gemeente Nieuwkoop

[redacted]

zaaknummer Z2022-00000355
behandeld door Ernst-Jan Haselhoff
betreft ONTWERP Omgevingsvergunning

Verzenddatum: {{?esl:Signer2:SigningDate:size(200,20)}}
{{esl:Signer2:initials:size(100,25), offset(0,10)}}

Beste [redacted],

Op 19 april 2022 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 nieuw bouwen van een woning op het adres Geerweg 16 Ter Aar (kern Langeraar). Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 8832.
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Dit document is uw vergunning, bewaar het daarom goed
Bij deze vergunning horen voorschriften. Deze vindt u in de bijlagen. Leest u 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 26 weken 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

- waren in eerste instantie niet compleet. Wij vroegen u daarom op 9 mei 2022 en 7 september 2022 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.
  Op 7 juli 2022 en 27 september 2022 ontvingen wij aanvullende gegevens van u. Na ontvangst van deze gegevens bleek uw aanvraag voldoende compleet en duidelijk om uw plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

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

ONTWERPBESCHIKKING

Activiteit Bouwen
Bouwverordening
Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.
Bodemkwaliteit
Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek is door ODWH akkoord bevonden. De kwaliteit van de bodem geschikt is voor het nieuwe bouwplan en er geen schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid. Hiermee voldoet uw aanvraag aan de betreffende regels van de bouwverordening.

Welstand
De gemeenteraad heeft in 2007 besloten om de hele gemeente welstandsvrij te maken. Dat betekent dat de gemeente bouwplannen niet meer beoordeelt op materiaal- en kleurkeuze, samenhangende vormgeving, gevelindelingen etc.

Bouwbesluit
Het is aannemelijk dat de ingediende (technische) gegevens voldoen aan het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan
Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ + 1e herziening (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de bestemming ‘Recreatie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde archeologie 3’. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden en het bouwwerk;
- de situering van het bouwwerk;
- de omvang (maatvoering) van het bouwwerk;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (parkeernorm).

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de recreatieve bestemming geen woning toe laat. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Daarom maakt de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ automatisch ook onderdeel uit van dit besluit.

De bestemmingsplantoets is bijgevoegd als bijlage bij dit besluit. Hierin kunt u de volledige inhoud van deze toets lezen.

Parkeergelegenheid
Op grond van het bestemmingsplan en ons parkeerbeleid zijn twee parkeerplaatsen nodig. Uit uw aanvraag blijkt dat er drie parkeerplaatsen worden gemaakt op eigen terrein. Daarmee voldoet uw aanvraag aan het bestemmingsplan en het parkeerbeleid.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
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 dat:

- De woning ter vervanging van een bestaande woning is, er en per saldo geen woningen bij komen.
- Het perceel voorheen de woonbestemming kende en daar door omissie een recreatieve bestemming op terecht is gekomen.
- De woning op een overschrijding van de bouwhoogte van een tuinmuur na welke in de verlenging van het hoofdgebouw staat, in overeenstemming zou zijn met het bestemmingsplan indien er sprake zou zijn van een woonbestemming. Dergelijke tuinmuren komen veelzijdig voor in de omgeving.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken geen belemmeringen blijken die de bouw van de woning onmogelijk maken.

ONTWERPBESCHIKKING

Milieuaspecten

Besluit milieueffectrapportage
Gelet op de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling (vervangende woningbouw) aan de rand van stedelijk gebied is een Besluit m.e.r. niet nodig

Bedrijven en Milieuzonering
De richtafstand tot de naastgelegen surfclub is groot genoeg. Voor het aspect bedrijven en milieuzonering zal ter plaatse van de geplande woning een aanvaard-baar woon- en leefklimaat heersen. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door dit plan.

Bodem (milieukundig)
Uit het eerder beoordeelde bodemonderzoek, op 19 mei 2021, is gebleken dat de gronden niet tot licht verontreinigd zijn en daarom de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik wonen en tuin.

Archeologie
Gezien de lage archeologische trefkans ter plaatse, is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse is pas vanaf 10.000 m2 en bij werkzaamheden dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek nodig.

Geluid (wegverkeerslawaai)
Volgens het wegbeheerplan wordt in 2023 het asfalt voor de woning vervangen door geluidreducerend asfalt. Samen met geluidswerende maatregelen kan het geluidsniveau in de woning teruggebracht worden naar maximaal 33 dB (om aan het bouwbesluit te voldoen). Een nog in te dienen geluidsrapport zal dit aan moeten tonen. De ruimtelijke procedure zal gestart worden nadat dit voldoende is onderbouwd.

Besluit Hogere grenswaarde
Voor het plan zijn hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai nodig. Vanwege overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 58 dB voor vervangende nieuwbouw worden de voorgevels van de woning aan de zijde van de Geerweg uitgevoerd als dove gevels. Het plan kan voldoen aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

Vliegverkeerslawaai
Er is geen sprake van een toename van woningen, maar sprake van vervangende woningbouw, wat geen invloed heeft op het luchthavenindelingsbesluit.

Externe Veiligheid
Vanwege het ontbreken van bedrijven of leidingen met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aspect Externe Veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit
Gezien de kleinschalige ontwikkeling van een woning draagt dit plan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Beschermde diersoorten
Een ontheffing Wnb is separaat aangevraagd bij Omgevingsdienst Haaglanden waardoor er geen sprake is van een aanhaker. Eventuele uitvoering van de werkzaamheden kan niet eerder plaatsvinden voordat Omgevingsdienst Haaglanden hierover goedkeuring heeft gegeven.

Stikstofdepositie
Voor definitieve besluitvorming op de aanvraag dient een AERIUS berekening aangeleverd te worden voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase op basis van de AERIUS calculator van het Rijk. Omdat momenteel door uitstel (voor een nog onbekende periode) van een update van de calculator geen berekeningen gemaakt kunnen worden zal de definitieve besluitvorming niet eerder plaatsvinden dan wanneer de update heeft plaatsgevonden en is aangetoond dat dat zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie 0 of lager is.

ONTWERPBESLUIT

Waterbeheerder
De waterbeheerder heeft aangegeven dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

Advies provincie
Uit het invullen van het e-formulier is gebleken dat het plan aan de provinciale regelgeving voldoet waardoor verdere beoordeling door de provincie niet noodzakelijk wordt geacht

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 a en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). *(bij bouwen)*

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). *(bij afwijken bestemmingsplan)*

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.

Het totale legesbedrag is berekend over een vastgestelde bouwsom van	€ [redacted]
Bouwen	€ [redacted]
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€ [redacted]
Beoordeling milieukundig bodemonderzoek	[redacted]
Beoordeling duurzaamheidsrapport MPG en GWW-werken	€ [redacted]
Beoordelen stikstofdepositie rapportage	€ [redacted]
Beoordelen akoestisch onderzoek	€ [redacted]
Totaal	**€** [redacted]

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).
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 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.

ONTWERPBESCHIKKING

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 Mike van Eck of Suzanne Bakker, juridisch adviseurs van gemeente Nieuwkoop. U kunt hen bereiken op het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). U kunt bij hen 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)}}

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen: -Voorschriften
-Waar moet u allemaal rekening mee houden
-Rechtsmiddelen
-Bijlagen overig

Bijlagen

Voorschriften

1. **Op het bouwterrein verplicht aanwezige stukken**
   De omgevingsvergunning, toestemming van omgevingsdienst Haaglanden en eventuele andere vergunningen, zijn op het bouwterrein aanwezig en laat u op verzoek zien.

2. **Constructieberekeningen en -tekeningen**
   Uiterlijk drie weken voor het begin van de werkzaamheden en voor het bestellen van het materiaal, levert u de volgende constructieve gegevens en stukken (berekeningen en tekeningen) online aan via het Omgevingsloket online (de OLO):
   Berekeningen en tekeningen van de elementvloeren
   U kunt deze gegevens digitaal toevoegen op www.omgevingsloket.nl aan uw aanvraag met nummer 6704785.

3. **Laat ons weten dat (onderdelen van) de werkzaamheden beginnen**
   Tenminste twee werkdagen voordat de (bouw)werkzaamheden beginnen geeft u dit online aan ons door via onze website www.nieuwkoop.nl > Vergunningen > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding.

4. **Laat ons weten dat de werkzaamheden klaar zijn**
   Uiterlijk op de dag waarop de (bouw)werkzaamheden klaar zijn, meldt u dit online aan ons via onze website www.nieuwkoop.nl > Vergunningen > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding.
   Let op! Zolang het bouwwerk niet gereed gemeld is, kunt u zich niet inschrijven op het adres van de nieuwe woning. Voor een snelle afhandeling van uw verhuisaangifte is het dus van belang dat het bouwwerk op tijd gereed gemeld wordt.

ONTWERPBESCHIKKING

5. Veiligheid op en rondom het bouwterrein

U zorgt ervoor dat de omgeving zo min mogelijk last heeft van de werkzaamheden en voorkomt onveilige situaties. Op eerste aanwijzing van een medewerker van de gemeente Nieuwkoop of de politie dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden indien nodig.
Denkt u hierbij aan het volgende:

- **Geluidhinder**
- **Stofhinder**
- **Transport**
- **Afscherming bouwterrein**

6. Ontheffing voor plaatsen van een container of afsluiten van de weg

Wanneer het tijdens de werkzaamheden nodig is om:
- een bouwcontainer te plaatsen op de openbare weg, of
- om delen van de openbare weg af te sluiten,
neemt u ruim van tevoren contact op met een medewerker van het team Beheer van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente (tel. 14 0172) of via email: mailboxBOR@nieuwkoop.nl.
Als blijkt dat hier ontheffing voor nodig is, dan vraagt u deze ontheffing acht weken van tevoren aan. Houdt u hier rekening mee. Ook bij het treffen van andere maatregelen in het openbaar gebied, overlegt u vooraf met de gemeente.

ONTWERPBESCHIKKING

Waar moet u allemaal rekening mee houden

Burenrecht
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers (bijvoorbeeld de buren) vermeld. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden, houdt u rekening met deze rechten en plichten. Ook is het mogelijk dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. De volledige inhoud van het Burgerlijk Wetboek, kunt u raadplegen via www.wetten.nl.

Klic-melding / graafmelding
Bij machinale graafwerkzaamheden moet u van tevoren een Klic-melding/graafmelding doen. Deze melding kunt u doen bij het Kadaster via www.kadaster.nl/klic-melding of via telefoonnummer 0800 – 0080 (kies optie 2).
Het is niet verplicht om bij gebruik van een handgrondboor een Klic-melding te doen. Wel kan het graven hiermee schade aan kabels en leidingen tot gevolg hebben. Daarom adviseren wij u toch een Klic-melding te doen.

Na het doen van een Klic-melding blijft deze 20 werkdagen geldig. U moet binnen deze 20 werkdagen starten met de graafwerkzaamheden.
De kabel- en leidinginformatie die u ontvangen heeft kunt u gebruiken zolang de grond open is of zolang er kan worden aangetoond dat er niets veranderd is in de ondergrond.
Als u niet binnen 20 werkdagen na het doen van een melding bent gestart met de graafwerkzaamheden moet u een nieuwe Klic-melding doen.

Weet u nog niet wanneer u gaat graven maar wilt u wel alvast weten waar kabels en leidingen liggen? Doe dan een oriëntatieverzoek via www.kadaster.nl/producten/woning/orientatieverzoek. Maar let op! Met de informatie die u naar aanleiding van een Oriëntatieverzoek ontvangt mag u nog niet graven. Als de startdatum van de graafwerkzaamheden bekend is moet u alsnog een Klic-melding doen.

Nadere regels m.b.t. grond en/of water
a) Bij werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond houdt u zich aan de regels van de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

b) Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400 (laatste versie): “Werken in en met verontreinigde bodem”.

c) Als u meer dan 50 m^3 grond afgraaft en/of meer dan 1.000 m^3 grondwater onttrekt, meldt u dit bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

d) Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en meldt u bij het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

e) Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit Lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over hoe u water loost en wat u meldt, kunt u vinden op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/.

f) Als u meer dan 50 m^3 niet schone grond en/of schone grond aanvoert, meldt u dit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

g) Als er tijdens de (graaf)werkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, moet er een asbestonderzoek worden uitgevoerd (dat voldoet aan de NEN 5707).

Meer informatie over deze regels, kunt u krijgen bij de Omgevingsdienst West-Holland via telefoonnummer 071 - 408 31 01 of www.odwh.nl.

Rechtsmiddelen

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen
Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van (datum invullen – 1 dag na de terinzagelegging) tot en met (datum invullen - dag na 6 weken). Ook andere belanghebbenden kunnen dit doen. Het beroepschrift wordt ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. In het beroepschrift staan uw naam en adres, datum beroepschrift, datum van het besluit waartegen u beroep indient (en u stuurt een kopie van deze brief mee) en waarom u het niet eens bent met het besluit. U ondertekent het beroepschrift. Voor het instellen van beroep betaalt u griffierecht. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. Een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening
Wanneer u de werking van dit besluit op korte termijn wilt tegenhouden, dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Ook andere belanghebbenden kunnen dit verzoek doen. Dit kan alleen als er op tijd een bezwaar- of beroepschrift is ingediend. Het verzoek wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den-Haag. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierechten. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

ONTWERPBESLUIKKING

Bijlagen overig

1. Aanvraagformulier met aanvraagnummer 6704785.
2. Situatie huidige en nieuwe situatie
3. Bouwtekening (aanzichten – doorsnedes – plattegronden – 3d)
4. Ontwerpboekje (plattegronden – doorsnedes – aanzichten – 3d - referentiebeelden)
5. Details
6. Ruimtelijke onderbouwing
7. Quickscan Flora en Fauna
8. Stikstofdepositieberekening
9. AERIUS berekening gebruiksfase te vervangen na update AERIUS calculator
10. Verkennend bodemonderzoek
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
12. Watertoets
13. Toets Bouwbesluit (oppervlakte – daglicht – doorspuibaarheid - brandveiligheid)
14. Bouwtechnische berekeningen
15. BENG berekening
16. MPG
17. Installatie gegevens
18. Kleur en materiaal staat
19. Bestemmingsplantoets Z2022-00000355

ONTWERPBESCHIKKING