

Schlingmann Architecten B.V.
T.a.v. R.J. Schlingmann
Erasmusstraat 8
3902 KC Veenendaal

Bezoekadres: Blekerijlaan 14,
3447 GR Woerden
Postadres: Postbus 45,
3440 AA Woerden

Telefoon: 14 0348
Fax: (0348) 428451
E-mail: gemeentehuis@woerden.nl
Website: www.woerden.nl

KvK-nr: 50177214
IBAN-nr: NL41BNGH0285009672

Onderwerp:
Beschikking
Locatie: Meent 1B, 3471 EA Kamerik

Uw kenmerk:
OLO 8252639

Uw brief van:
12-12-2023

Ons kenmerk:
L-24-006277

Behandeld door:
Hassan Ahmed

Verzenddatum:

Geachte heer R.J. Schlingmann,

Op 12 december 2023 heeft de gemeente Woerden het verzoek van M. Schalkwijk ontvangen voor het bouwen van twee appartementen ter plaatse van Meent 1B, 3471 EA Kamerik.

Om uw verzoek correct te kunnen beoordelen moeten wij beschikken over volledige informatie. Aan de stukken die u met uw verzoek heeft ingediend ontbraken echter nog stukken. Deze stukken heeft u inmiddels aan ons verstrekt.

Wij hebben op 5 maart 2024 gevraagd om uw verzoek aan te vullen. Deze aanvulling is ontvangen op 18 juli 2024. In die periode is de behandeling van uw verzoek opgeschort.

Ontwerpbesluit

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

- Bouwen: Woning bouwen
- Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening
- Bouwwerk slopen

De vergunning zal verleend worden onder planidentificatienummer:
NL.IMRO.0632.OVDEMEENT1B

Procedure

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

Zienswijzen

Van 3 oktober 2024 tot en met 13 november 2024 heeft het ontwerp van dit besluit met bijbehorende stukken, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op www.officielebekendmakingen.nl en in Het Kontakt Woerdense Courant.

Er is 1 zienswijze ontvangen. De reactie op de zienswijze is opgenomen onder het kopje 'motivering om mee te werken aan het verzoek'.

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.omgevingswet.overheid.nl via "Wabo-aanvraag of besluit aanvullen-informatie" dan kunt u er op rekenen dat ze op tijd beoordeeld zijn. Het gaat om:

- Uitgewerkte statische berekening waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen:
 - i. Een schriftelijke toelichting op het gekozen constructieontwerp.
 - ii. De belastingen en belastingcombinaties moeten specifiek worden vermeld, en een verwijzing naar voorschriften is niet voldoende.
 - iii. Het stabiliteitsprincipe moet rekenkundig en gedetailleerd zijn uitgewerkt.
 - iv. Aandacht dient te worden besteed aan de stabiliteit van de gevels.
 - v. Een gewichtsberekening ten behoeve van de bepaling van het palenontwerp.
 - vi. Een sterkteberekening van alle constructieve onderdelen bestaande uit beton-, staal- en houtconstructies.
 - vii. Indien van toepassing, een inventarisatie van mogelijke constructieve bezwaren voor de directe omgeving als gevolg van bepaalde voorgenomen bouwtechnische uitvoering of methode. Denk hierbij aan het gekozen heisysteem, het ontgraven langs de belastingen, het onttrekken van grondwater en dergelijke.
 - viii. De gepresenteerde computerresultaten moeten inzichtelijk en toegankelijk zijn, waarbij de ingevoerde krachten duidelijk herleidbaar zijn.
 - ix. De bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand moeten worden beschreven.
- Constructieoverzichten inclusief uitgewerkte maatvoering met bijbehorende details ten behoeve van de constructieve uitvoering. De tekeningen dienen te zijn afgestemd op de uitgangspunten van het bouwkundige ontwerp en andere bouwtechnische disciplines.
- Funderingsoverzicht en palenplan met plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief grondonderzoek en funderingsadvies waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt. De volgende informatie dient duidelijk te zijn opgenomen op het palenplan:
 - i. De maatvoering en de noordpijl.
 - ii. De aanduiding van het paaltype.
 - iii. Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP.
 - iv. Paalbelastingen (rekenwaarden).
 - v. Detail af te hakken paalkop (steklengten).
 - vi. De plaats van de sondeerpunten.
 - vii. De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
- Een kalendering van de funderingspalen met goedkeuring van de hoofdconstructeur.
- Alle door derden gemaakte en ingediende constructieberekeningen en tekeningen dienen door de hoofdconstructeur te worden afgestempeld.
- Indien van toepassing en met het oog op het waarborgen van de constructieve veiligheid tijdens de bouwfase, dient er een stempelplan te worden voorgelegd in verband met eventuele tijdelijke constructies in de bouwfase. Een en ander zal dan in overleg met de buitendienst worden overlegd.
- Indien van toepassing en met het oog op het waarborgen van de constructieve veiligheid tijdens de bouwfase, dient er een stempelplan te worden voorgelegd in verband met eventuele tijdelijke constructies in de bouwfase. Een en ander zal dan in overleg met de buitendienst worden overlegd.
- Indien van toepassing en met het oog op het waarborgen van de constructieve veiligheid tijdens de bouwfase, dient er een stempelplan te worden voorgelegd in verband met eventuele tijdelijke constructies in de bouwfase. Een en ander zal dan in overleg met de buitendienst worden overlegd.

2. Bouwbesluit

- 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient aangegeven te worden hoe de eerder aan gesloten gebouw nu zal worden voorzien van een gevel. Dit betreft de achtergevel voor het pand Van Teylingen 52.
- Bouwveiligheidsplan: 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan te worden overlegd waarin aangegeven zal worden hoe de veiligheid zal worden gegarandeerd voor de aanliggende openbare (weg) ruimte:
- ten aanzien van afzetten van het terrein bij deze openbare weg;
- ten aanzien van toe- en afvoer van transporten (gebruik van borden dan wel verkeersregelaars?)
- gebruik van hijskraan
- Checklist veilig onderhoud: Er dien 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden te worden aangegeven hoe het onderhoud bij de (schuine) dak zal worden uitgevoerd: met steigers of hoogwerker
- Veiligheidsglas met omranding: 3 weken voor aanvang dient of een kwaliteitsverklaring van het veiligheidsglas met omranding te worden ingediend, dan wel naderhand een zandzakslingerproef volgens NEN-EN 1991 om de broosheid van de constructie te testen.
- Ventilatie: In de berekeningen zijn 5 soorten ventilatieroosters aangegeven. 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient aangegeven te worden welke ventilatierooster(s) wordt toegepast.
- Gebruiksveiligheid: De afscheiding bij het trapgat bij woning 2 dient aangegeven te worden: op een hoogte van 70 cm mag een opening hebben van 10 cm.
- Rioleringsplan: De afvoer van toilet op de verdieping van woning 2 zal minimaal rond 110 mm dienen te bedragen in plaats van de aangegeven rond 50 mm.

3. Installaties

Voordat u start met het aanleggen van de installaties, van bijvoorbeeld de verwarming en luchtbehandeling, moeten de details hiervan door het 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.omgevingswet.overheid.nl, via "Wabo-aanvraag of besluit aanvullen-informatie", dan kunt u er op rekenen dat u de goedkeuring op tijd krijgt. Let op dat grote ventilatie-units op bijvoorbeeld het dak vaak omgevingsvergunningplichtig zijn voor de activiteit bouwen. En dat u daarvoor dus mogelijk nog een aparte omgevingsvergunning moet aanvragen.

4. Bouwveiligheidsplan

Voordat u start met de bouwplaatsinrichting moet een bouwveiligheidsplan door het team Vergunningen Toezicht en Handhaving goedgekeurd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als u deze gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden indient via www.omgevingswet.overheid.nl, via "Wabo-aanvraag of besluit aanvullen-informatie", dan kunt u er op rekenen dat u de goedkeuring op tijd krijgt.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn 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.

1. Brandveiligheid

Rookmelders in hal (0.1) en hal (0.9) koppelen zodat, ten behoeve van een tijdige ontvluchting, in de woning zonder brand een waarschuwingssignaal geactiveerd wordt.

2. Geluid

- Het geluidvermogen van de buitenunits van de warmtepompen mag niet hoger zijn dan 53 dB voor de benedenwoning en 59 dB voor de bovenwoning. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om het geluidvermoggenniveau bij het maximale toerental c.q. maximale vermogen (dag of avond+nacht) en niet om het geluidvermoggenniveau dat vermeld staat op het CE-label en dat bepaald is op een lager (nominaal) vermogen. Het maximale geluidvermoggenniveau van een lucht-water warmtepomp treedt normaliter op bij de hoogste watertemperatuur en de laagste buitencondities. Bijvoorbeeld tijdens het bereiden van warmtapwater van +55°C en de laagste buitenlucht temperatuur (-10°C) waarbij de compressor en de ventilator in de hoogste stand staan (A-10/W55).
- De buitenunits moeten worden geplaatst zoals aangegeven op de bouwkundige tekening van Schlingmann Architecten (tek. nr. 2115/1, d.d. 24 april 2024).

3. Bodem en grondverzet

- Er mag alleen gestart worden met de bouw nadat via het digitaal stelsel Omgevingswet (DSO) een melding activiteit saneren is ingediend waaruit blijkt dat na het nemen van de sanerende maatregelen het gehele terrein voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit.

- Het gebouw, de buitenruimte of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen, nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er één of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. Aan dit voorschrift wordt voldaan door in het DSO via de informatieplicht Melden saneren het evaluatieverslag in te dienen
4. Archeologie
- Uit het beoordeelde onderzoek blijkt dat dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek moet bestaan uit een verkennend booronderzoek. Het doel is om vast te stellen of eventueel aanwezige archeologische bodemlagen nog (voldoende) intact aanwezig zijn.
 - Op basis van het nog uit te voeren archeologisch booronderzoek kan het noodzakelijk zijn dat archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd of dat technische maatregelen worden getroffen om archeologische waarden te behouden
 - Een vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd in de vorm van een opgraving of als variant archeologische begeleiding. De beslissing wordt genomen op basis van de uitkomsten van het booronderzoek.
 - Voor gravend vervolgonderzoek is een door de gemeente Woerden goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.
 - Het onderzoek wordt uitgevoerd volgens de eisen die hiervoor gesteld zijn in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, door een daartoe gecertificeerde instelling (zie www.sikb.nl).
 - Tijdens de uitvoering toetst de gemeente Woerden het plan van aanpak, de uitvoering en de conceptrapportage (hierbij geadviseerd door Omgevingsdienst Regio Utrecht) van het nog uit te voeren booronderzoek en de eventueel noodzakelijke vervolgonderzoek(en).
 - De kosten van archeologisch onderzoek, de uitwerking, het opstellen van de eindrapportage en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.
 - Het archeologische onderzoek en de daarbij behorende verplichtingen van de aanvrager zijn pas afgerond als:
 - i. de (eind)rapportage van het onderzoek en de eventueel noodzakelijke vervolgonderzoek(en) door de gemeente is (zijn) ontvangen en goedgekeurd
 - ii. de onderzoeksdata en vondsten bij het Provinciale depot zijn gedeponeerd.

Beoordeling

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

Een verzoek om 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 verzoek getoetst aan de volgende onderdelen:

Bouwbesluit 2012

Het verzoek maakt voldoende aannemelijk dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012, als u zich aan de voorschriften houdt. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bouwverordening

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

Beheersverordening Het bouwplan is gelegen binnen de beheersverordening “Kern Kamerik en kern Kanis & Parapluplan Woerden 2 (archeologie)” en de betreffende grond heeft de bestemmingen “Gemengde doeleinden & Waarde Archeologie 2”. Het bouwplan is in strijd met:

- artikel 7 lid 1, omdat op deze bestemming twee gestapelde appartementen niet zijn toegestaan.
- Artikel 7, lid 2, omdat de gewenste bouw- en goothoogte niet zijn toegestaan.

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 beoordeling bij deze activiteit.

Het bouwplan is tevens gelegen binnen het bestemmingsplan Parapluherziening Parkeernorm Woerden. Artikel 2 geeft aan dat de regels in dit bestemmingsplan aanvullende gelden op de regels

die in beheersverordening “Kern Kamerik en kern Kanis” staan omschreven. Artikel 4 lid 2 geeft aan dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in artikel 2.1 genoemde plannen slechts wordt verleend, indien bij het verzoek wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

Het realiseren van de twee appartementen leidt niet tot meer parkeerdruk. De ontwikkelaar maakt gebruik van de restcapaciteit aan parkeerplaatsen uit de omgeving. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk onder de maatgevende 75% blijft, inclusief de nieuwe ontwikkeling. Het gebruik maken van restcapaciteit is akkoord. Het verzoek is niet in strijd met de regels van bestemmingsplan Parapluherziening Parkeernorm Woerden.

Welstand

De aanvraag is meerdere keren voor advies voorgelegd aan de commissie “Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed”. Wij hebben op 12 juni 2024 het advies ontvangen waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Advies 23 april 2024:

Naar aanleiding van de reactie die kritiek heeft op wijziging van de beheersverordening heeft de commissie binnen eigen kaders op het plan geadviseerd, onafhankelijk van uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure. De commissie stelt dat woongebouw op deze locatie goed past te midden van bestaande woningen rondom kruising Meent-Burgemeester Talsmaweg. Daarnaast dateert het pand van kort na het instellen van het beschermd dorpsgezicht. Verder is het zo dat elders aan de Van Teylingenweg in het verre verleden eveneens woningen achter de rooilijn gerealiseerd zijn. De commissie ziet geen bezwaar in de uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure. Dit is mede vanuit inhoudelijk oogpunt.

Advies 30 mei 2024:

De commissie stelt dat de witte kleurstelling en uitvoering in hout niet passend zijn op deze locatie volgens de criteria uit de welstandsnota. Geadviseerd wordt baksteen en groengekleurd kozijnhout toe te passen. Suggestie wordt gegeven goot te verlagen tot bovenkant van uitbouw, zodat de kap beter verankerd kan worden aan de verdiepingsvloer en de constructie wordt geoptimaliseerd; en tevens de mansarde kap een meer natuurlijke verhouding krijgt.

Advies 12 juni 2024:

De commissie stelt dat met de wijzigingen tegemoet is gekomen aan de opmerkingen uit het eerdere advies.

Het verzoek is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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

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

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo kan worden afgeweken van de regels.

Motivering om mee te werken aan het verzoek

Wij vinden uw bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar, omdat de hoofdvorm past in de omgeving. Verder blijkt op voorhand niet dat de belangen van naburige percelen, zoals de vermindering van privacy en daglichttoetreding, onevenredig worden aangetast. Wij zijn daarom bereid om medewerking te verlenen aan een afwijking van de geldende beheersverordening.

De raad heeft een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor projecten welke passen in het door de raad vastgestelde beleid. Onderhavige omgevingsvergunning aanvraag is passend binnen de omgevingsvisie. Voor deze omgevingsvergunning wordt gebruik gemaakt van deze algemene verklaring van geen bedenkingen die op 21 mei 2013 door de raad is afgegeven.

Beantwoording zienswijzen

Er is op 12 november 2024 een zienswijze ingediend namens Stichting Hugo Kotenstein.

Hieronder volgt puntsgewijs de zienswijze met daaronder een reactie.

1. Er wordt verwezen in de ontwerpbeschikking naar de Wabo, maar deze wet is vervallen per 1 januari 2024.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

2. Er is geen bestemmingsplan "kern Kamerik en kern Kanis".

Deze zienswijze is correct. De tekst van de vergunning is aangepast en verwezen is naar de beheersverordening "Kern Kamerik en kern Kanis".

3. Voor het object Meent 1B geldt een sloopverbod. Sloop kan alleen worden toegestaan indien volgens de systematiek van NEN 3767 is aangetoond dat sprake is van zeer slechte bouwkundige staat.

In artikel 23 lid 2 sub b van de beheersverordening is opgenomen dat er een sloopverbod geldt voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Het object Meent 1b heeft deze aanduiding niet. Derhalve geldt er geen sloopverbod voor het object op de Meent 1B.

In de beheersverordening is echter wel onder art 4, lid 8 een voorwaarde opgenomen met betrekking tot het slopen van panden die op de gronden binnen het op de plankaart aangegeven gebied van het beschermd dorpsgezicht gelegen zijn. Burgemeester en wethouders vragen schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie alvorens een besluit te nemen over een aangevraagde omgevingsvergunning. Bij het afwegen van een omgevingsvergunning voor slopen is een voorwaarde dat de gemeente op basis van NEN 2767 controleert of een pand gesloopt mag worden. Er is een NEN 2767 rapportage opgevraagd en op 12 december 2024 ontvangen. In de regels van artikel 4 lid 8 is niet opgenomen dat er moet zijn aangetoond dat sprake is van zeer slechte bouwkundige staat. Het NEN rapport is door de gemeente beoordeeld en aan de gemeentelijke monumentencommissie voor advies voorgelegd. De Commissie is voldoende overtuigd van de bouwkundige noodzaak tot het slopen van het winkelpand op basis van het conditierapport. Vanuit het beschermd dorpsgezicht heeft het pand onvoldoende betekenis om te behouden. Gezien de ernstige toestand onder meer de fundering, de vloeren, de dakconstructie en de gevels wordt aanbevolen om het gehele gebouw volledig te slopen en te vervangen. *4. Een goede ruimtelijke motivering van het besluit tot sloop van de voormalige dorpsgarage toe te staan wordt niet gegeven.*

Er is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het plan voor het realiseren van de appartementen op deze locatie. Hierin worden alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening nader toegelicht. Deze toelichting heeft bij de ontwerp-vergunning ter inzage gelegen.

5. Het advies stelt dat het pand stamt van kort voor het instellen van het beschermd dorpsgezicht in 1966. Dit is niet juist. In 1931 is een garage aangebouwd. De garage is tot zijn huidige vorm verbouwd in 1950. In 1964 is een bestaande aanbouw aan de voorzijde van de garage vervangen door een bredere nieuwe aanbouw. Dit is de huidige beschermde situatie.

Met betrekking tot dit pand (deze aanbouw) is het bouwjaar 1964. Het pand valt in ieder geval binnen het beschermd dorpsgezicht in welk jaar dit pand ook is opgericht.

6. Nergens in het beschermde dorpsgezicht is een nieuwbouwproject van woningen gerealiseerd op een 'achtererf'. Van dit project zou een ernstige precedentwerking en aantasting van het beschermde dorpsgezicht uitgaan.

Wij zijn van mening dat hier geen ernstige precedentwerking en aantasting van het beschermde dorpsgezicht van uitgaat. De gemeente ziet dit als een positieve ontwikkeling waardoor van iets 'ernstigs' geen sprake is. Daarbij is het niet aannemelijk dat dit plan enige precedentwerking geeft. Precedentwerking betekent dat aan vergelijkbare plannen in het vervolg ook doorgang moet worden gegeven. De situatie Meent 1B laat zich echter niet snel vergelijken waardoor er niet snel een vergelijkbare situatie zal optreden. Een nieuw plan dat zich bij de gemeente aandient, zal aan de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders worden getoetst. E.e.a. om te komen tot een zorgvuldige beslissing.

Van aantasting van het beschermde dorpsgezicht is tot slot ook geen sprake. Het plan is tot in detail met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed afgestemd. Daarbij is de conclusie van de commissie dat het plan passend is in de omgeving waarvoor het beschermde dorpsgezicht geldt.

De zienswijze heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen van dit besluit. Tevens is er een NEN-rapport aan de stukken toegevoegd en is de motivering van dit besluit aangevuld met onze reactie op de zienswijze.

- het brandveilig gebruiken van een bouwwerk (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder d)

Een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit “brandveilig gebruiken van een bouwwerk” moet geweigerd worden wanneer de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is (Wabo, artikel 2.13).

Het verzoek is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Wij hebben het advies ontvangen waaruit blijkt dat het brandveilig gebruik voldoende is verzekerd, als u zich aan de voorschriften houdt.

Legeskosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Zie hierover meer in de bijlage Legeskosten.

Inwerkingtreding vergunning

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

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 beroepsschrift is ingediend én een voorlopige voorziening is gedaan (Wabo, artikel 6.1 lid 2 en 3). 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 in de bijlage Beroep.

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

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

Medewerker team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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, met inbegrip van de daarop in rood aangegeven aantekeningen
- 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. M. Hoogendoorn, te bereiken via het telefoonnummer 0348-428 523.
- Uw contactpersoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- 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.bedrijfsbureau@woerden.nl, zodat de gegevens voor de containers/afvalpas klaargemaakt kunnen worden.

Energie besparen en aardgasvrij verwarmen

- De gemeente Woerden beperkt het opwarmen van de aarde door een CO2-neutrale gemeente te worden. U kunt meedoen, bijvoorbeeld door extra te isoleren of door zonnepanelen te plaatsen. Zo voorkomt u toekomstige kosten en u bespaart op de energierekening. Nederland schakelt over van gas naar duurzaam verwarmen. We adviseren u om bij een grote verbouwing die stap meteen te maken. Schakel een energie-adviseur in. Hiervoor is subsidie beschikbaar. Meer informatie vindt u op de gemeentelijke websites www.Woerden.nl/energie en www.jouwhuisslimmer.nl

Klimaatverandering en Wateroverlast

- De gemeente streeft naar een klimaatbestendig Woerden. Naast de maatregelen die de gemeente neemt, zoals het aanleggen van greppels, hebben we uw hulp hard nodig. Zo kunt u uw regenpijp afkoppelen van het riool en het water opvangen in een regenton of weg laten zakken in de tuin. Of vervang uw terrastegels door groen. Ook kunt u een groen dak aanleggen. Wist u dat een groen dak, ook isoleert in de winter en verkoelt in de zomer? Hiervoor kunt u bij de gemeente subsidie krijgen. Kijk op <http://www.woerden.nl/klimaat> voor meer informatie.

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 <http://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 <http://www.woerden.nl/inwoners/belastingen/precario>.

- **Splitsingsvergunning:**
wilt u een gebouw in het Kadaster laten splitsen in appartementsrechten dan heeft u een splitsingsvergunning nodig. Meer informatie hierover kunt u vinden via <http://www.woerden.nl/inwoners/belastingen/precario>.
- **Ontheffing transport:**
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 (ontheffing van) deze beperkingen kunt u inwinnen bij het team Realisatie en Beheer van de gemeente. Een standaardontheffing gaat tot een maximale asdruk van 8 ton. Voor de lengtebeperking wordt alleen ontheffing afgegeven bij ondeelbare transporten zoals heipalen. Het verzoek voor deze ontheffingen moet minimaal één week voor het transport worden ingediend bij het team Realisatie en Beheer van de gemeente.
- **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 en 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.omgevingswet.overheid.nl.
- **Graafmelding:**
voordat u start met (zelfs minimale) graafwerkzaamheden dient u een graafmelding te doen, via www.klic-app.nl.

Let op: deze lijst is niet limitatief. Naast de bovengenoemde toestemmingen en meldingen heeft u wellicht nog andere toestemmingen nodig. U bent zelf verantwoordelijk om hier zekerheid over te krijgen.

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.
- Tijdelijke borden moeten worden bevestigd aan tijdelijke bebordingspalen. Het gebruik van lichtmasten en andere gemeentelijke eigendommen is verboden.
- 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).
- Wanneer er bij werkzaamheden asbestbevattend materiaal aangetroffen of vermoed wordt op plekken waar (op basis van het asbestinventarisatierapport) geen asbest werd verwacht, moet u direct contact opnemen met team VTH. Meer informatie over asbest en voorbeelden van de grote variatie aan asbesthoudende producten die in en om woningen zijn toegepast vindt u op de volgende site van de Rijksoverheid: www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/asbestwegwijzer

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 dakbeschoot
 - 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.

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: Beroep

Niet mee eens?

Wij wijzen u erop dat een ieder die een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met dit besluit en menen hierdoor rechtstreeks in hun belang te zijn getroffen op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht hiertegen beroep kunnen aantekenen.

Daartoe moet binnen zes weken na verzending van deze beschikking een gemotiveerd beroepsschrift worden ingediend bij de

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht.

Wanneer u beroep aantekent, dan dient u in het beroepsschrift in ieder geval te vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepsschrift schrijft;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de redenen waarom u beroep aantekent.

Indien het beroepsschrift niet in het Nederlands is opgesteld, dan dient u voor een goede vertaling te zorgen.

Het beroepsschrift moet door u ondertekend worden.

Aan het indienen van een beroepsschrift zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening aanvragen?

Het indienen van een beroepschrift maakt deze beschikking niet ongedaan, ook niet tijdelijk. Dat gebeurt eventueel pas na afloop van de beoordeling van het beroepschrift. Wanneer u niet op de behandeling van een beroepschrift kunt of wilt wachten, dan kunt u een zogenaamd “verzoek om een voorlopige voorziening” indienen bij:

Voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland
Afdeling Bestuursrecht – voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht.

Als de rechter een voorlopige voorziening toekent, dan wordt deze beschikking van de gemeente Woerden mogelijk (tijdelijk) buiten werking gesteld.

Aan het indienen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het indienen van een beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening zijn geregeld in de Algemene wet bestuursrecht, onder andere in de artikelen 6:5 en 8:81.

Bijlage 3: Legeskosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd.

Het legesbedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving		Bedrag
Buitenplanse afwijking bij een bouwactiviteit	€	5.131,60
Beoordeling van een milieukundig rapport	€	770,00
Beoordeling van een archeologisch rapport	€	280,00
Beoordeling van een ecologisch onderzoek	€	770,00
Beoordeling aanvullende gegevens	€	187,95
Welstandstoets aanvraag	€	564,50
In gebruik nemen of gebruiken bouwwerken in relatie tot brandveiligheid	€	1.331,75
Bouwactiviteiten	€	9.972,70
Beoordeling van een akoestisch onderzoek	€	770,00
Totaal te betalen bedrag	€	19.778,50

Het bedrag is berekend op basis van onze legesverordening, deze kunt u inzien op de website www.overheid.nl.

De legeskosten voor de “activiteit bouwen” en voor “welstand” zijn gebaseerd op de door ons vastgestelde kosten (exclusief BTW) van het bouwplan.

In overleg met u zijn op 02-04-2024 de bouwkosten conform onderstaand vastgesteld.

Door u opgegeven schatting van de bouwkosten (excl. BTW) € 300.000,-

N.B.

Voor het laatste (vetgedrukte) bedrag ontvangt u binnenkort een legesaanslag. Bent u het niet eens met die aanslag, dan kunt u binnen zes weken na ontvangst van de aanslag bezwaar aantekenen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Woerden.