



de heer
Oostkanaalweg 5
2441 EZ Nieuwveen

datum 11 augustus 2015
Uw brief/kenmerk -
zaaknummer W-2014-0168
behandeld door Tom Vianen
betreft Omgevingsvergunning

Beste meneer

Hierbij ontvangt u het besluit tot het verlenen van een eerste fase omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woningen op het perceel Oostkanaalweg 5 te Nieuwveen.
Kadastraal bekend in de gemeente: Nieuwveen, sectie: B, nummer: 1795. De aanvraag voor de omgevingsvergunning heb ik ontvangen op 29 juli 2014.

Gefaseerde verlening omgevingsvergunning

Artikel 2.5 van de Wabo vermeldt dat een omgevingsvergunning op uw verzoek in twee fasen wordt verleend. In uw aanvraag heeft u verzocht de omgevingsvergunning gefaseerd te verlenen. De eerste fase heeft betrekking op de activiteiten: handelen in strijd met planologische regels, het uitvoeren van een werk of werkzaamheden en het veranderen van een uitweg. Ons voorgenomen besluit heeft daardoor betrekking op de eerste fase van de omgevingsvergunning.

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, eerste fase

W-2014-0168

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop besluit, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder b en c, artikel 2.2, lid 1 onder e, artikel 2.5 artikel 2.11, artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemeen plaatselijke verordening de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Zoals op de bij dit besluit behorende situatietekening is weergegeven, voorziet deze vergunning in de bouw van ten hoogste drie woningen, waarvan één woning de bestaande bedrijfswoning vervangt. Elk van de drie

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

beoogde nieuwe woningen mag een inhoud van maximaal 750m³ hebben en ten hoogste 80m² aan vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken. De goot- en bouwhoogte van de drie beoogde woningen mogen respectievelijk maximaal 6 en maximaal 10 meter bedragen. In de tweede fase van deze omgevingsvergunning worden de bouwtechnische aspecten van de drie woningen beoordeeld. Het ontwerp van de drie woningen en van de gezamenlijke schuur, dat ten behoeve van de tweede fase vergunning wordt ingediend, dient te voldoen aan voornoemde maximale maatvoering.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met planologische regels.
2. Uitvoeren van een werk of werkzaamheden.
3. Het veranderen van een uitweg.

Bijlagen

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

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.

Handelen in strijd met planologische regels

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen 'Agrarisch – abiotische, archeologische, cultuurhistorische en / of landschapswaarde', 'Agrarische bedrijfsdoeleinden – grondgebonden – 1 bedrijfswoning' en 'Recreatie – golfbaan' van het bestemmingsplan 'Liemeer: landelijk gebied'.

- Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsregels die behoren bij bestemmingsplan Liemeer: Landelijk gebied. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:
 - het bouwen van reguliere woningen deels op gronden die zijn bestemd voor de bestemming Agrarisch – abiotische, archeologische, cultuurhistorische en / of landschapswaarde.
 - het bouwen van reguliere woningen deels op gronden die zijn bestemd voor de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden – grondgebonden – 1 bedrijfswoning toegestaan.
 - het bouwen van reguliere woningen deels op gronden die zijn bestemd voor de bestemming Recreatie golfbaan.

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders is van oordeel dat er in dit geval geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat:

- gelet op de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het voorgenomen project niet in strijd is met belangen van derden.
- door de uitvoering van het plan een in onbruik geraakt voormalig agrarisch bedrijf wordt gesaneerd.
- het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan. Op basis van de berekening van geluidsniveaus bij een alternatief inrichtingsontwerp

- van het perceel, adviseerde de Milieudienst (tegenwoordig Omgevingsdienst) West-Holland in 2010 dat de geluidsbelasting ter hoogte van de perceelgrens ten hoogste 42 dB (inclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedraagt. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- gezien de onverdachte aard van het terrein het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke beoordeling van de omgevingsvergunning niet noodzakelijk is. Wel moet op grond van artikel 8 van de Woningwet worden voorkomen dat wordt gebouwd op verontreinigde grond, zodanig dat er schade en / of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Daarom dient voordat fase twee van deze omgevingsvergunning wordt verleend, door u nog een bodemonderzoek worden gedaan. Het onderzoeksrapport zal daarna onderdeel uitmaken van de tweede fase vergunning.
 - het plan niet strijdig is met provinciale belangen, omdat er ruimte-voorruimtewoningen worden gebouwd op de locatie waar een in onbruik geraakt agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. Daarom hoeft op basis van:
 1. de uitleg die de provincie Zuid-Holland per e-mail d.d. 9 april 2015 aan de gemeente Nieuwkoop geeft omtrent het toepassen van de ruimte-voorruimte-regeling, en
 2. de uitleg die bij het invullen van het provinciale e-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen verschijnt, het plan niet ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de provincie Zuid-Holland.
 - het plan niet in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit.
- Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 2.1.1, eerste lid van de Verordening ruimte zijn de 'getrapte' eisen opgesomd waarin een stedelijke ontwikkeling dient te voldoen. Op grond van Afdelingsjurisprudentie is pas sprake van stedelijke ontwikkeling wanneer een project onderdeel uitmaakt van een groter woningbouwproject en als meer dan 14 te bouwen woningen met het project zijn beoogd. Met deze vergunning zijn enkel twee extra woningen beoogd en het bouwplan maakt geen onderdeel uit van een groter bouwplan. De ladder voor duurzame verstedelijking uit de provinciale Verordening Ruimte hoeft om deze reden niet te worden toegepast.
 - Ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit op en rondom het perceel Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet af, maar blijft per saldo gelijk. De ruimtelijke ontwikkeling draagt juist bij aan de duurzame sanering van leegstaande voormalige bedrijfsgebouwen. Deze sanering op grond van de verdeelsleutel bij de bestaande regeling ruimte-voor-ruimte vormt nog altijd het uitgangspunt van de provinciale verordening bij de beoordeling van aanvullende ruimtelijke maatregelen. Om te voldoen aan de verdeelsleutel van de regeling ruimte-voorruimte, dient u over 10.000m² aan beursrechten te beschikken. De beursrechten die op het terrein Oostkanaalweg 5 zijn ingemeten zijn in totaal 9.465m² (zie bijlage 7). Voordat inzake de vergunning definitief door ons college zal worden beslist, dient u tevens te beschikken over het tekort aan beursrechten (nu: 535m² aan beursrechten).

Op grond van artikel 5.20 juncto artikel 3.1.6, lid 1 aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De verantwoordelijkheid voor de financiële uitvoerbaarheid ligt bij u als aanvrager. Om te voorkomen dat naar aanleiding van het verstrekken van de vergunning door af te wijken van het bestemmingsplan de gemeente financieel verantwoordelijk wordt voor het afwikkelen van planschadeclaims, wordt met u een planschadeovereenkomst gesloten,

voordat inzake de tweede fase vergunning wordt beslist door ons college. Uw plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Uw aanvraag valt op grond van het raadsbesluit d.d. 3 maart 2011 niet in de categorie waarvan de gemeenteraad verklaard heeft dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen 'Agrarisch – abiotische, archeologische, cultuurhistorische en / of landschapswaarde', 'Agrarische bedrijfsdoeleinden – grondgebonden – 1 bedrijfswoning' en 'Recreatie – golfbaan' van het bestemmingsplan 'Liemeer: landelijk gebied'.

- Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat op grond van artikel 4.4 juncto artikel 24.1 van de bestemmingsplanregels juncto bijlage 3 bij de bestemmingsplanregels een vergunning nodig is voor het aanplanten van bomen en struiken in een gebied dat als waardevol veenweide gebied is aangemerkt. In uw aanvraag legt u uit dat u van plan bent beplanting aan te leggen ten behoeve van de nieuwe woning. Daarmee kan het aantal biotopen voor levensgemeenschappen van onder andere struweel en houtwallen toenemen. Zij kunnen meer oriëntatiepunten en beschutting bieden voor planten en dieren. Het college van burgemeester en wethouders is van oordeel dat op basis van deze ontwikkeling geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Aanleg, wijziging in- / uitrit

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

- Uw aanvraag voldoet aan de Algemene plaatselijke verordening.

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 gesloten.

Ter inzage legging

Tussen 25 juni 2015 en 6 augustus 2015 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.

Watervergunning / meldingsplicht

"Voor het {omschrijving activiteit} heeft u mogelijk op grond van de Keur een watervergunning nodig of geldt er een meldingsplicht. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website www.rijnland.net. Als er een watervergunning benodigd is, is het niet toegestaan te beginnen met de werkzaamheden voordat u beschikt over zowel de omgevingsvergunning als de watervergunning."

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van eigenaars van naburige erven vermeld. Bij het gebruik maken van uw omgevingsvergunning dient u tevens deze rechten en plichten in acht te nemen.

Inwerkingtreding van het besluit

Op grond van artikel 6.3, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treden de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede op de zelfde dag in werking. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen de beschikking tweede fase.

U mag dus voor het einde van de beroepstermijn die geldt voor de beschikking tweede fase – gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd – geen gebruik maken van de vergunning.

Wanneer een belanghebbende beroep heeft ingesteld 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

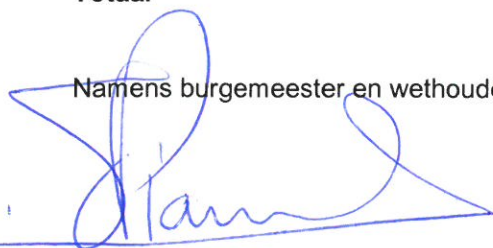
Voor de behandeling van uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u leges te betalen. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur toegestuurd. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

De leges zijn berekend op grond van de tarieventabel gemeentelijke belastingen en heffingen 2014.

Handelen in strijd met planologische regels	€
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€
Uitvoeren werk of werkzaamheden	€
Veranderen in- / uitrit	€

Totaal	€
---------------	----------

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.

Bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014 en 14 november 2014
2. Aanbiedingsbrief met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014
3. Ruimtelijke onderbouwing "Samen leven, zorgen en wonen" van 25 juli 2014 met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014
4. Luchtfoto van 23 september 2014
5. Situatietekening van 23 september 2014
6. Situatietekening met maatvoering met stempeldatum van ontvangst 16 januari 2015
7. Overzicht beursrechten P.J.J. Duijndam van 16 mei 2008 met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014
8. E-mail van 26 maart 2016 van de heer Hijman met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014
9. QuickScan Flora- en faunawet van 23 juli 2014 van Blom Ecologie met kenmerk BE/2014/064 met stempeldatum van ontvangst 29 juli 2014
10. Aanvullende e-mail van Blom Ecologie van 7 november 2014 met stempeldatum van ontvangst 14 november 2014

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen
teamleider Leefomgeving



raadsbesluit

onderwerp Verzoek verklaring van geen bedenkingen Oostkanaalweg 5 te Nieuwveen

Besluit

1. een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht in ontwerp af te geven voor het bouwen van drie woningen aan de Oostkanaalweg 5 in Nieuwveen.
2. het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen, indien geen zienswijze tegen de ontwerpvergunning en / of het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen wordt ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 11 juni 2015, nummer 2015-054



E.R. van Holthe,
griffier



F. Buijserd
voorzitter