



Verzenddatum: 13-09-2023

E.H.



zaaknummer W-2021-0384
behandeld door Ernst-Jan Haselhoff
betreft Omgevingsvergunning

Beste [REDACTED],

Op 22 november 2021 ontving ik uw aanvraag [REDACTED] voor een omgevingsvergunning. Uw aanvraag is goedgekeurd. In deze brief leest u er meer over.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van 4 appartementen met bergingen en insteekhavens op het adres Zuideinde 59 in Nieuwkoop. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummers 3932, 3933 en 9133.

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 27 december 2021, 27 januari 2022, 24 februari 2022, 15 maart 2022, 28 maart 2022 en 10 mei 2022 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest. Op 11 mei 2022, 12 mei 2022 en 5 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.

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

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

Bedenkingen

Tijdens de behandeling van de aanvraag zijn bedenkingen ingediend. Deze zijn beantwoord in een Nota van bedenkingen welke in bijlagen bij deze omgevingsvergunning is opgenomen,

Activiteit Bouwen

Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.

Bodemkwaliteit

Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek (Grondslag; kenmerk 34790; d.d. 19 juli 2021), blijkt:

- dat de kwaliteit van de bodem nog niet geschikt is. Bij de voorschriften in de bijlagen staan maatregelen die u kunt treffen om de bodemkwaliteit wel geschikt te maken.

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

De door u ingediende (technische) gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit volgens het door de gemeenteraad vastgestelde 'Toetsingsbeleid Bouwbesluit 2012'. De toetsing heeft nog niet volledig plaats kunnen vinden, omdat bepaalde gegevens later door u worden ingediend. In de voorschriften leest u welke gegevens u nog moet aanleveren (zie voorschriften onder nr. 2, nr 3, nr 11 en nr. 12 in de bijlagen). Uit de toetsing die wij tot zover wel hebben kunnen doen bleek geen reden om aan te nemen dat uw bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop + 1^e Herziening' (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3' en 'Waterstaat Waterkering'. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

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

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de volgende onderdelen in strijd zijn met het bestemmingsplan:

- Ter plaatse wordt het maximum aantal woningen met 2 overschreden.
- De herbouw is niet voor 80% gelegen binnen de te slopen bebouwing
- De maximale goothoogte van 6 meter wordt met 15,5 cm overschreden
- De maximale nokhoogte van 10 meter wordt met 37 cm overschreden
- Het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 80 m2 wordt met 85,27 m2 overschreden.
- De maximale goothoogte van de aanbouw van 3 meter wordt met 30 cm overschreden
- De maximale bouwhoogte van de aanbouw van 5,5 meter wordt met 30 cm overschreden
- Werkzaamheden voor de insteekhavens zijn niet ten behoeve van de waterstaat of waterkering.

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. Daarin kunt u de volledige inhoud van deze toets lezen.

Parkeergelegenheid

Op grond van het bestemmingsplan en ons parkeerbeleid zijn 8 parkeerplaatsen nodig. Uit uw aanvraag blijkt dat er 8 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

- Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, Uit de onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling passend is voor de beoogde locatie;
- De beoogde bebouwingsmassa is veel niet meer dan wat het bestemmingsplan rechtstreeks op de locatie toe laat indien ter plaatse 2 woningen gebouwd zouden worden in plaats van het beoogde wooncomplex. Daarnaast bestaan tevens er nog de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.
Het bestemmingsplan laat twee woningen toe van elk een oppervlakte van maximaal 150 m2 exclusief bijbehorende bouwwerken (totaal 400 m2 inclusief bijbehorende bouwwerken). De oppervlakte van het hoofdgebouw is het appartementengebouw is circa 184 m2 exclusief bijbehorende bouwwerken (totaal 349 m2 inclusief bijbehorende bouwwerken);
- De overschrijding van de hoogtematen (goot-hoogte en bouwhoogte) van het hoofdgebouw is nodig om voldoende binnenruimte te creëren om te voldoen aan de hoogtematen uit het bouwbesluit. Zonder overschrijding van de hoogte met 37 cm wordt het benodigde percentage verblijfsgebied niet gehaald omdat ruimtes een geëiste hoogte van 260cm ander geen breedte van 180 cm heeft. De goothoogte wordt overschreden omdat het wenselijk is een verholten goot toe te passen bij de voor- en achtergevel. Daarnaast zou het verlagen van de goot tot gevolg hebben dat de vrije binnenruimte beperkter wordt. Dit staat met een afbeelding toegelicht in bijlage 12 (motivering bouwhoogte);
- De overschrijding van de goothoogte van de aanbouw is nodig om de plafonds inpandig door te laten lopen van de aanbouw naar het hoofdgebouw;
- De overschrijving van de bouwhoogte van de aanbouw is nodig om een erfafscheiding op de aanbouw tussen de woningen te realiseren;
- De overschrijding van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is nodig om de buiten trap aan te laten sluiten op de hoogte van de aanbouw en voor de aansluiting op de balkonafscheiding;
- De locatie valt binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Provinciaal beleid is gericht op het invullen van de woningbouwopgave binnen BSD; dit initiatief past hier in.
- Het plan voorziet in een vergroting van de woningenvoorraad van de gemeente met twee woningen ten opzichte van wat het bestemmingsplan toe laat. Dit draagt bij aan het landelijke tekort i.v.m. de wooncrisis;
- Het plan voorziet niet in sociale woningbouw. Middels een ontwikkelovereenkomst is geregeld dat een afdracht in het woonfonds plaats zal vinden ten behoeve van sociale woningbouw elders;

- De waterbeheerder heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan, en verkoopt gronden om de insteekhavens te realiseren.

gezien het bovenstaande is er geen sprake van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Ingevolge artikel 2.27 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), kan een omgevingsvergunning, waarbij via een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet eerder worden verleend dan nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Artikel 6.5, derde lid, Bor biedt de raad echter ook de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring vereist is.

De raad van Nieuwkoop heeft op 3 maart 2011 (kenmerk 2011-013) bepaald dat geen verklaring vereist is voor projecten zoals genoemd in de limitatieve lijst van de provincie Zuid-Holland van 9 oktober 2007 (verzonden 14 november 2007), met kenmerk PZH-2007-456952 waarvoor tot 1 juli 2008 een procedure ex artikel 19, lid 2 WRO werd gevolgd en het college bevoegd gezag was. Het onderhavige plan is aan te merken als een dergelijk project (het bouwen ten behoeve van de woonfunctie in stedelijk gebied), waardoor het college bevoegd is.

Advies provincie

Uit het ingevulde e-formulier is gebleken dat het plan niet in strijd is met provinciale regelgeving.

Advies Omgevingsdienst West-Holland

De aanvraag is op milieutechnische onderdelen door Omgevingsdienst West Holland beoordeeld. Uit de beoordeling is het volgende gebleken:

- *Besluit milieueffectrapportage*
Deze beoordelingsplicht is niet aan de orde omdat er in de huidige situatie reeds sprake is van twee woningen met bijbehorende bouwwerken. Per saldo nemen de bebouwingsmogelijkheden nauwelijks toe ten opzichte van de bestaande situatie. De wijziging is naar aard en omvang dusdanig beperkt dat hier geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject
- *Archeologie*
De archeologische trefkans ter plaatse is laag. Ter plaatse is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van 10.000 m² of meer en dieper dan 50 cm. deze vrijstellingsgrenzen worden niet overschreden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In alle gevallen geldt wel dat toevalsvondsten die worden aangetroffen gemeld moeten worden bij het bevoegd gezag.
- *Bodem*
De bodemkwaliteit is met het verkennend onderzoek voldoende vastgelegd. Om de locatie geschikt te maken voor de geplande nieuwbouw is een bodemsanering nodig. Uit het bodemonderzoek blijkt dat (vermoedelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de gehele locatie is de bovengrond matig tot sterk verontreinigd met lood en zink. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin is het nodig een bodemsanering uit te voeren. Hierover is een voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.
- *bedrijven en milieuzonering*
Op het adres Zuideinde 63 is bij de Omgevingsdienst geen bedrijf bekend. Volgens het bestemmingsplan is er wel detailhandel toegestaan in een gemengde bestemming. Vandaar dat een fictieve beoordeling gedaan is. Er wordt voldaan aan de richtafstand. De Omgevingsdienst verwacht dat het plan geen hinder zal veroorzaken voor haar omgeving. Er

is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet (verder) belemmerd door dit plan.

- *Geluid*

Uit het wegverkeerslawaaionderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Zuideinde ten hoogste 60 dB bedraagt (exclusief aftrek).

Aangezien de Zuideinde een 30 km/uur weg betreft is het vaststellen van een hogere waarde niet noodzakelijk. Toetsing aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid is dan ook niet aan de orde.

Gezien de berekende gevelbelastingen is het vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk dat de gevelwering beter wordt dan de minimale waarde van 20 dB van het Bouwbesluit. Gesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de gevelwering zodanig is dat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gehaald. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid akkoord is. Wel dient een onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat geluidwering van de gevel voldoet aan een binnenniveau van 33 dB. Om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Hierover is een voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

- *Externe veiligheid*

de planlocatie niet gelegen is in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

- *Luchtkwaliteit*

De concentratie stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots onder de wettelijk grenswaarde ligt. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

- *Flora en fauna*

Voor de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd, en tevens nader onderzoek naar roofvogels, de huismus en vleermuizen.

Het saneren van de bebouwing en het verwijderen van een gedeelte van de terreininrichting ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex aan de Zuideinde 59 en 61 te Nieuwkoop is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel is van belang dat er geen werkzaamheden plaatsvinden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

- *Stikstofdepositie*

Uit de AERIUS berekeningen en het stikstofdepositieonderzoek is gebleken dat er geen significante effecten zijn voor het Natura 2000 gebied 'De Nieuwkoopse plassen & De Haeck' of andere natura 2000 gebieden. Er geldt geen vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel stikstof.

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.

Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Uw aanvraag is getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening (Apv) van de gemeente Nieuwkoop en aan het Uitwegenbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Uw aanvraag voldoet niet aan de Apv en niet aan het uitwegenbeleid, omdat de uitrit te breed is. De verkeersdeskundige heeft geadviseerd om de bredere uitrit toe te staan waardoor voldoende

parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Grondslag

Op grond van artikel 2.12, lid 1, van de Apv is het verboden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c. verandering te brengen in een bestaande weg naar de weg.

In artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat een vergunning kan worden geweigerd op grond van de in artikel 1.8 van de Apv opgenomen algemene weigeringsgronden:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

In artikel 2.18 van de Wabo is bepaald dat een vergunning ook kan worden geweigerd in het belang van het genoemde in artikel 2:12, lid 3 van de Apv:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

De verkeerskundige van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) heeft uw aanvraag beoordeeld en heeft advies uitgebracht. Uit dit advies is gebleken dat er geen weigeringsgrond is.

Overweging

Bij het nemen van dit besluit hebben onderstaande overwegingen een rol gespeeld:

- De afdeling BOR heeft een positief advies uitgebracht.

Neemt u eerst contact op met de gemeente voordat u begint

Tenminste vijf werkdagen voordat de uitrit wordt aangelegd, neemt u eerst contact op met de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). Samen met hem bespreekt u hoe de uitrit wordt gerealiseerd en aan welke eisen de uitrit moet voldoen. Hij komt na afloop langs om de uitrit te controleren en te keuren.

Mochten er aanpassingen aan de openbare ruimte nodig zijn, dan betaalt u de kosten voor deze aanpassingen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het verplaatsen van straatkolken, verlichting, borden, nutsvoorzieningen, wegversmallingen of andere zaken.
- De compensatie van vervallen openbare parkeerplaatsen en openbaar groen.
- Het aanleggen of veranderen van het deel van de uitweg dat zich op gemeentegrond bevindt.

De gemeente Nieuwkoop voert deze werkzaamheden uit of een erkende aannemer in opdracht van de gemeente Nieuwkoop.

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).

de Algemene plaatselijke verordening (Apv) en artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder e en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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).

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

Zienswijzen

De op het plan betrekking hebbende stukken zijn met ingang van 20 april 2023 gedurende zes weken digitaal raadpleegbaar geweest via de website overheid.nl. Tegen de ontwerpbeschikking zijn 3 zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen hebben ertoe geleid dat de volgende voorschriften scherper zijn gesteld:

- Voorschrift 2 (bouwveiligheidsplan);
- Voorschrift 4 (Voorkom schade aan omliggende bebouwing).

Daarnaast is het volgende voorschriften toegevoegd:

- Aan voorschrift 2 is een voorschrift toegevoegd met betrekking tot het voorkomen van de inklinking van gronden;
- Voorschrift 15 (Aanleggen parkeerplaatsen) is toegevoegd.

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 akoestisch onderzoek	€ [REDACTED]
Beoordeling ecologisch onderzoek	€ [REDACTED]
Beoordeling stikstofdepositie onderzoek	€ [REDACTED]
Beoordeling duurzaamheidsrapport MPG en GWW-werken	€ [REDACTED]
Aanleg in-/uitrit op gemeentelijke weg	€ [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.

Daarnaast dient eerst bodemsanering plaats te vinden voor het besluit in werking treedt:

Uit het bodemonderzoek blijkt dat (vermoedelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de gehele locatie is de bovengrond matig tot sterk verontreinigd met lood en zink. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin is het nodig een bodemsanering uit te voeren conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tom Vianen', with a stylized, cursive script.

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen:

- Voorschriften
- Waar moet u allemaal rekening mee houden
- Rechtsmiddelenclausule
- Bijlagen overig

Bijlagen

Voorschriften

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige stukken

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en het bouwveiligheidsplan zijn op het bouwterrein aanwezig en laat u op verzoek zien.

2. **Bouwveiligheidsplan:**

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden levert u een bouwveiligheidsplan aan, inclusief een tekening van de inrichting van de bouwplaats.

In het bouwveiligheidsplan zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- a) de afscheiding en afsluiting van het bouwterrein;
- b) de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c) het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d) het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e) het voorkomen van vallende objecten, en
- f) het voorkomen van schade aan omliggende panden middels een 0 meting (zie voorschrift 4)
- g) voorkoming van inklinking van naastgelegen percelen.

Veengrond kan sneller inklinken door blootstelling aan zuurstof. Dit zou consequenties kunnen hebben voor aangrenzende veenlagen en naastgelegen woningen. Daarom dienen er maatregelen getroffen te worden om de blootstelling van deze veengronden aan zuurstof zoveel mogelijk in tijd te beperken. Deze maatregelen dienen in het bouwveiligheidsplan opgenomen te worden.

De sanering, inclusief eventuele aanvulling van gronden, dient in een zo kort mogelijk tijdsbestek volledig plaats te vinden.

- h) gegevens over het transport van bouw materiaal en bouw machines om schades aan de weg en bebouwing langs de aanvoerweg te voorkomen. Het transport dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- o Aanrijroute via de Kennedylaan, en indien mogelijk keren en ook weer retour via Kennedylaan.
- o Diepladers moeten via de Kennedylaan retour, brug bij Zuideinde 23-25 is niet geschikt voor diepladers (dat kan betekenen dat ze het hele traject op het Zuideinde achteruit moeten rijden)
- o aandacht voor laden/lossen, bouw ligt tegenover uitgang van Zuidhoek, als er een vrachtauto op de weg staat te lossen is de in-uitrit geblokkeerd, inrichting bouwterrein hierop aanpassen zodat op eigen terrein gelost kan worden.
- o breedtebeperking: door geparkeerde auto's langs het Zuideinde is 2,5 meter breedte (standaard vrachtauto) ook wel ongeveer de maximale doorgang die beschikbaar is.
- o **maximale snelheid voor bouwverkeer 15 km/uur op het hele Zuideinde**

Afwijkingen van de bovengenoemde punten voor transport dienen afgestemd te worden met Rob Veelenturf (verkeersdeskundige).

Het bouwveiligheidsplan moet akkoord zijn bevonden voordat gestart mag worden met de bouw werkzaamheden.

3. **Constructieberekeningen en -tekeningen**

Uiterlijk drie weken voor het begin van de werkzaamheden en voor het bestellen van het materiaal, levert u de constructieve gegevens en stukken (berekeningen en tekeningen) waarover u nog geen goedkeuring hebt ontvangen online aan via www.omgevingsloket.nl. Deze gegevens moeten akkoord zijn bevonden alvorens er gestart mag worden met de werkzaamheden.

Ook gegevens ter voorkoming van schades aan omliggende bebouwing dienen bij de constructieve gegevens ingediend te worden.

U kunt deze gegevens digitaal toevoegen op www.omgevingsloket.nl aan uw aanvraag met nummer 6530549.

4. Voorkom schade aan omliggende bebouwing

Vooruitlopen op de werkzaamheden dient een 0-meting bij enkele omliggende panden uitgevoerd te worden op kosten van de CPO Zuideinde 59-61 te Nieuwkoop. De 0-meting dient uitgevoerd te worden bij de panden op de adressen Zuideinde 55, Zuideinde 57, Zuideinde 63 en Zuideinde 67, allen te Nieuwkoop. Voor zover 0-metingen niet reeds zijn uitgevoerd, moet vergunninghouder per aangetekend schrijven aan de bewoners van voornoemde adressen aanbieden om een 0-meting uit te voeren. Vergunninghouder moet omwonenden een termijn van minstens 2 weken na ontvangst van de brief bieden, waarin zij kenbaar kunnen maken of zij gebruik wensen te maken van dit aanbod alsook om aan te geven op welke werkdagen, binnen een door vergunninghouder genoemde periode van minstens 1,5 maand, de 0-meting uitgevoerd kan worden.

Vergunninghouder kan afzien van het uitvoeren van een 0-meting op een van de voornoemde adressen als de bewoners van het betreffende adres:

- weigeren medewerking te verlenen aan de 0-meting;
- niet tijdig reageren op de aangetekende brief;
- weigeren de aangetekende brief in ontvangst te nemen;
- minder dan 6 dagdelen (ochtend en middag) als beschikbare momenten opgeven en de door vergunninghouder ingeschakelde deskundige op geen van deze momenten beschikbaar is.

De (hei)palen dienen te worden uitgevoerd als schroefpalen om het risico op schade voor omliggende bebouwing zoveel mogelijk te beperken;

Op het hele Zuideinde geldt een maximale snelheid voor bouwverkeer 15 km/uur ter voorkoming van schade aan de weg en aan omliggende bebouwing.

5. 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 www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding.

6. 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 www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding. U neemt het (bouw)werk pas in gebruik na deze melding.

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.

7. 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**
- **Opslag**
- **Afscherming bouwterrein**

8. 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 e-mail:

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 het team Beheer van de gemeente.

9. Lozing van afvalwater en fecaliën

De afvoer van afvalwater en fecaliën loost u volgens de eisen van het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of www.rijnland.net).

10. Sanering bodem (BUS melding)

Uit het bodemonderzoek blijkt dat (vermoedelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de gehele locatie is de bovengrond matig tot sterk verontreinigd met lood en zink. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin is het nodig een bodemsanering uit te voeren conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

11. Geluidsvoorwaarden

De uitvoering dient zodanig plaats te vinden zodat de binnenwaarde de norm van 33 dB niet overschrijdt. Daarbij dient de dakconstructie een $R_{A,lab}$ waarde van minimaal 32 dB te hebben. Daarnaast dient de oostgevel een $R_{A,lab}$ waarde van minimaal 27 dB te hebben. Voor de overige gevels gelden geen aanvullende eisen ten opzichte van het Bouwbesluit.

12. Voorschriften m.b.t. brandveiligheid

- Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen. **In de Artikelen 2.67, 2.68, 2.69 en 2.71** staat dat de constructieonderdelen aan de binnen en buitenzijde dienen te voldoen aan de voorschriften gesteld in tabel 2.66 van het Bouwbesluit 2012 betreffende de aangegeven brandklasse en rookklasse s2. Voor aanvang van de bouw dient dit kenbaar gemaakt te worden.
- Per 1 juli 2021 worden er eisen gesteld aan de weerstand tegen rookdoorgang (**artikelen 2.94a en 2.94b nieuwbouw**) aan de beschermde subbrandcompartimenten en vluchtroutes. Het gaat om de volgens NEN 6075 te bepalen Europese rookklassen Ra (koude rook) en R200 (warme rook) Voor aanvang van de bouw dient dit kenbaar gemaakt te worden.
- **In Artikel 6.26 lid 5 staat:** Een toegangsdeur van een woonfunctie is alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen. Het is niet bekend dat de woningstoegangsdeuren worden voorzien van een zogenaamde vrijloopdranger aangesloten op de gekoppelde rookmelders. Voor aanvang van de bouw dient dit kenbaar gemaakt te worden.
- **In Artikel 7.12** staat dat een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Bij de entree op de begane grond is dit onbekend. Voor aanvang van de bouw dient dit kenbaar gemaakt te worden.

13. Advies veiligheidsregio betreft de zonnepanelen

Op de tekening aangezicht staat vermeld dat er zonnepanelen op het dak worden aangebracht. De laatste tijd komen er steeds meer dakbranden voor. In veel gevallen zijn er bij dat soort branden zonnepanelen betrokken. Ongeveer 80% van de oorzaken komt door cross mating. Bij cross mating wordt een stekker en een contrastekker van hetzelfde type maar van verschillende merken met elkaar verbonden. Daarnaast moeten de stekkers met het juiste gereedschap worden gemonteerd. Daarnaast ontstaat ook een groot deel van de branden door zonnepanelen welke direct op het dakfolie/isolatiemateriaal wordt gemonteerd. Te weinig ruimte tussen de panelen en de dakconstructie is dan de oorzaak mogelijk in combinatie met cross mating. Hierbij het advies om dakfolies met de hoogste brandwerende klasse toe te gebruiken en ongeveer 10 centimeter tussen de panelen en het dakbeschot aan te houden.

14. Geen verstorende werkzaamheden in de periode 15 maart – 15 juli.

Het is van belang dat er geen natuurverstorende werkzaamheden plaatsvinden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

15. Aanleggen parkeerplaatsen

Conform de situatietekening is vergunninghouder verplicht om op het perceel 8 parkeerplaatsen aan te brengen en duurzaam in stand te laten.

Voorschriften m.b.t. aanleggen uitrit

1. Laat ons weten dat de uitrit wordt aangelegd

Tenminste vijf werkdagen voordat de uitrit wordt aangelegd, neemt u eerst contact op met de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). Samen met hem bespreekt u hoe de uitrit wordt gerealiseerd en aan welke eisen de uitrit moet voldoen.

Let op! Het is niet toegestaan om te beginnen met de werkzaamheden voordat u overleg heeft gehad met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop.

2. Laat ons weten dat de uitrit klaar is

Uiterlijk binnen twee werkdagen nadat de uitrit klaar is meldt u dit bij de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte voor controle c.q. goedkeuring van de uitrit. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).

3. Algemene voorschriften

- a. Bevelen van de politie, brandweer en/of een medewerker van de gemeente, bijvoorbeeld in verband met de veiligheid, volgt u direct op.
- b. Omwonenden laat u op tijd weten dat u de uitrit aanlegt of verandert.
- c. U voorkomt te veel (geluids)overlast voor omwonenden.
- d. Deze toestemming is altijd aanwezig en laat u op verzoek zien aan medewerkers van de politie, de brandweer en/of gemeente.
- e. Als u niet voldoet aan de voorschriften, kan het college de toestemming intrekken.

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.overheid.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/-/graafmelding 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/-/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.

Watervergunning/meldingsplicht

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden voor de havens, heeft u misschien op grond van de Keur een watervergunning nodig of geldt er een meldingsplicht. Voor meer informatie over een watervergunning en de meldingsplicht, kunt u contact opnemen met het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

Let op! Wanneer er een watervergunning of een melding nodig blijkt te zijn, mag u pas beginnen met de werkzaamheden als u ook de watervergunning/de goedkeuring van de melding ontvangen heeft.

Rechtsmiddelenclausule

Beroep

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 vrijdag 22 september 2023 tot en met vrijdag 3 november 2023. 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.

Bijlagen overig

1. Aanvraagformulier met aanvraagnummer 6530549
2. tekening 001 Situatie
3. tekening 100 plattegronden
4. tekening 200 aanzichten
5. tekening 300 doorsneden
6. tekening 002 bergingen 1 en 2
7. tekening 003 bergingen 3 en 4
8. tekening 402 Detail steiger
9. Bouw besluit berekeningen
10. EP berekening
11. MPG berekeningen
12. Motivering bouwhoogte
13. Ruimtelijke onderbouwing
14. Verkennend bodemonderzoek
15. Akoestisch onderzoek
16. Onderzoek geluidwering
17. Quicksan Wnb
18. Aanvullend onderzoek ecologie
19. stikstofdepositieonderzoek
20. AERIUS berekening bouwfase
21. AERIUS berekening gebruiksfase
22. Bestemmingsplantoets W-2021-0384
23. Nota van bedenkingen
24. Nota van zienswijzen