

Ast Beheer B.V.
Bekkerstraat 141
3572 SG Utrecht

Bezoekadres
Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Postadres
Postbus 100
3420 DC Oudewater

Telefoon
14 0348

Fax
0348 566 990

E-mail
info@oudewater.nl

Website
www.oudewater.nl

KvK-nummer
53878388

IBAN
NL88BNGH0285006789

Onderwerp:
Ontwerpbesluit - verlening
Locatie: Populierenweg 45 in Oudewater
Dossiernummer: OLO3640597

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Behandeld door:
M. de Bruijn

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

Op 30 april 2018 heeft de gemeente Oudewater uw vergunningaanvraag ontvangen voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en kantoorruimte ter plaatse van Populierenweg 45 in Oudewater.

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

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning, met inbegrip van de gewaarmerkte bijlagen, wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Procedure

De besluitvorming is voorbereid met de uitgebreide procedure (Wabo, artikel 3.10). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

Van 29 juli 2020 tot en met 8 september 2020 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 IJsselbode en in de Staatscourant.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning is een aantal voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

1. Het gebruik van de bovenverdieping van het pand als zelfstandige kantoorruimte is slechts toegestaan als kantoor zonder baliefunctie;
2. Gebruikers van de bedrijfsruimten op de begane grond mogen alleen inpandig parkeren.
3. **Energiezuinigheid:** de vereiste warmteweerstand of Rc waarde van de buitenwand uitgevoerd in spouwconstructie (detail 13) van 4,5 m²K/W wordt niet gehaald door gebruik van spouwankers. Bij gebruik van minerale wol moet een minimale dikte van 178mm worden toegepast om een Rc van 4,5 m²K/W te bereiken.

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, met in acht name van de voorschriften, dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Tappersheul en de betreffende grond heeft de bestemming “bedrijventerrein” met een “functieaanduiding tot en met categorie 3.2” en “bedrijfswoning” en een dubbelbestemming “waarde – archeologische verwachtingswaarde hoog”.

De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:

- In artikel 4.1, lid r van de bestemmingsplanregels is bepaald dat in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein. Er worden echter parkeerplaatsen gerealiseerd op openbaar gebied om in de parkeerbehoefte te voorzien.
- In artikel 4.1, lid x bepaald dat kantoren anders dan in de zin van ondergeschikte kantoorruimte niet zijn toegestaan. De verdieping wordt geheel kantoorruimte. De kantoren op de verdieping hebben echter geen relatie met de bedrijfshallen op de begane grond, daarom is er geen sprake van ondergeschikte kantoorruimte.
- In artikel 4.2.1, lid a is bepaald dat een gebouw binnen het bouwvlak dien te worden gebouwd. Het voorgenomen gebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd.
- In artikel 4.2.1, lid c is bepaald dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80 mag bedragen. Het bebouwingspercentage is echter hoger dan 80.
- In artikel 4.2.1, lid f is bepaald dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 2 meter mag bedragen. Het voorgenomen gebouw wordt op de zijdelingse perceelgrens gerealiseerd.
- In artikel 4.2.1, lid g is bepaald dat de afstand van een gebouw tot de naar de weg gekeerde grens van het bouwperceel niet minder dan 5 meter mag bedragen. Deze afstand op de begane grond bedraagt 1 meter, op de verdieping wordt op deze grens gebouwd het dak wordt over de grens gerealiseerd.

De realisatie van dit project is slechts mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” (Wabo, artikel 2.1 lid 1 onder c). Hierover leest u meer onder de overwegingen bij deze activiteit.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voldoet niet aan de sneltoetscriteria die zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en is om die reden voor advies voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke kwaliteit “MooiSticht”. Op 1 november 2018 hebben wij het advies ontvangen waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

- **het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder c)**

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” kan alleen verleend worden wanneer deze voldoet aan de afwijkingsbepalingen van het bestemmingsplan, artikel 4, bijlage II Bor, of de Wabo (Wabo, artikel 2.12).

De afwijking kan uitsluitend worden verleend in overige gevallen (Wabo, artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3) mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering om mee te werken aan de aanvraag

Initiatiefnemer wil bedrijfshallen en kantoorruimte realiseren en heeft daarvoor een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is de feitelijke onderbouwing en motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening na afweging van alle relevante belangen.

Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een afwijking van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet eerder wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen bestaan.

De gemeenteraad heeft op 16 juli 2020 besloten om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in het belang van een goede ruimtelijke ordening af te geven. Het ontwerpbesluit van de verklaring is bijgevoegd.

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,
Het college van burgemeester en wethouders,

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.

Algemeen

- Uw contactpersoon tijdens de uitvoering van het project is mevr. N. Booms, te bereiken via het telefoonnummer 0348-428 412. 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 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.
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de bij de vergunning behorende en daartoe gewaarmerkte stukken.
- 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@woorden.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@woorden.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).
- 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).
- 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. De voorschriften m.b.t. geluid-, trillings- en stofhinder staan in afdeling 8.1 van het 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 tevoren contact op met team VTH.
- Het transport moet met daarvoor geschikte voertuigen plaatsvinden. Voor de meeste wegen in de gemeente Oudewater geldt een massa- en lengtebeperking van maximaal 15 ton en 12 meter. Voor de Noord-Linschoterzandweg en Hogebrug geldt bovendien een breedtebeperking van maximaal 2,20 meter (landbouwvoertuigen maximaal 2,60 meter). Informatie over (onthefing van) deze beperkingen kunt u inwinnen bij het team Realisatie en Beheer van de gemeente. Een standaardonthefing gaat tot een maximale asdruk van 8 ton. Voor de lengtebeperking wordt alleen ontheffing afgegeven bij ondeelbare transporten zoals heipalen. De aanvraag voor deze ontheffingen moet minimaal één week voor het transport worden ingediend bij het team Realisatie en Beheer van de gemeente.
- 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.

- Wij adviseren u tijdig de omwonenden en anderen, die te maken kunnen krijgen met het project, te informeren 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 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.
- 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.

Andere en nadere toestemmingen

- Mogelijk hebt u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens toestemming (melding of vergunning) nodig van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (postbus 550, 3990 GJ Houten, telefoonnummer 030-6345700, e-mail post@hdsr.nl). Dit geldt met name voor het uitvoeren van werkzaamheden langs of in het oppervlaktewater en/of voor het onttrekken van grondwater. De watervergunning maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Meer informatie hierover vindt u op: www.hdsr.nl/vergunningen.
- Tijdens ontgravingswerkzaamheden moet men alert zijn op archeologische resten. Wanneer er archeologische resten aangetroffen of vermoed worden, moet u direct contact opnemen met team VTH of de gemeentelijke archeoloog via: 0348-428575 of 030-6999507. Het melden van het vermoeden van archeologische resten is verplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007).
- Wanneer verwacht wordt dat de normen m.b.t. geluid- en/of trillingshinder, 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.oudewater.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.oudewater.nl/inwoners/rioolaansluiting
- *Melding brandveilig gebruik*: wanneer in een gebouw meer dan 50 personen tegelijk verblijven (dit geldt niet voor woningen en woongebouwen) moet u hiervan een melding brandveilig gebruik doen. U kunt de melding brandveilig gebruik indienen 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 de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt onder meer als er in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden 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.

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.

Bijlage 2 Zienswijzen

Niet mee eens?

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

College van burgemeester en wethouders
Postbus 100
3420 DC Oudewater

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 ontwerp-besluit (dossiernummer, adres en onderwerp);
- motivering waarom u het niet eens bent met het ontwerp-besluit.

Let op: uw zienswijze moet binnen zes weken na de publicatiedatum (openbare bekendmaking) van het ontwerp-besluit 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.oudewater.nl. U dient dan in te loggen met DigiD.



RAADSBSLUIT Oudewater

20R.00652

Agendapunt:

Onderwerp: Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en kantoorruimte op het adres Populierenweg 45 in Oudewater (OLO3640597).

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 16 juni 2020 van:
burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, artikel 3.11 jo 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwen van bedrijfshallen en kantoorruimte op het adres Populierenweg 45 in Oudewater (OLO3640597).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 16 juli 2020.

De griffier,

mr. A. van der Lugt

De burgemeester

W.G. Groeneweg

