

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning Gelderswoudseweg 4A

Geachte heer,

Wij hebben op 29 december 2023 uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Gelderswoudseweg 4A, kadastraal bekend sectie D, nummer 2330 in Gelderswoude. Uw aanvraag heeft ons kenmerk Z24-034919 en OLO nummer 8303855.

Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. Het bouwen van een woning;
- B. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (afwijken bestemmingsplan).

Wij nemen de aanvraag ook in behandeling voor het afwijken van het bestemmingsplan

U heeft een bouwactiviteit aangevraagd. Deze bouwactiviteit wijkt af van het bestemmingsplan. Volgens de wet is de aanvraag voor de bouwactiviteit daarom tegelijk een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

U krijgt omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten

- Bouwen;
- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (afwijken bestemmingsplan).

Dit doen wij volgens artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd

Deze procedure staat in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag beoordeeld volgens de artikelen uit paragraaf 3.3 van de Wabo die voor deze aanvraag gelden. Deze artikelen staan in de activiteitenbladen die bij deze vergunning horen. Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Verzoek aanvullende gegevens

Uw aanvraag was niet volledig. Wij hebben u op 8 februari 2024 gevraagd deze gegevens nog op te sturen. Op 20 maart 2024 heeft u alle extra gegevens bij de aanvraag ingeleverd. De termijn voor het beslissen over uw aanvraag is onderbroken van 8 februari 2024 tot en met 20 maart 2024. Dit is volgens artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De redenen om vergunning te verlenen

In de motivering is bij de activiteiten aangegeven hoe wij onderzocht en gecontroleerd hebben of wij de vergunning voor de gevraagde activiteit konden verlenen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Activiteit bouwen;
- Activiteit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (afwijken bestemmingsplan);

Deze activiteiten zijn onderdeel van deze vergunning.

U moet zich houden aan de voorschriften die wij aan de vergunning hebben verbonden

Die voorschriften zijn onderdeel van dit besluit. U vindt ze op bijlage 1 bij dit besluit.

U vindt op die bijlage ook andere extra informatie.

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 1. Daarin staan de voorschriften en extra informatie.
- Bijlage 2. Daarin leest u, welke procedure we gevolgd hebben voor uw aanvraag.
- Bijlage 3. Daarin staan de overwegingen van ons besluit (de redenen waarom wij dit besluit hebben genomen).
- Bijlage 4. Daarin staat, welke andere documenten onderdeel zijn van deze vergunning.

Wij hebben [wel/geen] reacties van anderen ontvangen op uw aanvraag

Wij noemen deze reacties 'zienswijzen'.

Iedereen kon vanaf [datum...] de aanvraag, de ontwerpvergunning en de documenten die daarbij horen zes weken bekijken en een zienswijze daarover geven. Binnen deze termijn zijn er [wel/geen] zienswijzen ingediend.

INDIEN ZIENSWIJZEN: De zienswijzen staan in bijlage 5 Nota van beantwoording van zienswijzen opgenomen. Onze antwoorden op de zienswijzen staan daarbij.

De redenen om vergunning te verlenen en de voorschriften staan in de bijlagen

In bijlage 1 staan de voorschriften en extra informatie opgenomen. In bijlage 2 leest u welke procedure we gevolgd hebben voor uw aanvraag. In de volgende bijlage (3) staat hoe wij onderzocht en gecontroleerd hebben of wij de vergunning voor de gevraagde activiteiten konden verlenen.

Zoeterwoude, 17 december 2024

Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

R. Somair,
secretaris

F.Q.A. van Trigt,
burgemeester

Als u het niet eens bent met de vergunning, kunt u beroep daartegen instellen

U kunt deze vergunning bekijken (in termen van de wet: 'wij leggen deze vergunning ter inzage').

De termijn voor het instellen van beroep begint op de dag na die waarop wij de vergunning ter inzage hebben gelegd. U kunt binnen zes weken vanaf die dag beroep instellen.

Uw beroepschrift moet in ieder geval aan de volgende eisen voldoen:

- de naam en het adres van degene die het indient staan erin;
- de datum waarop u het indient staat erin;
- u omschrijft de vergunning waartegen u beroep instelt;
- u noemt de redenen waarom u beroep instelt;
- u ondertekent het beroepschrift.

U stuurt uw beroepschrift naar de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Is het nodig dat de rechter snel een besluit neemt('onverwijlde spoed')? Dan kunt u de rechter per brief vragen om te besluiten dat de werking van deze vergunning uitgesteld wordt. Dit heet een 'voorlopige voorziening'. U mag alleen een voorlopige voorziening vragen als u ook beroep heeft ingesteld. Stuur uw brief naar: de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302 2500 EH Den Haag.

U mag op zijn vroegst zes weken na datum van bekendmaken van dit besluit beginnen met het project

Deze vergunning treedt namelijk niet direct in werking. Volgens de wet treedt zij in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Als iemand op tijd bij de rechter om een voorlopige voorziening vraagt, treedt de vergunning zelfs pas in werking nadat de rechter op die vraag heeft beslist.

Wij sturen een afschrift van deze vergunning naar een andere instantie

Het gaat om de volgende instantie:

- de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland, Postbus 1141, 2302 BC Leiden.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN EXTRA INFORMATIE

VOORSCHRIFTEN

Activiteit Bouwen:

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

Het gaat om de volgende voorschriften:

1. Tijdens het bouwen moet de omgevingsvergunning of een afschrift daarvan op de bouwplaats zijn. Ook de stukken die bij de vergunning horen, moeten op de bouwplaats zijn.
2. U laat de gemeente ten minste twee werkdagen voor het feitelijke begin van de bouw (daarbij horen ook ontgravings- en sloopacties) schriftelijk weten dat u daarmee begint. U moet hiervoor het formulier gebruiken dat u bij de vergunning vindt (de 'startmelding').
3. U laat de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindigen van de bouw schriftelijk weten dat de bouw klaar is. U moet hiervoor het formulier gebruiken dat u bij de vergunning vindt (de 'gereedmelding').
4. U mag het bouwwerk pas in gebruik geven of nemen nadat:
 - een eikenboom is geplant achter de nieuwe woning overeenkomstig de tekening 8303855_1704020129794_Locatie_herplant_Eik.pdf, d.d. 14 januari 2024;
 - u de gereedmelding heeft gedaan.
5. U mag pas beginnen met de plaatsing van de beschoeiing als de constructieve gegevens akkoord zijn bevonden;
6. U mag pas beginnen met de constructieve werkzaamheden als de berekeningen en werktekeningen van de overige -en detail constructieonderdelen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overlegd en akkoord zijn bevonden. Alle constructiestukken indienen via de hoofd1constructeur;
7. U moet het gemeentelijk bouwtoezicht de mogelijkheid geven om:
 - a. aanwezig te zijn bij de heiwerkzaamheden, inclusief proefpalen;
 - b. het heiregister te controleren, dat u bij moet houden;
 - c. de wapening te controleren voordat u beton stort;
 - d. de stortbonnen van het beton te controleren in verband met de betonkwaliteit die u gebruikt. U moet daarom het gemeentelijk bouwtoezicht vooraf laten weten dat u begint met het heien en het storten van beton. Dit moet u doen ten minste twee werkdagen voordat u echt begint met het heien en het storten van beton

Wij geven u de volgende extra informatie

1. U moet bouwen volgens de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
2. De gegevens die u nog moet inleveren, dienen per mail gestuurd te worden via omgevingsloket@zoeterwoude.nl
3. Als u voor het uitvoeren van uw project de openbare ruimte gebruikt, dan moet u ten minste drie weken van tevoren contact opnemen met het Team Buitenruimte van de gemeente.
4. Als u werkt met grond die (mogelijk) vervuild is, moet u dat volgens wettelijke regels doen. Deze regels staan in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
5. Richtlijnen voor veiligheid staan in de CROW-Publicatie 400: "Werken in en met verontreinigde bodem".
6. Als u van plan bent om meer dan 50 m³ grond af te graven of meer dan 1000 m³ grondwater te onttrekken, moet u dat laten weten aan de Omgevingsdienst West-Holland. Dit doet u met het meldingsformulier Bodemverontreiniging via (www.odwh.nl).



gemeente

Zoeterwoude

7. Als u de grondwaterstand tijdelijk wilt verlagen, moet u dat laten weten aan het Waterschap. Dit staat in de Waterwet. Als u bemalingswater wilt lozen, geldt daarvoor het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de plicht om dit te melden kunt u vinden op <https://www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/>.
8. Als u niet-schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) wilt gebruiken, moet u daarvan een melding doen via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

BIJLAGE 2: PROCEDURE

Wij zijn het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de aanvraag om vergunning

Dat concluderen wij uit de beschrijving van het project 'het bouwen van een woning'.

Verzoek om aanvullende gegevens

Uw aanvraag was niet volledig. Wij hebben u op 8 februari 2024 gevraagd deze gegevens nog op te sturen. Op 20 maart 2024 heeft u alle extra gegevens bij de aanvraag ingeleverd. De termijn voor het beslissen over uw aanvraag is onderbroken van 8 februari 2024 tot en met 20 maart 2024. Dit is volgens artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag is volledig en wij hebben haar in behandeling genomen

In de aanvraag staat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) voor de fysieke leefomgeving.

Wij hebben hiervoor de volgende regels gebruikt:

- de Wabo;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- het Besluit omgevingsrecht;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan.

De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd

Dat is de procedure volgens de Wabo, paragraaf 3.3.

We hebben uw aanvraag beoordeeld, en u krijgt omgevingsvergunning

We hebben gezien dat uw aanvraag aan de regels voldoet.

Meer hierover leest u in Bijlage 3: Overwegingen.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

In deze bijlage leest u per activiteit de redenen waarom wij vergunning hebben verleend.

A. Activiteit Bouwen

U krijgt een vergunning voor de activiteit 'bouwen'

Wij hebben namelijk gezien dat uw aanvraag voldoet aan de regels voor het bouwen. Dit zijn werkzaamheden volgens artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De procedure van de vergunning bespreken wij in het hoofdblad van de vergunning.

Het is geloofwaardig (aannemelijk) dat het te bouwen project voldoet aan de technische eisen

Deze eisen staan in het Bouwbesluit 2012. Het te bouwen project moet aan deze eisen voldoen volgens artikel 2.10, lid 1, onder a, van de Wabo.

Het is aannemelijk dat het te bouwen project voldoet aan de gemeentelijke regels voor bouwen

Deze regels staan in de Bouwverordening. Het bouwen moet hieraan voldoen volgens artikel 2.10, lid 1, onder b, van de Wabo. Het verbod om op vervuilde grond te bouwen, geldt niet. U verandert namelijk het bestaande gebruik van het bouwwerk niet. En de wet staat dit bestaande gebruik toe. Dit staat in artikel 8, lid 3, onder c, van de Woningwet.

Het te bouwen project past niet in het bestemmingsplan - wij wijken af van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan op de plek van de werkzaamheden heet 'Landelijk Gebied' met de bestemming "Agrarisch". Dit hebben wij onderzocht volgens artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder c, van de Wabo. Uw aanvraag om vergunning voor het te bouwen project is ook een aanvraag om vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo. Bij deze vergunning hoort ook de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarin staat hoe wij het afwijken van het bestemmingsplan onderzocht hebben, en hoe wij dat beoordelen.

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor welstandsregels gelden

Er is advies gevraagd aan de dorpsbouwmeester. Die heeft op 7 februari 2024 het volgende positieve advies uitgebracht:

"Plan: Het bouwen van de 2e woning (naast) de Gelderswoudseweg 4a

Plaatselijke aanduiding: Gelderswoudseweg 4a

Op grond van artikel 12 en 12a van de Woningwet en artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht adviseert de welstandscommissie/de dorpsbouwmeester het college van burgemeester en wethouders het plan als aanvaardbaar aan te merken, mede gelet op de bestaande hooimijten. Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft : Is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de wet, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester/dorpsbouwmeester."

De weigeringsgrond uit artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo is derhalve niet van toepassing.

B. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Wij hebben namelijk gezien dat uw project goed past in de omgeving. Hierbij hebben wij gelet op de Omgevingswet. Ook hebben wij bekeken welke zaken nog meer belangrijk bij uw project.

Het proces van het verlenen van de omgevingsvergunning bespreken wij in het hoofdblad van de omgevingsvergunning.

Uw project past niet in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

U wilt een hooibergwoning bouwen op de locatie van een bestaande hooiberg. Dit ligt in de bestemming "Agrarisch" zoals opgenomen in artikel 3. Een woning is hier niet toegestaan.

Wij kunnen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan

Uw project moet dan wel goed passen in de omgeving. Dit moet u uitleggen in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Uw project past goed in de omgeving om de volgende redenen

1. Het bouwvolume past voldoende bij de uitstraling van de voormalige hooiberg en sluit daarom voldoende in de boerderijverkaveling in het landelijke gebied.
2. Het project schaadt de omliggende bedrijfsvoering in hun huidige vorm niet. De burens op Gelderswoudseweg 4a en 4b zijn met het initiatief akkoord gegaan.
3. Er is geen provinciaal bezwaar tegen een extra woning op deze kavel.
4. Het project levert een kleine bijdrage aan de woningnood, waarbij mensen in een aantrekkelijk landelijk gebied kunnen wonen.
5. De kavel biedt ruimte voor voldoende parkeerplaatsen.
6. De burens van Gelderswoudseweg 4 en 4b zijn akkoord met de participatie. In dit participatieverslag is nadrukkelijk gecommuniceerd dat er eventuele beperkingen kunnen voor agrarisch gebruik als gevolg van deze woonbestemming. Toch was dit in orde.
7. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij geven u de volgende extra informatie

1. Als u archeologische resten vindt, moet u dit onmiddellijk melden aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (e-mail info@cultureelerfgoed.nl , telefoon 033-4217 456 of postadres Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort). U moet de vondst zes maanden na de datum van de melding, bewaren voor wetenschappelijk onderzoek. Dit staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.
2. Naar aanleiding van de beoordeling van de ter beschikking gestelde informatie wordt voldoende voldaan aan de adviezen van de omgevingsdienst tijdens de conceptvergunningaanvraag in 2023 (Z24-034919).
3. In alle gevallen geldt de zorgplicht van Flora en Fauna zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN DIE BIJ DIT BESLUIT HOREN, EN ONDERDEEL DAARVAN ZIJN:

1. publiceerbare aanvraagformulier d.d. 29 december 2023;
2. tek 02gew.-Model, Bijlage bij e-mail ingekomen tekeningen en vraag naar RO Z24-034919 Gelderswoudseweg 4a, d.d. 26 augustus 2024;
3. tek 01gew.-Model, Bijlage bij e-mail ingekomen tekeningen en vraag naar RO Z24-034919 Gelderswoudseweg 4a, d.d. 26 augustus 2024;
4. Controlelijst Constructie Gelderswoudseweg 4A (1), d.d. 1 juli 2024;
5. 8303855_1710959693660_Onderbouwing_geen_stikstof_berekening.pdf, d.d. 20 maart 2024;
6. 8303855_1710941523283_24.013-VB_woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
7. 8303855_1710941468306_24.013_-_Vent._ber._woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
8. 8303855_1710941422907_24.013_-_MPG-ber._woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
9. 8303855_1710941357703_24.013_-_Eq._daglichtber._woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
10. 8303855_1710941298076_24.013_-_EP-label_woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
11. 8303855_1710941243828_24.013_-_BENG-ber._woning.pdf, d.d. 20 maart 2024;
12. 8303855_1710940392190_tek_bouwplaats_inrichting_.pdf, d.d. 20 maart 2024;
13. 8303855_1710940285378_bouwveiligheidsplan_.pdf, d.d. 20 maart 2024;
14. 8303855_1710940166154_constructieve_opzet.pdf, d.d. 20 maart 2024;
15. 8303855_1710939964674_24.013_-_MPG-ber._woning_Gelderswoudseweg_4A_te_Gelderswoude.pdf, d.d. 20 maart 2024;
16. 8303855_1710939258139_de_jong_tek_03_18-03-24-Model.pdf, d.d. 20 maart 2024;
17. 8303855_1710938699125_Participatieverslag_Gelderswoudseweg_4B.pdf, d.d. 20 maart 2024;
18. 8303855_1710938177218_Participatieverslag_Gelderswoudseweg_4.pdf, d.d. 20 maart 2024;
19. 8303855_1706037073312_Bijlage_5._Quickscan_Wnb_Gelderswoudseweg_4a_21-12-2022.pdf, d.d. 23 januari 2024;
20. 8303855_1706037073274_Bijlage_4._Onderzoek_agrarische_geurhinder_Gelderswoudseweg_4a_17-01-2024.pdf d.d. 23 januari 2024;
21. 8303855_1706037073239_Bijlage_3._Quickscan_bedrijven_en_milieuozonering_Gelderswoudseweg_4a_16-01-2024.pdf, d.d. 23 januari 2024;
22. 8303855_1706037072926_Bijlage_2._Verkenndend_asbest_bodemonderzoek_Gelderswoudseweg_18-01-2023.pdf, d.d. 23 januari 2024;
23. 8303855_1706037072883_Bijlage_1._Uitkomst_intaketafel_15-03-2022.pdf d.d. 23 januari 2024;
24. 8303855_1704020129794_Locatie_herplant_Eik.pdf, d.d. 14 januari 2024;
25. 8303855_1704019975139_Aanvulling_aanvraag_8303855.pdf, d.d. 14 januari 2024;
26. 20240816_Ruimtelijke onderbouwing Gelderswoudseweg 4a Gelderswoude, d.d. 30 september 2024;
27. 20240112 Gelderswoudseweg 4a contouren nieuwe situatie, d.d. 30 september 2024;