



VOF Vaartveld
de heer J.G. Vis
Oostkanaalkade 15
2461 GA TER AAR

datum 22 december 2014
Uw brief/kenmerk
zaaknummer W-2014-0116
behandeld door Ton Wassenburg
betreft Omgevingsvergunning

Beste meneer Vis,

Hierbij ontvangt u het tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van twee woningen en het aanleggen/verplaatsen van drie uitritten en het graven van water op het perceel Bloemenstraat achter Westkanaalweg 33/34 en Rozenlaan naast 3 te Ter Aar. Kadastraal bekend in de gemeente: Ter Aar, sectie: A, nummers: 6466 en 8263.

De aanvragen voor de omgevingsvergunningen heb ik ontvangen op 20 mei 2014 en op 4 juni 2014. De aanvragen zijn door de brief van 13 september samengevoegd tot één aanvraag met kenmerk W-2014-0116.

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.

Ik wijs u erop dat er voor het bouwen van de woningen naast deze deelvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan er ook nog een vergunning nodig is voor de activiteit 'bouwen'. U dient deze activiteit nog aan te vragen.

Omgevingsvergunning

W-2014-0116

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 2.7, 2.11 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.12 van de Algemeen plaatselijke verordening 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. Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
2. Handelen in strijd met planologische regels
3. Het aanleggen of veranderen van een uitrit

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

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.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen:

- Groen
- Water
- Waarde – Archeologie – 1
- Luchtverkeerszone

van het Bestemmingsplan Langeraar en Papenveer;

Daarnaast is uw aanvraag getoetst aan de bestemmingen:

- Tuin
- Verkeer
- Waarde – Archeologie – 1
- Zone – concentratiegebied
- Luchtvaartverkeerszone – 20ke

van het bestemmingsplan Glastuinbouw

- Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemmingsplannen, omdat er dammen worden aangelegd op de bestemming Groen. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als ook de omgevingsvergunning verleend wordt voor het handelen in strijd met planologische regels.

Aanleg, wijziging in/uitrit

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

- Voor het veilig en doelmatig gebruik kan de vergunning worden geweigerd als de uitweg komt te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten;
- Voor de uitwegen die gerealiseerd worden aan de Bloemenstraat en de Anjerstraat is dit het geval. Vanwege het feit dat de gemeente in het verleden reeds toestemming heeft gegeven voor de ligging van deze uitwegen wordt akkoord gegaan met het maken van deze twee uitwegen;
- De vergunning kan worden geweigerd als de uitweg breder wordt dan 4 meter;
- Hiervoor is nadere uitleg gevraagd. Op 18 juli 2014 is vernomen dat de Bloemenstraat gebruikt gaat worden als weg voor meerdere woningen. Het kan daarom niet gezien worden als een uitweg bij een woning met een enkele uitweg. Het is om die reden wenselijk dat de uitweg breder wordt dan 4 meter, omdat er anders onveilige situaties ontstaat bij verkeer uit twee richtingen.

De kans dat er op de Bloemenstraat opstoppen ontstaan omdat verkeer de "straat" niet in kan, is groot. Met een breedte van vijf meter kunnen twee voertuigen elkaar meestal passeren.

Ook in verband met het uitrijden (in een bocht) is een bredere uitweg dan 4 meter wenselijk, omdat verkeer komende vanuit de uitweg anders gebruik zal moeten maken van de overgrote rijbaanbreedte van de Bloemenstraat.

Handelen in strijd met planologische regels

Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen:

- Groen
- Water
- Waarde – Archeologie – 1
- Luchtverkeerszone

van het Bestemmingsplan Langeraar en Papenveer;

Daarnaast is uw aanvraag getoetst aan de bestemmingen:

- Tuin
- Verkeer
- Waarde – Archeologie – 1
- Zone – concentratiegebied
- Luchtvaartverkeerszone – 20ke

van het bestemmingsplan Glastuinbouw

Uw aanvraag is in strijd met deze bestemmingsregels, omdat:

- er wordt gebouwd in de tuinbestemming;
- er wordt gebouwd in de verkeersbestemming;
- de afstandsmaten tot aan wegen te klein zijn;
- dammen worden aangelegd in de groenbestemming.

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Als bijlage van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' is een ruimtelijke onderbouwing van mRO voor deze locatie vastgesteld met nummer 99.205 gedateerd februari 2013.

Eén van de woningen wordt gebouwd met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor de bouw van die woning zijn op basis van de regeling nog onvoldoende glasrechten vergaard. Er zijn voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase een bewijsstuk wordt overlegd dat de aanvrager over voldoende glasrechten beschikt.

Het college van burgemeester en wethouders is op basis van die ruimtelijke onderbouwing een het aanvullende voorschrift van oordeel dat er in dit geval geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uw aanvraag valt in de categorie gevallen waarvan de gemeenteraad verklaard heeft dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (Ruimte voor ruimte).

De aanvraag is bovendien in strijd met de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen wordt overschreden.
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt overschreden.

Ten aanzien van deze overschrijdingen wordt opgemerkt dat het gemeentelijke beleid in voorkomende gevallen geen ruimte laat voor dit soort afwijkingen. De vergunning zou in beginsel geweigerd moeten worden.

Aan de aanvraag is een intensief voortraject voorafgegaan. Daarbij is bij de aanvrager het vertrouwen gewekt dat meegewerkt zou worden aan de aanvraag in zijn huidige vorm. Op grond van het vertrouwensbeginsel willen burgemeesters en wethouders daarom afwijken van het ruimtelijke beleid.

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 6 november 2014 en 18 december 2014 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.

Watervergunning/ meldingsplicht

Mogelijk heeft u 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 6.1, 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

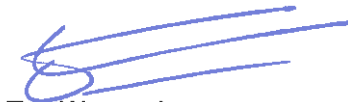
Voor de behandeling van uw aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u leges betalen. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur toegestuurd. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

De leges zijn berekend op grond van artikelen 2.3.2.1, 2.3.3.3 en 2.3.9.1 van de gemeentelijke tarieventabel.

Werk of werkzaamheden uitvoeren	€ 410,00
Handelen in strijd met planologische regels	€ 3.650,00
Aanleggen of veranderen uitrit	€ 204,00

Totaal € 4.264,00

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Ton Wassenburg
Wabo Coördinator

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 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' W-2014-0116

Glasrechten

Bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' dient een bewijsstuk te worden overlegd dat de aanvrager over voldoende glasrechten beschikt als bedoeld in de Ruimte voor Ruimte regeling of de opvolger daarvan.

Voorschriften

behorende bij de activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen' van de omgevingsvergunning W-2014-0116

A. Algemene voorschriften

1. Bevelen van de politie, brandweer en/of een ambtenaar werkzaam bij de gemeente, gegeven in het belang van de openbare orde en/of (verkeers) veiligheid moeten direct worden opgevolgd.
2. Omwonenden moeten tijdig van de vergunde activiteit in kennis worden gesteld.
3. Overlast en ontoelaatbare geluidshinder voor omwonenden moet worden voorkomen.
4. Deze beschikking moet aanwezig zijn en op verzoek onmiddellijk ter inzage worden gegeven aan de ambtenaren van de politie.
5. Het niet voldoen aan genoemde voorschriften in deze beschikking kan leiden tot onherroepelijke intrekking van de beschikking.

B. Overige voorschriften

6. Het veranderen / maken van de uitweg met aansluiting op de openbare weg dient op een zodanige wijze te geschieden dat de verkeersveiligheid en de veiligheid omtrent de uitvoering niet in gevaar komen.
7. De uitweg moet een minimale breedte hebben van 4.00 meter en een maximale breedte van 4.00 meter, uitzondering: uitweg Bloemenstraat mag 5.00 meter zijn.
8. Bij de aansluiting op de openbare weg moet minimaal de eerste meter van de aansluiting verhard worden aangebracht.
9. De uitweg zal qua vormgeving anders moeten zijn dan de direct aangrenzende openbare weg, zodat duidelijk is wat de uitweg is.
10. Bij het gehele bouwproces van de te maken uitweg zowel op openbaar – als op particulier terrein moeten de milieuvoorschriften in acht worden genomen.
11. Als de situering van de uitweg het noodzakelijk maakt een mast van de openbare verlichting, bomen of andere objecten met een functie ten aanzien van de openbare weg te moeten verplaatsen, dan zullen deze kosten, na melding, aan u in rekening worden gebracht.
12. Bij de uitvoering van het werk, moet men zelf zorgen dat erven en gebouwen, gelegen in de nabijheid van het werk, steeds bereikbaar blijven.
13. Alle benodigde afzettingen moeten door u, of na overleg door de uitvoerende aannemer verzorgd worden en komen geheel voor uw rekening.
14. U moet er dagelijks op toe zien, dat de toegepaste verkeersafzettingen in goede staat verkeren.
15. Het afsluiten van de openbare weg is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Uw verzoek hiertoe of het verzoek van uw aannemer namens u moet – onder opgave van de gewenste periode – moet tenminste twee weken vóór aanvang van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

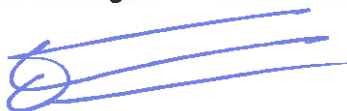
16. Als het werk is voltooid moet u hiervan binnen twee weken melding maken bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoon: 14 0172 voor controle c.q. goedkeuring van de uitweg.
17. Als blijkt dat er niet aan de bovenstaande voorschriften is voldaan staat de gemeente in zijn recht om bouwtechnische en/of financiële maatregelen te ondernemen.
18. Wij wijzen u erop dat bij dit werk ook andere belangen in het geding kunnen zijn. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan de waterloop, doorstroming, waterkwaliteit, waterkwantiteit, provinciaal berm- en slootonderhoud. Het is daarom van belang dat wij u adviseren het werk eveneens schriftelijk te melden bij:
19. Hoogheemraadschap van Rijnland in Leiden, www.rijnland.net.

Bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier met kenmerk W-2014-0116 met stempeldatum van ontvangst 13 september 2014;
2. Tekening ruimtelijk kader SO_01 van Paul Tesser Architect van 10 april 2014, laatstelijk gewijzigd 2 mei 2015 met stempeldatum van ontvangst 21 mei 2014;
3. Ontwerptekening 18315R|02 van Architectenbureau Ir. A.C. Brink & J.A. Fleeer van 5 mei 2014, laatstelijk gewijzigd 27 juni 2014 met stempeldatum van ontvangst 30 juni 2014;
4. Situatietekening Papenveer, ongedateerd en benoemd als bijlage I met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
5. Tekening aanvraag inrit 1, ongedateerd en benoemd als bijlage II met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
6. Tekening aanvraag inrit 2, ongedateerd en benoemd als bijlage III met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
7. Tekening aanvraag verplaatsen inrit 3, ongedateerd en benoemd als bijlage IV met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
8. Tekening bestaande situatie, ongedateerd en benoemd als bijlage V met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
9. Tekening aanlegvergunning nieuwe situatie, ongedateerd en zonder kenmerk met stempeldatum van ontvangst 4 juni 2014;
10. Ruimtelijke onderbouwing mRO b.v. van februari 2013 met opdrachtnummer 99.209 welke deel uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan Glastuinbouw.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Ton Wassenburg
Wabo Coördinator

