

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

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: IJsselvere 17, 17A, 19, en 21A in Oudewater  
Dossiernummer: OLO4772853

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Behandeld door:  
M. de Bruijn

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

Op 18 november 2019 heeft de gemeente Oudewater uw vergunningaanvraag ontvangen voor het nieuwbouwen van twaalf appartementen ter plaatse van IJsselvere 17, 17A, 19, 21A in Oudewater.

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

Als gevolg van deze omgevingsvergunning hebben wij een huisnummerbesluit genomen. Dit besluit wordt u apart toegezonden. De nieuwe adressen en huisnummers worden IJsselvere 17 t/m 17M in Oudewater.

### Besluit

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 activiteit:

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

### Procedure

Er is besloten toepassing te geven aan de coördinatieprocedure op grond van de Coördinatieverordening Oudewater 2010. Dit betekent dat het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning tezamen met het bestemmingsplan "IJsselvere 17-19" wordt voorbereid (artikel 2 jo. artikel 4 van de Coördinatieverordening Oudewater 2010). Op basis van artikel 3.31 lid 3 Wro wordt daarbij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Onderdeel van deze procedure is dat dit ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan "IJsselvere 17-19" gelijktijdig voor zes weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Na afloop van die periode en behandeling van eventuele zienswijzen zal definitief worden besloten en staat nog één beroepsmogelijkheid open tegen beide besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat het beroep dan alleen nog open voor diegenen, die ook tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend.

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



### Ter inzage legging

Van <...> tot en met <...> 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.

### Nog in te dienen gegevens

1. *Monster gevelsteen*  
Voordat gevelstenen worden toegepast, moet een monster zijn goedgekeurd door commissie voor Ruimtelijke kwaliteit MooiSticht.
2. *Constructie*  
Voordat u start met de verschillende werkzaamheden moeten de constructiegegevens door team Vergunningen, Toezicht en Handhaving goedgekeurd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als u deze gegevens uiterlijk 3 weken voor de betreffende werkzaamheden indient via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl), dan kunt u er op rekenen dat ze op tijd beoordeeld zijn. Het gaat om:
  - a. Sonderingen en fuderingsadvies
  - b. Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
    - Overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belasting combinaties;
    - Belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
    - Belastingen op fundering;
  - c. Stabiliteitsberekening;
  - d. Palenplan, waarop aangegeven:
    - Noordpijl;
    - Rapportnummer geotechnisch rapport;
    - Plaats van de sondeerpunten;
    - Gemaatvoerde paallocaties;
    - De rekenwaarden van de paalbelastingen;
    - Paalpuntniveau's en het bouwpeil in t.o.v. NAP;
    - Type en afmetingen van funderingspalen;
    - Paalkopdetail met aansluiting op de fundering;
  - e. Overzichtstekening van de fundering
  - f. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van funderingsbalken en palen;
  - g. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
  - h. Detailberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
  - i. Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van alle constructieonderdelen;
  - j. Bouwveiligheidsplan, waarin maatregelen aangegeven ten behoeve van de veiligheid van de naburige werken, de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers en de predictie van de verwachte trillingsintensiteiten t.g.v. heiwerkzaamheden van alle belendingen binnen een straal van 100m.

### Beoordeling

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

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" moet worden geweigerd, indien deze in strijd is met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand (Wabo, artikel 2.10).

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de volgende onderdelen:

#### Bouwbesluit 2012

De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

### Bouwverordening

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

### Beheersverordening

Ten tijde van de indiening van de aanvraag is op het betreffende perceel de "Beheersverordening Oudewater en Landelijk gebied Hekendorp en Papekop" van toepassing. Het perceel is gelegen in besluitvakken "Kern" en "Archeologie". De regelingen zoals opgenomen in bestemmingsplan "Kern" zijn van toepassing. De bestemmingen van het perceel zijn "Kantoordeleinden", "Tuinen", Woon- en kantoordeleinden", "Woondoeleinden" en "Archeologisch waardevol gebied". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het appartementengebouw niet past binnen de doeleinden en bouwregels van het bestemmingsplan.

Door toepassing van de coördinatieregeling ligt dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage met het ontwerpbestemmingsplan "IJsselvere 17-19". De aanvraag is in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan "IJsselvere 17-19". Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een definitief besluit op deze aanvraag worden genomen en kan geconstateerd worden dat op het moment van verlening van de vergunning de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het dan geldende bestemmingsplan "IJsselvere 17-19".

### Welstand

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke kwaliteit "MooiSticht". Wij hebben het advies ontvangen waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

### **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](mailto:omgevingsloket@woerden.nl).

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

M. de Bruijn,  
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.
- 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 mevr. N. Booms, te bereiken via het telefoonnummer 0348-428 412. Uw contactpersoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Tenminste 1 week voor aanvang van de werkzaamheden bepaalt u in overleg met uw contact persoon van team VTH de plaats (bebouwingsgrenzen) en de hoogteligging (peil) van het bouwwerk. (Bouwbesluit 2012, artikel 1.24).
- Ten minste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u dit melden bij team VTH (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 1). Dit doet u door een e-mail te sturen naar: [startwerkzaamheden@woerden.nl](mailto: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](mailto: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](mailto:stadserf.bedrijfsbureau@woerden.nl), zodat de gegevens voor de containers/afvalpas klaargemaakt kunnen worden.

### Andere toestemmingen

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

- *Ontheffing geluid- en/of trillinghinder:* wanneer verwacht wordt dat de normen m.b.t. geluid- en/of trillinghinder, volgens afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012, zullen worden overschreden, is een nadere toestemming (ontheffing) voor deze hinder vereist. Deze toestemming vraagt u aan via uw contactpersoon van team VTH.
- *Precariobelasting:* wanneer het voor de uitvoering van uw plan nodig is dat u gebruik maakt van het openbaar gebied voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bijvoorbeeld bouwmaterialen, machines of containers heeft u een vergunning nodig. U betaalt hiervoor precariobelasting. U kunt een vergunning aanvragen via [www.Oudewater.nl/inwoners/belastingen/precario](http://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](http://www.Oudewater.nl/inwoners/rioolaansluiting)
- *Verkeersmaatregelen:* over eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen die moeten worden getroffen in verband met het veilig kunnen uitvoeren van de werkzaamheden neemt u contact op met het team Realisatie & beheer, via 0348-42 83 95. De kosten van deze verkeersmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van verkeersborden, zijn voor uw rekening.
- *Sloopmelding:* wanneer u gaat slopen voordat u gaat bouwen en de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m<sup>3</sup> moet u hiervan een melding doen. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding verplicht. U kunt de sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).
- *Wet natuurbescherming:* mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming

(Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht: [www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming).

- *Waterschap*: mogelijk hebt u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens toestemming (melding of vergunning) nodig van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit geldt met name voor het uitvoeren van werkzaamheden langs of in het oppervlaktewater en / of voor het onttrekken van grondwater. Meer informatie hierover vindt u via [www.hdsr.nl/vergunningen](http://www.hdsr.nl/vergunningen).
- *Graafmelding*: voordat u start met (zelfs minimale) graafwerkzaamheden dient u een graafmelding te doen, via [www.klic-app.nl](http://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 bouwborden, keten, steigers, damwanden of andere tijdelijke constructies) en afscheiding van de bouwplaats neemt u uiterlijk 24 uur van te voren contact op met team VTH.
- Tijdens ontgravingswerkzaamheden moet men alert zijn op archeologische resten. Wanneer er archeologische resten aangetroffen of vermoed worden, moet u direct contact opnemen met uw contactpersoon van team VTH. Het melden van het vermoeden van archeologische resten is verplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007).
- Wanneer er bij werkzaamheden asbestbevattend materiaal aangetroffen of vermoed wordt, 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](http://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 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.

#### Aansprakelijkheid

- Wij adviseren u tijdig de omwonenden en anderen, die te maken kunnen krijgen met het project, over de uitvoering van en het tijdstip waarop de werkzaamheden plaatsvinden. Indien er overlast te verwachten is overlegt u met hen over mogelijke andere uitvoeringswijzen of -tijden.
- De uitvoering van het project kan mogelijk schade kan opleveren voor bouwwerken in de omgeving, waarvoor u aansprakelijk kan worden gesteld. Wij adviseren u om voor de aanvang van het werk een expertiserapport van deze bouwwerken op te laten stellen door een deskundig bureau. Hiermee wordt, vóór de start van de werkzaamheden, mogelijke reeds aanwezige schade aan deze bouwwerken vastgelegd.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door de werkzaamheden in welke vorm dan ook.
- Wanneer de vergunning in strijd is met het privaatrecht (Burgerlijk Wetboek), kan er geen uitvoering worden gegeven aan de vergunde werkzaamheden. Vóór de uitvoering van het werk zal men dan eerst privaatrechtelijk tot overeenstemming moeten komen met de rechtmatige partij. Hiervan afwijken is een wetsovertreding.

#### Geldigheid

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

#### Toezicht

- Medewerkers van of namens de gemeente kunnen uw project voor verschillende doelen inspecteren. Zo is het mogelijk dat landmeters van het team Gegevensbeheer van de gemeente het bouwwerk komen inmeten. Dit is dan geen controle op de omgevingsvergunning, maar een exacte inmeting van het bouwwerk t.b.v. de "Bag" (basisregistratie Adressen en Gebouwen). Deze administratie wordt o.a. gebruikt voor de registratie van onroerend goed.
- Medewerkers van de Veiligheidsregio Utrecht (brandweer) kunnen wellicht uw project bezoeken. Dit doen zij om te controleren of uw project voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen. Deze medewerkers zijn telefonisch te bereiken op 088-8781000.
- Medewerkers van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) kunnen uw project bezoeken. Dit doen zij dan om uw project te controleren op milieuaspecten. Deze medewerkers zijn telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 088 – 022 50 00.

## Bijlage 2: Zienswijzen

### Niet mee eens?

Indien u het niet eens bent met dit 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:

- naam en adres
- e-mailadres
- telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent
- handtekening
- een 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](mailto:omgevingsloket@woerden.nl).

Ook kunt u uw zienswijze digitaal indienen. Daarvoor kunt u gebruik maken van het formulier in de digitale balie op de website van de gemeente. U dient dan in te loggen met DigiD.