de lijst met aandachtspunten in de bijlage.

Bodemvoorschriften

met de bouw mag pas worden begonnen:

1. Nadat de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht formeel heeft ingestemd met het saneringsplan voor de verontreiniging met PAK (en zink) in de bovengrond ter plaatse van de boringen 102 en 105 (een BUS-melding voldoet niet, omdat sprake is van een combinatie van verontreinigingen (zink en PAK) óf met een nader bodemonderzoek is vastgesteld dat géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat de verontreiniging met PAK nog niet voldoende is afgeperkt adviseren wij de omvang van de verontreiniging in overleg met de RUD-Utrecht vast te stellen. Grondverzet binnen een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgestemd met de Omgevingsdienst regio Utrecht. Het plan van aanpak moet minimaal tien werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU);
2. Nadat de ODRU heeft ingestemd met het plan van aanpak voor de aanwezige bodemverontreiniging met lood ter plaatse van de boringen 113 en 401. Het plan van aanpak moet minimaal tien werkdagen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden bij de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend;
3. Nadat de Omgevingsdienst heeft ingestemd met het plan van aanpak voor de aanwezige bodemverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de boringen 120 en 123. Het plan van aanpak moet minimaal tien werkdagen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden bij de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend.

4. Nadat de aanvrager het nog uit te voeren verkennend asbest- in bodemonderzoek volgens de NEN5707 ter plaatse van de (voormalige) bebouwing, de verhardingen en de puinhoudende grond ter beoordeling heeft aangeleverd.
5. Grondwateronttrekking (bronbemaling) is niet toegestaan, totdat de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht formeel heeft ingestemd met de onttrekking.
6. De aangetroffen asbestplaten ter plaatse van boring ASG08 dienen conform de asbestregelgeving te worden verwijderd;
7. Voor de inrichting van het terrein gelden adviezen vanwege de aanwezige bodemverontreiniging met lood ter plaatse van boring 108.

Beoordeling

- **het bouwen van een bouwwerk (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder a)**

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" 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. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bouwverordening

De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat voldaan wordt aan de Bouwverordening, als u zich aan de voorschriften houdt.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is ten tijde van de indiening van de aanvraag gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Bloemen en Bomenkwartier" en de betreffende grond heeft de bestemmingen "Bedrijf" "Archeologie Waarde 4". De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan, omdat de aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijf en niet voor de bestemming Wonen.

Door toepassing van de coördinatieregeling ligt dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage met het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenhof". De aanvraag is in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenhof". Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een definitief besluit op deze aanvraag worden genomen en kan geconstateerd worden dat op het moment van verlening van de vergunning de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het dan geldende bestemmingsplan "Prinsenhof".

Welstand

De aanvraag voldoet niet aan de sneltoetscriteria die zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en is voor advies voorgelegd aan de commissie "Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed". Wij hebben het advies ontvangen waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De commissie "Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed" heeft het bouwplan beoordeeld en op 27 februari 2019 en negatief advies uitgebracht. Op 2 juli 2019 hebben wij middels een collegebesluit besloten, het negatieve advies van de welstandscmissie ter zijde te leggen. De commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed kan zich niet vinden in het stedenbouwkundig plan, gelet op het weinige groen en de oriëntatie van enkele woningen met de achtertuin op de weg gericht. Echter, het stedenbouwkundig plan is het resultaat van het 'Ontslakken'. Daarom heeft de gemeente geen eisen gesteld aan het stedenbouwkundig ontwerp. Daar komt bij dat meer groen in dit geval niet wenselijk/mogelijk is, omdat aan de parkeernormen moet worden voldaan,

te meer omdat de parkeerdruk in de omgeving erg hoog is. Desondanks is het niet tot een positief welstandsadvies gekomen en heeft het college besloten af te wijken van het advies.

Legeskosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Deze worden bepaald bij het definitieve besluit.

Inwerkingtreding vergunning

Dit is slechts een ontwerpbesluit en geen vergunning die in werking treedt.

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

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

ir. M. Arents,
Teammanager Vergunning, toezicht en handhaving

ONTWERP

Bijlage 1 Aandachtspunten

Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

Verwachtingen

- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de bij de vergunning behorende en daartoe gewaarmerkte stukken.
- De uitvoerder(s) van de werkzaamheden moet(en) ter plaatse in bezit zijn van een afschrift van de vergunning, beschikbaar gesteld door de vergunninghouder (Bouwbesluit, artikel 1.25).
- Uw contactpersoon van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (team VTH) tijdens de uitvoering van het project is:
 - dhr. J. Correa, te bereiken via het telefoonnummer 0348-428866.Uw contactpersoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Tenminste 1 week voor aanvang van de werkzaamheden bepaalt u in overleg met uw contact persoon van team VTH de plaats (rooilijnen/bebouwingsgrenzen) en de hoogteligging (peil) van het bouwwerk. (Bouwbesluit 2012, artikel 1.24).
- Ten minste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u dit melden bij team VTH (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 1). 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 moet u dit melden bij team VTH (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 2). 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. (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 3).
- Uiterlijk vier weken voor de oplevering van de woning(en) neemt u contact op met stadserf.receptie@woerden.nl of stadserf.receptie@oudewater.nl zodat de gegevens voor de containers/afvalpas klaargemaakt kunnen worden.

Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

- *Ontheffing geluid- en/of trillinghinder*: wanneer verwacht wordt dat de normen m.b.t. geluid- en/of trillinghinder, volgens afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012, zullen worden overschreden, is een nadere toestemming (ontheffing) voor deze hinder vereist. Deze toestemming vraagt u aan via uw contactpersoon van team VTH.
- *Precariobelasting*: wanneer het voor de uitvoering van uw plan nodig is dat u gebruik maakt van het openbaar gebied voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bijvoorbeeld bouwmaterialen, machines of containers heeft u een vergunning nodig. U betaalt hiervoor precariobelasting. U kunt een vergunning aanvragen via www.woerden.nl/inwoners/belastingen/precario/
- *Rioolaansluiting*: voor het aansluiten en wijzigen van riool- en regenwaterleidingen op het gemeentelijke rioolstelsel heeft u een vergunning nodig. U kunt een vergunning aanvragen via www.woerden.nl/inwoners/rioolaansluiting.
- *Verkeersmaatregelen*: 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 Realisatie & beheer, via 0348-42 83 95. De kosten van deze verkeersmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van verkeersborden, zijn voor uw rekening.
- *Sloopmelding*: wanneer u gaat slopen voordat u gaat bouwen en de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding verplicht. U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

- *Wet natuurbescherming*: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht: www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

Tijdens de werkzaamheden

- Alle werkzaamheden in verband met deze vergunning, moeten zodanig worden uitgevoerd dat voor de omgeving (o.a. personen, gebouwen en wegen) een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Voor de inrichting (waaronder bouwborde, keten, steigers, damwanden of andere tijdelijke constructies) en afscheiding van de bouwplaats neemt u uiterlijk 24 uur van tevoren contact op met team VTH.
- Tijdens ontgravingswerkzaamheden moet men alert zijn op archeologische resten. 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).

Bouwafval

- Het bewerken van het bouwafval ter plaatse, daar waar dit afval vrijkomt, is niet toegestaan.
- U zorgt er voor dat het bouwafval op de bouwplaats wordt gescheiden en afgevoerd in tenminste elf fracties (Bouwbesluit 2012, artikel 8.9 en Regeling Bouwbesluit, artikel 4.1):
 - fractie 1 gevaarlijke afvalstoffen (Zie hoofdstuk 17 van de Europese afvalstoffenlijst). Gevaarlijke stoffen mogen niet worden gemengd en niet worden gescheiden.
 - fractie 2 teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot
 - fractie 3 teerhoudend asfalt
 - fractie 4 bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot
 - fractie 5 niet-teerhoudend asfalt
 - fractie 6 vlakglas, al dan niet met kozijn
 - fractie 7 gipsblokken en gipsachtig materiaal
 - fractie 8 dakgrind
 - fractie 9 armaturen
 - fractie 10 gasontladingslampen
 - fractie 11 overig afval
- Bouwafvalstoffen 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 bouwafval worden bijgehouden, waaruit blijkt dat conform genoemde voorwaarden is gehandeld. De registratie moet op het werk ter inzage liggen en op verzoek van team VTH kunnen worden overgelegd.

Bouwbesluit

- veiligheid: (artikel 2.130 van het Bouwbesluit)
Inbraakwering: het bouwbeslag voor ramen en deuren dient een weerstandsklasse van 2 te halen volgens NEN 5096.

Aansprakelijkheid

- 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.
- De uitvoering van het project kan mogelijk schade kan opleveren voor bouwwerken in de omgeving, waarvoor u aansprakelijk kan worden gesteld. Wij adviseren u om voor de aanvang van het werk een expertiserapport van deze bouwwerken op te laten stellen door een deskundig bureau. Hiermee wordt, vóór de start van de werkzaamheden, mogelijke reeds aanwezige schade aan deze bouwwerken vastgelegd.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door de werkzaamheden in welke vorm dan ook.

- Wanneer de vergunning in strijd is met het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek), kan er geen uitvoering worden gegeven aan de vergunde werkzaamheden. Vóór de uitvoering van het werk zal men dan eerst privaatrechtelijk tot overeenstemming moeten komen met de rechtmatige partij. Hiervan afwijken is een wetsovertreding.

Geldigheid

- De vergunning geldt voor onbepaalde tijd (Wabo, artikel 2.23).
- De vergunning kan (gedeeltelijk) worden ingetrokken, wanneer gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning (Wabo, artikel 2.33).
- Afwijkingen in detaillering en onverwachte situaties in de uitvoeringsfase moeten ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan team VTH.

Toezicht

- 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 Veiligheidsregio Utrecht (brandweer) kunnen wellicht uw project bezoeken. Dit doen zij om te controleren of uw project voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen. Deze medewerkers zijn telefonisch te bereiken op 088-8781000.
- 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.

Bijlage 2 Zienswijzen

Niet mee eens?

Indien u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit kunt u een zienswijze indienen, te verzenden naar:

College van burgemeester en wethouders
Postbus 45
3440 AA Woerden

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet:

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

Let op: uw zienswijze moet binnen zes weken na de publicatiedatum (openbare bekendmaking) van het ontwerpbesluit ingediend zijn.

U kunt uw zienswijze ook mondeling indienen. Daarvoor kunt u een afspraak maken via het algemene telefoonnummer 14 0348 of via omgevingsloket@woerden.nl.

Ook kunt u uw zienswijze digitaal indienen. Daarvoor kunt u gebruikmaken van het formulier in de digitale balie op www.woerden.nl. U dient dan in te loggen met DigiD.