

Vereniging Natuurmonumenten
S. Soede
Hollandsekade 23
3651 LS WOERDENSE VERLAAT

datum 5 juli 2016
zaaknummer W-2015-0256
behandeld door Ernst-Jan Haselhoff
betreft Omgevingsvergunning

Beste meneer Soede,

Hierbij ontvangt u het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoor op het perceel Hollandsekade 23 te Woerdense Verlaat. Kadastraal bekend in de gemeente: Nieuwkoop, sectie: G, nummer: 264. De aanvraag voor de omgevingsvergunning heb ik ontvangen op 25 november 2015.

Er zijn voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Ik verzoek u de omgevingsvergunning en de voorschriften goed door te lezen en deze op te volgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien blijkt dat de omgevingsvergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Dit is ook mogelijk indien niet wordt voldaan aan de in de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, of als binnen 26 weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

Omgevingsvergunning

W-2015-0256

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop besluit, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, onder a, b en c, 2.10, 2.11 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten;

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met planologische regels
3. Werk of werkzaamheden uitvoeren

Bijlagen

De bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen zijn opgenomen in het bijlagenoverzicht, vermeld onder de voorschriften.

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

Procedure

Het besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Toetsing en beoordeling

Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet aan het Besluit en de Regeling.

Bouwen en Werk of werkzaamheden uitvoeren

Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening 2012 van de gemeente Nieuwkoop. Uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Uw aanvraag voldoet niet aan het bouwbesluit, omdat niet aannemelijk is gemaakt dat, voor het stoken met de bestaande hout gestookte cv ketel in de werkplaats voor het verwarmen van de werkplaats, de woning en het kantoor Artikel 7.22 (rook en roetoverlast) in acht genomen is.

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Primair Waterkering' van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop". Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen wordt overschreden en de minimale afstandsmaat van de weg tot het bedrijfsgebouw niet wordt gehaald. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als de omgevingsvergunning ook de activiteit 'handelen in strijd met planologische regels' bevat.

Handelen in strijd met planologische regels

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet eerder dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan, danwel heeft verklaard dat een dergelijke verklaring niet vereist is.

Hieronder wordt gemotiveerd waarom het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht:

- De overschrijding van de oppervlakte is marginaal: het gaat om een overschrijding van minder dan 1 m² ten opzichte van een oppervlakte van 110 m²;
- Renovatie van het kantoor is noodzakelijk vanwege de slechte staat. Door de renovatie en herinrichting kunnen voldoende werkplekken worden gecreëerd en wordt de representativiteit vergroot;
- De overschrijding van de 20 m¹ norm bij zowel de Hollandsekade als de Bosweg is onontkoombaar. In de huidige situatie is deze strijdigheid aan de zijde van de Hollandsekade al aanwezig. Het toepassen van deze afstandsnorm op deze locatie tussen twee wegen is niet mogelijk;
- Omgevingsdienst West Holland heeft aangegeven dat er geen milieutechnische / planologische belemmeringen zijn.
- Omgevingsdienst Haaglanden heeft een Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen Natuurbeschermingswet afgegeven voor het kantoor;
- Voor de overige argumenten verwijs ik u door naar de ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen;

- Gelet op de aard, omvang en geringe ruimtelijke implicaties van dit bouwplan zijn er geen nadelige gevolgen voor belangen van derden te verwachten.

Planschade

Door het verlenen van de omgevingsvergunning kan mogelijk planschade ontstaan. Naar mening van ons college behoort het planschaderisico te berusten bij degene die de vergunning aanvraagt en dus baat heeft bij de ruimtelijke ontwikkeling. Er is een planschadeovereenkomst aangeboden.

Geen verklaring van geen bedenkingen vereist

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 9 juli 2015 bepaald dat geen verklaring vereist is voor: De lijst, waarin zijn opgenomen categorieën, waarvan de raad verklaart dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is zoals vastgesteld bij het raadsbesluit 2011-013 voor de periode vanaf de eerste dag na bekendmaking van dit besluit tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' uit te breiden met alle aanvragen die betrekking hebben op een locatie gelegen in het gebied van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop.

Ter inzage legging

Tussen 19 mei 2016 en 30 juni 2016 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

KLIC melding

Ik adviseer u bij graafwerkzaamheden minimaal drie werkdagen voor het graven KLIC-West (tel. 0800-0080) te bellen. Zij zullen de deelnemende kabel-en leidingbeheerders informeren over de door u voorgenomen graafwerkzaamheden.

Inwerkingtreding van het besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen de beroepstermijn mag geen gebruik gemaakt worden 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 doet, 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.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u leges te betalen. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur toegestuurd. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

De leges zijn berekend over een vastgestelde bouwsom van € 230.000,00

Bouwen	€ 7.302,50
Verklaring van geen bedenkingen NB-wet (*)	€ 0,00
Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening(*)	€ 0,00
Werk of werkzaamheden uitvoeren	€ 415,00
Totaal	€7.717,50

* € 0,00 in verband met bestemmingsplan Landelijk gebied

Leges – vermindering

Indien blijkt dat de werkelijke bouwkosten afwijken van de vastgestelde bouwkosten, dan kunt u binnen één jaar na het afgeven van deze omgevingsvergunning de gemeente schriftelijk verzoeken om de verschuldigde leges opnieuw te berekenen en over te gaan tot een teruggave, indien mogelijk.

U dient de lagere bouwkosten aan te tonen met gespecificeerde factu(u)ren/betaalbewijzen of door een procesverbaal van aanbesteding te overleggen. Voor een omschrijving van de term 'bouwkosten' wordt verwezen naar de tarieventabel van de gemeente Nieuwkoop. Let op: zelfbouw is geen reden voor vermindering."

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen
teamleider Leefomgeving.

Rechtsmiddelen – beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u, als belanghebbende, op grond van artikel 6:8, lid 4, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, sub a, van de Awb) een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij de Rechtbank in Den Haag. Een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet ondertekend worden en ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is en de gronden van het beroep bevatten.

Op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die een beroepsschrift heeft ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG) verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit vereist. Voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Voorschriften

Behorende bij de activiteit bouwen van de omgevingsvergunning W-2015-0256

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden:

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen, dienen op verzoek van het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

2. Constructieberekeningen en -tekeningen:

Minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende constructieve gegevens en bescheiden (berekeningen en tekeningen) met betrekking tot het bouwwerk ter goedkeuring in drievoud worden overgelegd aan het bouwtoezicht:

- Berekeningen en tekeningen van de elementvloeren
(artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht);

3. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van de start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:

Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden dient dit schriftelijk te worden gemeld (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012);

4. Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient dit te worden gemeld. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen indien dit niet is gereedgemeld (artikel 1.25 lid 2 en 3 Bouwbesluit 2012);

5. Veiligheid op het bouwterrein:

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012);

6. Bouwafval:

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

Bouwafval wordt ten minste gescheiden in de volgende fracties:

- a) als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- b) steenachtig sloopafval;
- c) gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- d) bitumineuze dakbedekking;
- e) teerhoudende dakbedekking;
- f) teerhoudend asfalt;
- g) niet-teerhoudend asfalt;
- h) dakgrind;
- i) overig afval.

(afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012 en artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012);

7. lozing van afvalwater en fecaliën:

De afvoer van afvalwater en fecaliën dient deze te lozen op een zuiveringstechnisch werk, conform de eisen van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten, tel: 030-634 57 00, web: www.hdsr.nl (artikel 2.7.5 lid 1 en 5.3.5 bouwverordening);

8. Flora en Faunawet:

Bij de werkzaamheden dient de zorgplicht uit de Flora en Faunawet te worden nagestreefd.

9. Onderdeel wat dient te voldoen aan het bouwbesluit 2012

voor het stoken met de bestaande hout gestookte cv ketel in de werkplaats voor het verwarmen van de werkplaats, de woning en het kantoor dient Artikel 7.22 (rook en roetoverlast) in acht genomen te worden.

Voorschriften in het kader van de Natuurbeschermingswet

1. Ter bescherming/beperking van verstoring van aanwezige beschermde soorten, worden de volgende maatregelen genomen:
 - a. De sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen;
 - b. De sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang;
 - c. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden worden alleen vleermuisvriendelijke kunstmatige lichtbronnen gebruikt. De voertuigen die eventueel worden ingezet mogen normaal licht voeren wanneer de weersomstandigheden daartoe noodzaken, in verband met de veiligheid van aanwezige personen;
2. Stalling en opslag van materiaal en machines, het tanken van brandstof van machines en bevoorrading ten behoeve van de werkzaamheden vinden plaats buiten de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.

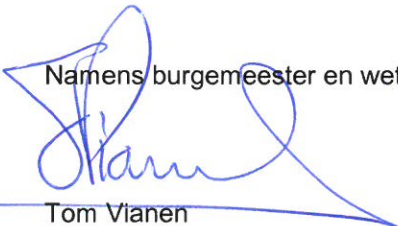
Bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015 en 25 februari 2016
2. Ruimtelijke onderbouwing met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
3. tekening nr.24 Overzichtstekening kantoor met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
4. Details kantoor met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
5. tekening nr.26 Oppervlaktes met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
6. tekening nr.25 Riolering met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
7. tekening nr.21A Situatietekening met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
8. tekeningen nr. B1 bestaande situatie (te slopen) met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
9. Quickscan Flora & Fauna met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015

10. Aeries berekening met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
11. Toetsing bouwbesluit met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
12. EPC berekening met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
13. tekening nummer 21 Quick scan brandveiligheid met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
14. Constructie berekening fundering met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
15. Constructieberekening bovenbouw met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
16. Tekening spanten met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
17. Tekening dak met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
18. Tekening fundering met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
19. Tekening wapening met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
20. Palenplan met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
21. Geotechnisch advies met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
22. fotoboekje met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
23. bodemonderzoek met kenmerk W-2015-0256 stempeldatum van ontvangst 25 november 2015
24. Verzoek om VVGB met kenmerk W-2015-0147, verzonden op 29 februari 2016
25. Ontwerp VVGB met kenmerk W-2015-0147 stempeldatum van ontvangst 9 mei 2016

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen
teamleider Leefomgeving.

