gemeente Nieuwkoop

& Vastgoed B.V.
t.a.v. [redacted]

VERZENDDATUM:

zaaknummer Z2023-00002715
behandeld door [redacted]
betreft Ontwerpbesluit

Beste [redacted]

Op 27 december 2023 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uw aanvraag is goedgekeurd. In deze brief leest u hier meer over.

Besluit
De omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan om zo het bouwen van 10 woningen mogelijk te maken op het adres Vrouwenakker 13-17 in Vrouwenakker. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Nieuwveen, sectie E, nummer 996.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Hiermee wordt geen vergunning verleend voor de bouw van de woningen. Voor de bouwactiviteit moet een losse omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Dit document is uw vergunning, bewaar het daarom goed
Bij deze vergunning horen voorschriften. Deze vindt u in de bijlagen. Lees deze voorschriften goed, u moet de voorschriften opvolgen.
De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat de omgevingsvergunning door onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Ook als u zich niet houdt aan de voorschriften van de omgevingsvergunning, of als de werkzaamheden niet binnen 1 jaar begonnen zijn, kan de vergunning worden ingetrokken.

Voordat u begint
Het kan zijn dat deze vergunning nog niet voldoende is om meteen te kunnen beginnen. In de bijlagen leest u waar u allemaal rekening mee moet houden.

Hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld
Ontvankelijkheid
De ontvankelijkheid van uw aanvraag is beoordeeld op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De door u ingeleverde gegevens zijn voldoende compleet en duidelijk om uw plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Uw aanvraag voldoet aan alle gestelde aanvraagvereisten en is daarmee ontvankelijk.

Op 12 februari 2024 hebben wij de beslistermijn voor uw aanvraag verlengd met zes weken.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw 1e herziening en moederplan’ (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en de

dubbelbestemming ‘waarde – archeologie - 3’, ‘luchtvaartverkeerzone – 20ke’, ‘zone – transformatiegebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:
- het gebruik van de gronden;
- de situering werkzaamheden;
- de omvang de werkzaamheden;
- de gevolgen van de werkzaamheden voor de bestemming ‘Waarde archeologie 3’.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming ‘Agrarisch’ geen woningen mogen worden gebouwd.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er een goede ruimtelijke onderbouwing is.

Wij hebben de mogelijkheid (beleidsruimte) om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken. Wij hebben besloten om hier gebruik van te maken. De reden hiervoor is als volgt:

In het verleden is ter plaatse van het plangebied achter Vrouwenakker 13-17 te Vrouwenakker een vestiging van het asfaltverwerkingsbedrijf [redacted] gevestigd geweest. Nadat [redacted] in 2022 haar verschillende bedrijfsonderdelen heeft geconcentreerd op haar huidige locatie aan Blokland 18 te Nieuwveen, is het plangebied tot nu toe in gebruik als grasland.

Als onderdeel van de bedrijfsbeëindiging van [redacted] in Vrouwenakker is in overleg tussen [redacted] de provincie en gemeente overeengekomen dat ter compensatie ter plaatse van het plangebied te Vrouwenakker in totaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd. Dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toekomstige realisatie van in totaal 10 woningen, waarvan 6 vrijstaande en 4 twee-onder-een-kap woningen. De woningen zullen worden uitgevoerd met maximaal 2 bouwlagen en een kap.

Qua stedenbouwkundige opzet van het gebied is rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Het noordelijk deel van het plangebied, waar de twee-onder-een-kap woningen voorzien zijn, sluit qua typologie en dichtheid aan op de bebouwing gelegen tussen het plangebied en de Amstel. Het overig deel van het plangebied kent een lagere dichtheid met vrijstaande woningen in aansluiting op de omgeving.

Door het toevoegen van de 10 woningen wordt een open gat in het lint met woningen tussen Vrouwenakker 13 en 17 opgevuld. Met de 10 woningen wordt ook voor een deel invulling gegeven aan de woningbehoefte in de gemeente Nieuwkoop. Door deze planontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de wens om voldoende woningen in de dure koopsector te realiseren voor de doelgroep doorstromers.

Daarnaast blijken uit de ruimtelijke onderbouwing geen belemmeringen die de toekomstige bouw en het gebruik van de woningen onmogelijk maken.

- *Ruimtelijke onderbouwing:*

(Vormvrije) M.E.R.-beoordeling
Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van 10 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten.

Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde planontwikkeling. Het plangebied is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', bevindt zich op een afstand van circa 7 km van het plangebied. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van dit Natura 2000-gebied.

ONTWERP

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)
Het plangebied ligt binnen de grens van een 'beperkingengebied', het LIB 5 gebied (voorheen de 20 KE zone). Woningbouw is binnen het beperkingengebied enkel mogelijk indien sprake is van bestaand stedelijk gebied. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onderdeel van het Ministerie van Infrastructuur en Transport, heeft per brief d.d. 3 februari 2023 geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van bestaand stedelijk gebied en dat er derhalve geen bezwaar is tegen de beoogde ontwikkeling.

De 20 Ke-zone is tevens op grond van de provinciale omgevingsverordening beschermd (artikel 6.14). Op grond van dit artikel is woningbouw uitsluitend toegestaan wanneer er sprake is van bestaand stads- en dorpsgebied. Ondanks dat de provincie in het verleden medewerking heeft verleend aan de plannen voor woningbouw ter plaatse van het plangebied, is het plangebied op grond van de provinciale verordening niet aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Gelet op deze strijdigheid heeft de provincie Zuid-Holland besloten om op grond van artikel 6.34 van de omgevingsverordening maatwerk toe te passen en af te wijken van het gestelde in artikel 6.14.

Hiermee levert het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en de ligging binnen de 20 Ke-contour geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van deze planontwikkeling.

Bodem
Er is ter plaatse van het plangebied een verkennend en nader (asbest)onderzoek uitgevoerd. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de beoogde woonbestemming van de locatie en de toekomstige afgifte van een omgevingsvergunning.

Buiten het verharde noordwestelijk deel van het terrein en de gedempte sloot is de locatie geschikt voor woningbouw. Ter plaatse van de puinverharding en de gedempte sloot dient echter wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (niet toepasbare) puinlagen. Daarnaast zal bij toekomstige bouwwerkzaamheden tevens rekening moeten worden gehouden met de sterke verontreiniging met zink en PAK in de ondergrond. Bij werkzaamheden en afvoer van grond dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen verontreinigingen en hergebruikmogelijkheden.

Geluid
- De geluidbelasting vanwege de Ruigekade, Nieuwveens Jaagpad en Amsteldijk Zuid is niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen vanwege de Vrouwenakker N231 is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB maar nergens hoger dan de maximale grenswaarde van 63 dB;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de voorliggende planontwikkeling is vanwege de ligging aan de Vrouwenakker N231 een hogere waardebesluit nodig. Het aspect geluid vormt met inachtneming van het hogere waardebesluit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Natuur
Voor wat betreft de gebiedsbescherming kan gesteld worden dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op de beschermde natuurgebieden.

Voor de soortenbescherming moet nog verder onderzoek gedaan worden. Pas nadat de conclusies van dit nadere onderzoek zijn verwerkt in een aangepaste ruimtelijke onderbouwing en deze beoordeeld is door de ODWH kan deze alinea ingevuld worden.

CONCEPT

Luchtkwaliteit
Aangezien de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op slechts 10 woningen kan zondermeer gesteld worden dat het plan 'in niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet benodigd.

Bedrijven en milieuzonering
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijfsmatige functies aanwezig:

- Vrouwenakker 13: timmerbedrijf
  Een timmerbedrijf kent een milieucategorie 2 met een richtafstand tot woningen van 10-30 meter. De woningen binnen het plangebied komen op ten minste 10 meter van de bedrijfsbebouwing te liggen
- Vrouwenakker 25: autospuiterij;
  Een autospuiterij kent een milieucategorie 3.1 met een richtafstand tot woningen van 30-50 meter. De woningen binnen het plangebied komen op meer dan 30 meter tot de bedrijfsbebouwing van de spuiterij te liggen.
- Ruigekade 4d: glastuinbouwbedrijf
  Een glastuinbouwbedrijf kent een milieucategorie 2 waarbij een richtafstand tot woningen geldt van 10-30 meter. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de afstand tussen de toekomstige woningen en de ten oosten gelegen glastuinbouw minimaal 24 meter.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege de ligging van het plangebied geen onderlinge belemmeringen voor de uitvoerbaarheid zullen optreden.

Externe veiligheid
Op basis van de Signaleringskaart EV blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn. Toetsing aan plaatsgebonden of groepsrisicocontouren is dan ook niet aan de orde.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Archeologie
Het is op grond van de regels van het aldaar geldende bestemmingsplan verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – archeologie – 3' mede bestemde gronden. Van dit verbod kan op grond van artikel 23.2.2 sub b worden afgeweken als de ondergrondse bouwdiepte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 50 cm en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

Naar aanleiding van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen archeologische verwachting is aangewezen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er worden dan ook geen voorwaarden gesteld met betrekking tot archeologie aan de aan te vragen omgevingsvergunningen.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) gemeenteraad
De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 22 juni 2023 bepaald voor welke gevallen van een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo er geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig is, zoals bedoeld in 6.5, derde lid, van het Bor.

Voorliggend plan is aan te merken als een structurele uitbreiding van het stedelijk gebied waarvoor, op grond van het raadsbesluit van 22 juni 2023, wel een vvgb van de gemeenteraad vereist is.

De gemeenteraad heeft op .. …… 2025 ingestemd met de voorgenomen vvgb voor deze omgevingsvergunning. Het betreffende raadsbesluit is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

- *Advies waterschap*

In totaal neemt het verhard oppervlakte met 3.210 m2 toe. De te realiseren watercompensatie bedraagt dus 321 m2 open water. Het benodigde oppervlakte watercompensatie kan gerealiseerd worden door bestaande watergangen te verbreden en nieuwe afscheidende watergangen te graven tussen het plangebied en aangrenzende percelen. In het plan is circa 350 strekkende meter watergang opgenomen.

De omgevingsvergunning is in het kader van de Watertoets om advies voorgelegd worden aan het

Waterschap van Amstel, Gooi en Vecht. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat er geen waterstaatkundig belang is. Als vervolg hierop heeft het Waterschap een positief wateradvies gegeven (PM). Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

- *Advies Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)*

Binnen het LIB 5 gebied zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. De vraag is hierbij of de beoogde woningbouwlocatie gelegen is buiten de bebouwingscontour van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Zou de woningbouwlocatie buiten de bebouwingscontour liggen, dan is er een verklaring van geen bezwaar nodig van het ILT.

Voor de beoordeling is het van belang of de locatie van de geplande woningen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt of niet. De definitie van BSG, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, luidt als volgt:
“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gezien de historie van locatie en het huidige gebruik heeft het ILT geconcludeerd dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor is er vanuit het ILT geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling en is een vvgb niet nodig.

- *Advies provincie*

De gewenste woningbouwontwikkeling is door de provincie Zuid Holland getoetst aan de Omgevingsverordening. Naar aanleiding van deze toets heeft de provincie geoordeeld dat de gewenste woningbouwontwikkeling in beginsel in strijd is met de Omgevingsverordening, vanwege de ligging van het plangebied en de omvang van de gewenste ontwikkeling.

Artikel 6.34 van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels van de Omgevingsverordening, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de doelstelling van die regels. Per brief van 15 maart 2023 heeft de provincie Zuid Holland te kennen gegeven, gezien de eerder gemaakte afspraken tussen [redacted] de gemeente en de provincie, af te willen wijken van de Omgevingsverordening.

- *Advies Omgevingsdienst West-Holland*

Deze alinea kan pas worden ingevuld nadat er een positief advies is verkregen van de ODWH op de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Het is op basis van de eerste onderzoeken en het eerste advies van de ODWH niet aannemelijk dat de uitkomsten van de aanvullende onderzoeken de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Planschade
Door het verlenen van de omgevingsvergunning kan planschade ontstaan. Het college vindt dat het planschaderisico hoort bij degene die de vergunning aanvraagt en dus baat heeft bij de ruimtelijke ontwikkeling. Er is daarom met u een planschadeovereenkomst gesloten.

Ter inzage legging
Het ontwerp van dit besluit is zes weken ter inzage gelegd van xx-xx-xxxx tot en met xx-xx-xxxx. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren door een zienswijze in te dienen. De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedure wordt gevolgd.
Er zijn geen zienswijzen ingediend. / Er zijn zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen zien wij wel/geen reden om het ontwerpbesluit aan te passen.
Onze reactie op de ingediende zienswijzen vindt u in het document ‘reactie op zienswijzen’. Deze is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

Grondslag en procedure
Dit besluit is onder meer genomen op grond van:
artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

ONTWERP

Hierbij is de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd.

U betaalt kosten
Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. U krijgt hier binnenkort via de e-mail de factuur voor. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad
Beoordeling ecologisch onderzoek
(bv quickscan, Flora & Fauna, stikstofdepositie, Natuurwet, etc)

Totaal

Inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tijdens deze zes weken (de beroepstermijn) beroep indienen (zie onder het kopje 'Rechtsmiddelen' in de bijlagen).
Niet-belanghebbenden kunnen ook binnen voornoemde termijn beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.
Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. **Binnen de beroepstermijn maakt u geen gebruik van de vergunning, ook niet op eigen risico.**

Wanneer een belanghebbende of niet-belanghebbende beroep heeft ingesteld tegen het besluit en bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist. Tot dat moment mag geen gebruik gemaakt worden van de vergunning, ook niet op eigen risico.

Niet eens met de beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op
Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u contact opnemen met juridisch adviseur van gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken op het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).
U kunt bij hem terecht voor meer informatie of het stellen van vragen over dit besluit. In het algemeen blijkt dat na het beantwoorden van vragen en/of het toezenden van aanvullende informatie, bezwaren kunnen worden weggenomen. Een juridische procedure is dan wellicht niet meer nodig.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,

{{esl:Signer1:capture:size(400,100)}}

teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen: -Rechtsmiddelen
-Bijlagen overig

ONTWERP

Bijlagen

Rechtsmiddelen

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen
Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen: dus vanaf [INVULLEN] tot en met [INVULLEN]. Niet-belanghebbenden kunnen ook binnen voornoemde termijn beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend. Voor het instellen van beroep betaalt u griffierecht.

Het beroepschrift richt u aan de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en voorzien zijn van naam en adres van de indiener, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is en de gronden (motivering) van het beroep. U kunt ook digitaal het beroepschrift indienen bij de rechtbank Den Haag via www.rechtspraak.nl. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het instellen van beroep schorst de niet de werking van het besluit. Op grond van artikel 8:81 van de Awb kunt u wel de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit vereist. Voor een verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Bijlagen overig

01.A Aanvraagformulier ingediend d.d. 27-12-2023
02.B Situatie bestaand en nieuw ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 16-06-2023
03.E Verkennend bodemonderzoeksrapport ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 17-11-2023
04.E Quickscan Wet natuurbescherming ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 04-09-2023
05.E Akoestisch onderzoek ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 01-09-2023
06.E Aerius projectberekening ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 25-10-2023
07.F Ruimtelijke onderbouwing ingediend d.d. 27-12-2023 opgesteld d.d. 19-12-2023

ONTWERP