



## Zienswijzenrapportage

# Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan

## “Geestdorp 4 in Woerden”

OLO3213453  
NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1

Team Ruimtelijke Plannen  
7 mei 2018

1

1

## Zienswijzenrapportage Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' (NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bVA1)

Op woensdag 14 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Woerden de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden met planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1 tezamen met de hieraan gerelateerde ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidshinder. Het project betreft de bouw van een nieuwe woning met bijgebouwen en een inrit ter plaatse van Geestdorp 4 in Woerden. De besluiten worden met toepassing van de Coördinatieverordening Woerden 2012 behandeld.

De stukken behorende bij de ontwerpbesluiten hebben ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2018. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen. De bekendmaking is als bijlage bijgevoegd. In totaal heeft de gemeente twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

### Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk:

1. Zienswijze registratiekenmerk 18.008044, d.d. 19 april 2018

[Redacted content]

2. Zienswijze registratiekenmerk 18.008385, d.d. 24 april 2018

[Redacted content]

# Bevindingen zienswijzen Geestdorp 4 in Woerden

De zienswijzen zijn gelijklopend en hebben deels betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning en deels betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. In beide gevallen wordt gesteld dat eerder schade is geleden bij bouwwerkzaamheden op naastgelegen percelen. De zienswijzen worden per thema beantwoord waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de omgevingsvergunning en bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning is het bevoegd gezag het college, bij het bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag. Tot slot wordt ingegaan op het in de zienswijzen vermelde verzoek.

## 1 Inhoud ontvangen zienswijzen

### ***Vrees voor bouwschade***

De zienswijzen hebben betrekking op de vrees van de eigenaren van de woningen de Nes 4 en 6 voor mogelijke schade aan hun woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De woningen liggen net als de in het bestemmingsplan voorziene woning aan de Oude Rijn en zijn eind 19e eeuw gebouwd op een zandplaat. Tussen 1988 en 2010 is door de eigenaren schade geleden door bouwwerkzaamheden, meer in het bijzonder door heiwerkzaamheden. De eigenaren van de Nes 4 en 6 zijn van oordeel dat het gemeentebestuur ervoor zorg dient dragen dat geen schade aan hun woningen zal ontstaan.

### ***Ontbrekende stukken omgevingsvergunning***

Indieners zijn van mening dat bij de ter inzage gelegde stukken de daadwerkelijke beoordeling dat overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 wordt gebouwd ontbreekt, terwijl deze beoordeling wel een op de zaak betrekking hebbend stuk is. De beoordeling dient immers ter ondersteuning van de conclusie dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

Door het ontbreken hebben de indieners van de zienswijze niet kunnen beoordelen of het college zich terecht op het standpunt stelt dat aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag in overeenstemming is met de eisen van het Bouwbesluit 2012. Hiermee is het ontwerp besluit in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

### ***Uitvoeringswerkzaamheden***

Op grond van de in het verleden geleden schade is het redelijkerwijs te verwachten dat de indieners van de zienswijze bij de uitvoering van het bestemmingsplan schade zullen ondervinden aan hun woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een overweging over de trillingsgevoeligheid van de bodem en de te verwachten gevolgen voor omliggende woningen. Indieners pleiten ook voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan voor het uitvoeren van werkzaamheden op de betreffende grond. Het ontbreken van een dergelijk stelsel toont aan dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijzen. Er wordt verzocht dit alsnog te doen en uitdrukkelijk te motiveren waarom van het opleggen van een aanlegvergunningstelsel wordt afgezien.

### ***Vroegtijdig beginnen met werkzaamheden***

Verder hebben de indieners van de zienswijzen vernomen van de uitvoerder dat men in mei 2018 al met de heiwerkzaamheden wil beginnen. Men wijst erop dat dit ook onder bouwen valt en daarmee pas kan worden aangevangen als de omgevingsvergunning in werking is getreden.

## 2 Reactie op de ingediende zienswijzen, omgevingsvergunning OLO3213453

### ***Vrees over bouwschade en ontbrekende stukken omgevingsvergunning***

Wij begrijpen de vrees voor mogelijke bouwschade als gevolg van de in het verleden geleden schade. Echter, uit de feiten blijkt dat schade van destijds is vastgesteld als gevolg van bouwwerkzaamheden

aan nabijgelegen panden aan de Nes en Bastion Willem. Dit project is gelegen aan de overzijde van de Oude Rijn aan de Geestdorp 4.

Algemene regel is dat de aannemer die de bouwwerkzaamheden uitvoert in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd.

Artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 luidt:

“ 1. De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen”.

2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling”.

Artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 luidt:

“Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van: [...]

c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen”.

Zoals ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 24 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1984 en ook 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:987) staat in de Nota van Toelichting van het Bouwbesluit (Staatsblad 2011, 416) dat de functionele eis van artikel 8.1, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 duidelijk maakt dat onveilige situaties niet volledig voorkomen kunnen worden. Volgens de toelichting op artikel 8.2 moeten, om onveilige situaties tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden te voorkomen, maatregelen getroffen worden om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. Blijkens deze toelichting bestaat de onveiligheid er ten aanzien van al dan niet roerende zaken in dat daaraan schade wordt toegebracht. Dergelijke onveilige situaties kunnen weliswaar niet altijd worden voorkomen, maar om die zoveel als mogelijk te voorkomen, moeten in ieder geval de in artikel 8.2 bedoelde maatregelen worden getroffen, zodat deze maatregelen als minimumeisen hebben te gelden.

Het is op grond van het Bouwbesluit 2012 de verantwoordelijkheid van aanvrager om het gemeentebestuur ervan te overtuigen dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit en dus ook aan de bepalingen van artikel 8.1 en 8.2, zoals hierboven genoemd. De gebruikelijke wijze waarop dat gebeurd is door het overleggen en beoordelen van de constructie en de heiwerkzaamheden. Dat is niet verplicht op het moment dat de aanvraag wordt ingediend, dat gebeurt ook vaak door een voorschrift aan de vergunning te verbinden dat onder meer een palenplan en bouwveiligheidsplan moeten worden ingediend uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden en dat in de vergunning voorwaarden zijn opgenomen voor het uitvoeren van de werkzaamheden op een voor de omgeving veilige wijze.

In het kader van deze aanvraag is het palenplan en overige constructieve gegevens in april 2018 ingediend. Onze gemeentelijke constructeur heeft deze rapporten beoordeeld en ziet geen aanleiding tot het stellen van nadere voorschriften.

Gezien het feit dat de afstand tussen de bestaande panden aan de Nes en de nieuwe te bouwen panden aan de Geestdorp bijna 50 m is, de panden aan de Nes geen monumenten zijn en de panden aan de Nes in goede staat zijn (aan de hand van afbeeldingen geoweb), is redelijkerwijs GEEN schade ten gevolge van heiwerkzaamheden in de draagconstructie van de bestaande panden aan de Nes te verwachten.

Zoals hierboven als is aangegeven is onmogelijk om de kans op het ontstaan van schade volledig te voorkomen.

Belangrijk daarbij is ook dat geconstateerd moet worden dat de werking van artikel 8.2 beperkt is tot een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. De percelen van de indieners van de zienswijzen grenzen niet direct aan het bouw- of sloopterrein.

Concreet ingaand op de aangedragen zienswijze zien wij niet in dat het niet beschikbaar zijn van deze stukken tijdens de terinzagelegging van de ontwerpfasen een gebrek oplevert waarmee de zorgvuldigheid van de besluitvorming in het geding is.

## 2 Reactie op de ingediende zienswijzen, bestemmingsplan Geestdorp 4 in Woerden

### ***Uitvoeringswerkzaamheden***

Bij de ruimtelijke afweging om het plan terinzage te leggen is meegewogen dat de toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied aanzienlijk afneemt en dat de oppervlakte groen binnen het plangebied toeneemt. In de huidige situatie is op basis van de geldende regels de realisatie van een groter bouwplan mogelijk. Het is niet aannemelijk dat met het voorliggende bestemmingsplan bij uitvoering van werkzaamheden meer schade ontstaat dan op basis van het nu geldende plan verwacht mag worden. De ruimtelijke gevolgen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende afgewogen.

Een bestemmingsplan kan regels bevatten die bepalen dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De regels voor aanleggen zijn erop gericht om de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming dan wel om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Een aanlegvergunning geldt bijvoorbeeld ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden van het plangebied. Mogelijke schade door bouwactiviteiten staat los van de verwezenlijking van de bij het plan te geven bestemming. Hiervoor geldt, zoals hierboven ook aangegeven, het Bouwbesluit 2012 en in het geval van schade is op basis van privaatrecht degene die tijdens en/of door het uitvoeren van werkzaamheden de schade veroorzaakt aansprakelijk.

## 3 Overige opmerkingen, verzoek

### ***Vroegtijdig beginnen met werkzaamheden***

Het mag duidelijk zijn dat heilwerkzaamheden onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk. De uitvoering van de omgevingsvergunning kan niet eerder plaatsvinden dan nadat de vergunning in werking is getreden. Een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals hier het geval is, treedt niet eerder in werking dan na afloop van de beroepstermijn van 6 weken na publicatie van de verlening van de omgevingsvergunning. Wij hebben aanvrager hier – naar aanleiding van de zienswijzen – op gewezen.

### **Conclusie**

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen komen wij na beoordeling tot de volgende conclusie:

Aan het college,

- t.a.v. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Geestdorp 4 (OLO3213453):  
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het opnemen van nadere voorschriften aan de definitieve omgevingsvergunning. Het uitvoeren van werkzaamheden zonder de benodigde vergunningen is niet toegestaan, voor risico van degene die dit uitvoert en de gemeente zal bij dergelijke werkzaamheden handhavend optreden.

Aan de raad,

- t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Geestdorp 4:  
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## Geestdorp 4 in Woerden: toepassing Coördinatieverordening ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

WOERDEN



Burgemeester en wethouders van Woerden maken conform het bepaalde in artikel 3.9a en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 15 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt:

- het ontwerp-bestemmingsplan 'Geestdorp 4 in Woerden' (planidentificatie NL.IMRO.0632.Geestdorp4-bOW1);
- de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning (OLO3213453);
- het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

### Plangebied en doel

Het plangebied beslaat het perceel Geestdorp 4 in Woerden. Het beoogde gebruik van het perceel is wonen. Hiervoor is een nieuwe bestemming nodig. De te wijzigen bestemming is "Bedrijf".

### Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Woerden 2012 maken het mogelijk dat diverse procedure gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten wordt tegelijk behandeld. Naast het bestemmingsplan wordt ook de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld.

### Inzien

Het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder liggen met de bijbehorende stukken van **15 maart tot en met 25 april 2018** ter inzage.

Het plan en bijbehorende relevante stukken kunt u tijdens de genoemde termijn in de hal van het Stadhuis (De Bleek 10) en bij het Omgevingsloket (alleen op afspraak) inzien. Ook kunt u de stukken vinden op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl) > bouwen en verbouwen bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding.

### Zienswijze

In de genoemde periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze indienen bij de Gemeenteraad van Woerden, p.a. team Ruimtelijke plannen, Postbus 45, 3440 AA Woerden. Wij verzoeken u in uw brief duidelijk te vermelden of uw zienswijze betrekking heeft op het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbesluit voor hogere waarden. Zienswijzen op een ontwerp-omgevingsvergunning of hogere waarden worden door burgemeester en wethouders behandeld. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u op werkdagen telefonisch een afspraak maken met de heer Lacroix via telefoonnummer 14 0348. Voor vragen of meer informatie kunt u ook bij hem terecht.