

Besluittekst

omgevingsvergunning “Ouderkerk a/d IJssel, IJsseldijk-Noord 100”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2018-08-23

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.PB1808BG030-VG01

Auteur: RdG



LOCATIE: Stolwijk
UW BRIEF:
UW KENMERK: 3407697

DOCUMENTNUMMER:
ZAAKNUMMER: SXO-20180089
BIJLAGE(N):

BEHANDELD DOOR: J. Veldhuizen
TELEFOON: 140182
E-MAIL: info@krimpenerwaard.nl
VERZENDDATUM: 23 augustus 2018

ONDERWERP: Omgevingsvergunning

Beste,

Burgemeester en wethouders hebben op 11 januari 2018 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing van de voormalige boerderij IJsseldijk-Noord 100 in Ouderkerk aan den IJssel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer SXO-20180089.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormt de algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning onder nummer SXO-20180089.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 11 juli 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

De aanvraag is beoordeeld voor:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.1, lid 1 onder a en 2.10 van de Wabo;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1 onder c en 2.10 alsmede artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Overige documenten

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- Aanvraagformulier, datum 11 januari 2018, ontvangen
- Aanvulling aanvraagformulier, datum 27-06-2018, ontvangen 27 juni 2018
- Ruimtelijke onderbouwing, datum 27 juni 2018, ontvangen 27 juni 2017
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing, versiedatum 27 juni 2018, ontvangen 27 juni 2017
- Verbeelding ruimtelijke onderbouwing, datum 27 juni 2018, ontvangen 27 juni 2017
- Sonderingsrapport, datum 02-02-2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekeningen en berekeningen heipalen, datum 18 mei 2018, ontvangen 7 juni 2018
- Akoestisch-bouwtechnisch rapport geluidwering gevel, datum 2 mei 2018, ontvangen 3 mei 2018

Woning 1, IJsseldijk-Noord 100a

- Tekening DO-01, versie A, situatie, gevels, plattegronden en fundering, versiedatum 18-04-2018, ontvangen 23 april 2018
- Tekening DO-02, versie A, principedetails, versiedatum 18-04-2018, ontvangen 23 april 2018
- Rapport toetsing Bouwbesluit, datum 11 januari 2018, ontvangen 11 januari 2018
- Statische berekening, datum 5 juni 2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening B-03, constructieschema's, datum 05-06-2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening B-04, constructiedetails, datum 05-06-2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening W-04, palenplan / funderingsplan, datum 05-06-2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening W-05, wapening fundering, datum 05-06-2018, ontvangen 7 juni 2018

Woning 2, IJsseldijk-Noord 100b

- Tekening DO-01, versie A, situatie, doorsnede, gevels, plattegronden en fundering, versiedatum 18-04-2018, ontvangen 23 april 2018
- Tekening DO-02, principedetails, datum 20-12-2017, ontvangen 11 januari 2018
- Rapport toetsing Bouwbesluit, datum 27 december 2017, ontvangen 11 januari 2018
- Statische berekening, datum 6 juni 2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening B-01, versie A, constructieschema's, versiedatum 13-06-2018, ontvangen 19 juni 2018
- Tekening B-02, constructiedetails, datum 06-06-2018, ontvangen 7 juni 2018
- Tekening W-01, versie A, palenplan / funderingsplan, versiedatum 13-06-2018, ontvangen 19 juni 2018
- Tekening W-02, versie A, wapening fundering, versiedatum 13-06-2018, ontvangen 19 juni 2018



Nog in te dienen gegevens

Tenminste drie weken voordat met de desbetreffende bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dienen de volgende gegevens ter beoordeling te worden ingediend bij bouw- en woningtoezicht:

1. Een hoogtedoorsnede van het terrein met het peil van beide woningen, waarbij ook de omliggende woningen en het oude maaiveld aangeduid wordt.
2. Het aanbrengen van alle overige (prefab) constructies in beton, hout of staal.
3. Het uitvoeren van het rioleringswerk.
(Op een tekening, waarvan de te bezigen schaal niet kleiner mag zijn dan 1:50, moeten ten minste zijn aangegeven het leidingverloop, de diameters, de ophanging, de ontstoppings- en expansiestukken en de flexibele overgang tussen de grondleiding en de huisaansluitleiding).
4. Het installeren van het ventilatie-systeem, zoals bedoeld in het Bouwbesluit.
5. Het Programma van Eisen voor het archeologisch vervolgonderzoek in geval van de sloop en verwijdering van de fundering van de bestaande boerderij en ontgravingen direct rondom de contour van de bestaande boerderij en/of indien de werkzaamheden in het westelijk deel van het plangebied zoals aangegeven in afbeelding 23 van de ruimtelijke onderbouwing dieper gaan dan 75 cm.

De gegevens kunt u uploaden in het Omgevingsloket Online (OLO-nummer: 3407697).

Er mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Inwerkingtreding

Een beschikking die wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Gelet op de doorlooptijd van de aanvraag, de ongebruikt verstreken zienswijzetermijn en het naderende stormseizoen bepalen wij echter dat het nodig is dat de omgevingsvergunning terstond na haar bekendmaking in werking treedt.

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit, daartegen gemotiveerd beroep instellen bij de administratieve rechter van de Rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een beroepschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd.

Stolwijk, 23 augustus 2018

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

J. Hennip
Afdelingshoofd Ruimtelijke ontwikkeling



Algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met nummer SXO-20180089

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 23 augustus 2018 aan _____ voor het project het oprichten van twee woningen ter vervanging van de bestaande voormalige boerderij IJsseldijk-Noord 100 in Ouderkerk aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie B, nummers 4280 en 4281.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	5
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	10
Intrekking vergunning.....	13
Overige regelgeving	14



Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit';
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door middel van het welstandsadvies, datum 12 maart 2018, verklaard heeft dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard op 13 december 2016, mits de gevelsteen van woning 2 donkerder wordt uitgevoerd dan de gevelimpressie suggereert;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door middel van het welstandsadvies, datum 20 augustus 2018, verklaard heeft dat de monsters van de stenen akkoord zijn bevonden, mits het metselwerk van woning 2 ook een donkere voeg krijgt, passend bij de donkere kleur van de steen, het peil van beide woningen zal moeten worden verduidelijkt op nieuwe doorsneden, waarbij ook de omliggende woningen en het oude maaiveld aangeduid moeten worden, zodanig dat de woningen op een licht hellend vlak worden geplaatst en niet op een terp;
- de aanvraag is getoetst aan de volgende onderdelen uit het Bouwbesluit 2012:
 1. algemene bouwvoorschriften;
 2. bouwfysica;
 3. brandveiligheid;
- de aanvraag voldoet niet aan de betreffende bouwbesluiteisen zodat er voor het verlenen van de omgevingsvergunning bouwtechnische bezwaren zijn;
- de afdelingen 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 van het Bouwbesluit 2012, onverminderd het bepaalde in artikel 9.2, tiende lid en artikel 6.10, niet van toepassing zijn indien de aanvraag wordt beoordeeld als nieuwbouw met de gebruiksfunctie wonen onder particulier opdrachtgeverschap;
- de voorschriften voor een bestaand bouwwerk uit de afdelingen 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.11, 4.1, 4.2 en 4.7 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn op nieuwbouw met de gebruiksfunctie wonen indien de aanvraag wordt beoordeeld als nieuwbouw onder particulier opdrachtgeverschap;
- de nieuwbouweisen van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012 inzake bescherming tegen geluid van buiten van toepassing zijn;
- de opgegeven bouwkosten aannemelijk zijn;
- gelet op het bepaalde in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (Wet bag) bij besluit van 24 januari 2018 aan woning 1 (B 4281) het adres IJsseldijk-Noord 100a en aan woning 2 (B 4280) het adres IJsseldijk-Noord 100b in Ouderkerk aan den IJssel zijn toegekend.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Gebouwd moet worden overeenkomstig het bij deze omgevingsvergunning behorende bouwplan.
- Het voorgestelde bouwpeil van de woningen zoals aangegeven op de constructietekeningen B01 en B03 is nog niet akkoord en wordt nader bepaald.



- Het schone metselwerk aan de gevels en/of de gevelbekleding van de woningen dient niet hoger aan te vangen dan op 0,45 meter onder de bovenkant van de begane grondvloer (het vloerpeil).
- De gevelsteen van de woning IJsseldijk-Noord 100a (woning 1) in de kleur appelbloesem dient toegepast te worden conform het aan de welstandscommissie overgelegde monster.
- De gevelsteen van de woning IJsseldijk-Noord 100b (woning 2) in de kleur grijs dient tenminste donkergrijs te zijn, conform het aan de welstandscommissie overgelegde monster, het voegwerk dient in de kleur van de gevelsteen te worden uitgevoerd.
- De in de berekeningen beschreven materialen en installaties dienen daadwerkelijk toegepast te worden.
- Bij de woning IJsseldijk-Noord 100a (woning 1) dienen mechanische ventilatie, akoestische beglazing en een geluidsisolerende dakbedekking met een $RA \geq 28$ dB(A), spectrum wegverkeerslawaai, toegepast te worden.
- Bij de woning IJsseldijk-Noord 100b (woning 2) dienen Duco glasMax 15 ZR, met $D_{n,A} > 35,7$ dB(A) als ventilatierooster en akoestische beglazing toegepast te worden.
- Bij het bouw- en woningtoezicht moeten de volgende onderdelen of werkzaamheden door de vergunninghouder worden gemeld:
 - de namen en adressen van degenen die het werk zullen uitvoeren en indien het ondernemingen betreft mede de nummers waaronder deze in het handelsregister zijn ingeschreven, schriftelijk, tenminste twee werkdagen vóór de aanvang van het werk;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste een dag tevoren;
 - de voltooiing van de riolering onder de begane grondvloer, voordat deze vloer wordt gelegd;
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, voordat deze worden aangeaard;
 - de voltooiing van alle (prefab) constructies in beton, hout of staal, voordat deze worden weggewerkt of aan het zicht worden onttrokken.

Contactgegevens van de toezichthouder van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling (Ro):
Dorpsplein 8, postbus 51, 2820 AB Stolwijk, de heer T. van Arkel, telefoonnummer 140182, emailadres t.vanarkel@krimpenerwaard.nl.

- Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.
- Woning IJsseldijk-Noord 100a (woning 1) moet worden aangesloten op de vrijvervalriolering vanaf de pompput nabij de woning IJsseldijk-Noord 98a, woning IJsseldijk-Noord 100a (woning 2) moet worden aangesloten op het putje van de door de gemeente door te leggen vrijvervalriolering. Het hemelwater dient rechtstreeks afgevoerd te worden naar open water of te worden verwerkt op het eigen terrein.
- Bij de afdeling Beheer openbare ruimte (Bor) van de gemeente Krimpenerwaard moet tijdig kennis gegeven worden van het aansluiten van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering onder overlegging van een kopie van de door het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard goedgekeurde rioleringstekening.



Contactgegevens van de afdeling Beheer openbare ruimte (Bor):
Dorpsplein 8, postbus 51, 2820 AB Stolwijk, emailadres info@krimpenerwaard.nl.

3. Verplichtingen

Gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Krimpenerwaard 2016. Dit volgt rechtstreeks uit de Woningwet. De verplichting geldt niet als in deze vergunning van het voorschrift is afgeweken of in deze vergunning van het voorschrift ontheffing is verleend.

Algemene bepalingen

Het Bouwbesluit bevat algemene bepalingen. Op grond hiervan gelden de volgende verplichtingen:

- Bij het bouw- en woningtoezicht moeten de volgende onderdelen of werkzaamheden door de vergunninghouder worden gemeld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren;
 - de voltooiing van het gehele bouwwerk, uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden.
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan de gemeentelijke toezichthouder ter inzage worden gegeven.
- Met het bouwen van een bouwwerk wordt niet begonnen voordat door de gemeentelijke toezichthouder:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het bouwpeil is uitgezet.
- Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouw- en woningtoezicht.

Contactgegevens van de toezichthouder van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling (Ro):
Dorpsplein 8, postbus 51, 2820 AB Stolwijk, de heer T. van Arkel, telefoonnummer 140182, emailadres t.vanarkel@krimpenerwaard.nl.

Technische bouwvoorschriften

Het Bouwbesluit bevat technische voorschriften uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen en slopen

Het Bouwbesluit bevat voorschriften die gericht zijn op het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Veiligheid op het bouwterrein

- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

- Afscheidingen, steigers, ladders, hijskranen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
- Het is verboden bij de uitvoering van een bouwwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
- Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.



Veiligheid in de omgeving

- Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
 - 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.

Geluidhinder

- Ten behoeve van de veiligheid in de omgeving te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
 - Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
 - Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 1 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 1					
dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
- Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1 van de Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in [artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.

Stofhinder

- Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Veiligheidsplan

- De te treffen bovenstaande (veiligheids)maatregelen worden op aanwijzing van de toezichthouder vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat voor de beoordeling door de toezichthouder:
 - ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van bouwketen;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of slopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;



- indien een bouwput wordt gemaakt:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, zoals vermeld bij het onderdeel "geluidhinder"
 - een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte zoals vermeld bij het onderdeel "Trillingshinder".

Het Bouwbesluit bevat voorschriften over afvalscheiding.

- Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.

Het Bouwbesluit bevat voorschriften over het indienen van een sloo melding.

- Indien er meer dan 10m³ slooafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd, dan dient u vier weken voor de start van de werkzaamheden een sloo melding in te dienen via www.omgevingsloket.nl.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vigerend bestemmingsplan

- het project gelegen is in het plangebied van het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ouderkerk op 13 december 2007, in werking getreden op 5 december 2008;
- de grond(en) waarop het bouwplan is gesitueerd een bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' hebben, het hoofdgebouw is voorzien van een aanduiding 'karakteristieke bebouwing' en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebouwen zijn voorzien van een aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';
- het plan in strijd is met de volgende bouwregels van het bestemmingsplan:
 - a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken enz.;
 - b. ten hoogste één woning per bebouwingsvlak mag worden gebouwd, enz.
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkmogelijkheden

- in de aanvraag omgevingsvergunning medewerking wordt gevraagd aan het bouwen in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan;
- de planregels van het bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders geen afwijkmogelijkheid bieden om medewerking te verlenen aan het nieuwbouwplan;
- de motivering om medewerking te verlenen aan het bouwplan is weergegeven in een ruimtelijke onderbouwing van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V., datum 27 juni 2018, versie 2.4, en zoals vervat in het digitale bestand met idn-code NL.IMRO.1931.PB1808BG030-ON01;
- de Omgevingsdienst Midden-Holland door middel van het advies met het kenmerk 2017152045, datum 31 juli 2017, heeft aangegeven de conclusies en aanbevelingen van het archeologisch onderzoek voor een deel te onderschrijven, voor het westelijk deel van het plangebied is een vervolgonderzoek nodig wanneer werkzaamheden dieper gaan dan 75 cm onder het maaiveld, tevens acht de Omgevingsdienst een vervolgonderzoek nodig wanneer de funderingsresten van de boerderij worden gesloopt en verwijderd en direct rondom de contour van de bestaande boerderij gegraven wordt;
- de Omgevingsdienst Midden-Holland door middel van het advies met het kenmerk 2018019877, datum 19 februari 2018, heeft aangegeven om de ruimtelijke onderbouwing op een aantal omgevingsaspecten te laten aanpassen;
- de Omgevingsdienst Midden-Holland door middel van het advies met het kenmerk 2018105184, datum 15 mei 2018, heeft aangegeven akkoord te gaan met de aspecten m.e.r., ecologie en duurzaamheid die bij de voorgaande beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing als onvoldoende zijn beoordeeld;
- bij het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï zoals aangegeven in de Wet geluidhinder wordt overschreden maar dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan het plan door het college van burgemeester en wethouders alsnog medewerking kan worden gegeven met de vaststelling van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde;



- het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in het kader van het wettelijk vooroverleg door middel van de adviezen met het kenmerk 2018.00760, datum 23 januari 2018 en het kenmerk 2018-004996, datum 13 juni 2018, heeft aangegeven dat de waterstaatkundige belangen zich niet verzetten tegen het plan;
- de provincie Zuid-Holland in het kader van het wettelijk vooroverleg met het kenmerk, datum 25 april 2018, heeft aangegeven dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen;
- de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard op 22 september 2015 besloten heeft dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is voor projecten waarvoor reeds een nota van uitgangspunten, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotitie, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de gemeenteraad en de voormalige raden van de gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Bergambacht, Vlist en Schoonhoven.
- de ruimte voor ruimteregeling onderdeel is van de Regeling Vernieuwend Ondernemen gemeente Ouderkerk 2013, vastgesteld door de gemeenteraad van Ouderkerk op 10 oktober 2013;
- voor het bouwplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden, met name planschade en de ambtelijke kosten, en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan, verzekerd is in een met de initiatiefnemers gesloten privaatrechtelijke overeenkomst;
- de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard op 22 september 2015 tevens besloten heeft om de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan of het besluit dat een dergelijk plan niet opgesteld hoeft te worden, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
- bij besluit van 3 juli 2018 door het college van burgemeester en wethouders medewerking is verleend aan de toepassing van de buitenplanse afwijkingsprocedure genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo waarbij tevens is besloten dat geen exploitatieplan benodigd is;
- het ontwerp-vrijstellingsbesluit op 10 juli 2018 is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'Het Kontakt', het gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijk website, dat de betreffende stukken vanaf 11 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen conform de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- gedurende de termijn van inzage geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- het project daarmee in aanmerking komt voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De erf- en perceelinrichting wordt binnen één jaar na het gereedkomen van de woningen uitgevoerd conform de beeldkwaliteitseisen zoals aangegeven in paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing, met name afbeelding 13 'Erfinrichtingsplan' dat tevens in de bijlagen is opgenomen als 'Situatie gewijzigd'. Indien afgeweken wordt van de inrichting zoals aangegeven op de tekening 'Situatie gewijzigd' kan dit alleen in afstemming met en na toestemming van het bevoegd gezag.
- Deze vergunning is niet uitgewerkt als niet aan het voorgaand voorschrift is voldaan.
- Archeologisch vervolgonderzoek is vereist:
 - a. in geval van de sloop en verwijdering van de fundering van de bestaande boerderij en ontgravingen direct rondom de contour van de bestaande boerderij;
 - b. indien de werkzaamheden in het westelijk deel van het plangebied zoals aangegeven in afbeelding 23 van de ruimtelijke onderbouwing dieper gaan dan 75 cm.



Dit onderzoek moet bestaan uit een archeologische begeleiding van de graaf- en sloopwerkzaamheden. Een Programma van Eisen is verplicht.

- Als de werkzaamheden afwijken van de geschetste ontwikkeling, of dieper reiken dan de genoemde waarden, moet nader archeologisch advies worden ingewonnen over de noodzaak van eventuele aanvullende stappen.
- Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan dient het bevoegd gezag meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.
- Indien voldoende aangetoond wordt dat de fundering van de boerderij bewaard wordt en er geen graafwerkzaamheden plaats vinden in de bodem rondom de boerderij dan is een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig.

Contactgegevens van de afdeling Expertise van de Omgevingsdienst Midden-Holland:
Thorbeckelaan 5, postbus 45, 2800 A Gouda, de heer C. Thanos, telefoonnummer (088) 5450000,
emailadres cthanos@odmh.nl.



Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 en 5.19 de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Dit is onder meer mogelijk indien:

- a. de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- c. de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- d. de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
- e. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- f. de vergunninghouder daarom heeft verzocht.



Overige regelgeving

Toestemmingen en verplichtingen op grond van andere regelgeving

Algemene plaatselijke verordening (Apv)

In de Algemene plaatselijke verordening zijn belangrijke bepalingen opgenomen over de bruikbaarheid en het aanzien van de openbare weg en het veroorzaken van geluidhinder.

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van burgers ten opzichte van elkaar vermeld. Wij wijzen u erop dat u bij het uitvoeren geven aan de omgevingsvergunning ook aan deze regels van het burendrecht moet kunnen voldoen. Dit is privaatrechtelijk en dient u dus zelf na te gaan.

Besluit bodemkwaliteit en Nota Bodembeheer Midden-Holland

Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Midden-Holland op de website van het meldpunt Bodemkwaliteit: www.meldgrond.nl. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de omgevingsdienst, telefoonnummer (088) 5450341 of de website www.odmh.nl raadplegen.

Erfgoedwet

Het kan voorkomen dat bij werkzaamheden in de grond archeologische vondsten worden gedaan. Op grond van de Erfgoedwet moet de vondst gemeld worden bij de minister. In de praktijk kan de vinder terecht bij de gemeente Krimpenerwaard en de [Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](http://www.rijksdienstvoorhetcultureelerfgoed.nl). Heeft u een vondst gedaan, vul dan op www.archeologieinnederland.nl het [vondstformulier](#) in. Stuur ook een foto mee, dan kunnen de archeologen van de Rijksdienst de vondst goed beoordelen. Zij kunnen niet altijd een uitspraak doen in hoeverre er sprake is van een archeologisch voorwerp (artefact), maar kunnen u wel doorverwijzen naar andere experts. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Infodesk van de Rijksdienst, telefoonnummer (033) 4217456, email info@cultureelerfgoed.nl.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten- en diersoorten en natuurgebieden. In de wet staan onder meer regels voor beheer, schadebestrijding, jacht, handel en bezit van beschermde soorten. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen of in spouwmuuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming.

U dient rekening te houden met de Wet natuurbescherming. Ruim voorafgaand aan de bouw of sloop van een bouwwerk dient een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik door beschermde flora en fauna uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk ongeacht de beslissing van het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het resultaat van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is of er nadere eisen worden gesteld aan het slopen, bijvoorbeeld het tijdstip ervan.

Bij het overtreden van de Wet natuurbescherming kan de initiatiefnemer (degene die sloopt en/of in opdracht sloopt) door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) worden bestraft. Op de website www.ozhz.nl van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is meer informatie te vinden over dit onderwerp. Op de website van Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), www.odh.nl is meer informatie te vinden over het aanvragen van een ontheffing.

**Waterschapskeur**

Indien het project invloed heeft op bestaande watergangen, waterkeringen of wegen die in beheer en onderhoud zijn bij het waterschap hebt u mogelijk een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Voor meer informatie over deze vergunning kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening & Handhaving, telefoonnummer (010) 4537354, email postvh@hhsk.nl.

Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION)

Ter voorkoming van schade dient navraag te worden gedaan bij de eigenaren en beheerders van ondergrondse kabels en leidingen, zoals gemeentewerken, het waterleidingbedrijf, het gasbedrijf, het elektriciteitsbedrijf, defensie en de netwerkbeheerders voor telecomcommunicatie.

Als u mechanische graafwerkzaamheden uitvoert, bent u verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Elke 'mechanische grondroering' dient te worden gemeld op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl. Via deze website kunnen ook tekeningen worden aangevraagd.

Nadere informatie kunt u verkrijgen bij het klantcontactcenter KLIC, telefoonnummer (0800) 0080, e-mail: klic@kadaster.nl. Wanneer een afwijkende ligging wordt geconstateerd, circa één meter rechts of links, dient dit te worden gemeld bij de netbeheerder.