

MorgenWonen B.V.
De heer
Reggesingel 4
7461 BA RIJSSEN

datum 11 augustus 2021
ons kenmerk W2020/332
uw aanvraag van 18 december 2020
uw kenmerk 2020-180
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning bouwen 34 woningen deelplan De Poelen te Roelofarendsveen en toekennen nummeraanduidingen
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 34 woningen in deelplan De Poelen in het Braassemerland te Roelofarendsveen, geregistreerd onder nummer W2020/332.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende (toekomstige) locatie.
Plaatselijk bekend:) te Roelofarendsveen (toekomstige nummeraanduiding)

Plaatselijk bekend: Aronskelk 1 t/m 9 (o), Fonteinkruid 2 t/m 16 (e), Gele Plomp 1 t/m 9 (o), Glanswier 43 t/m 57 (o) en Lisdodde 1 t/m 15 (o) te Roelofarendsveen
Kadastraal bekend: Alkemade, sectie K, de nummers 545, 562, 3026, 3047, 4175, 4243, en 4315 (alle gedeeltelijk)

Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op:
 - artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit bouwen);
 - de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.
- b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen en de desbetreffende voorschriften;

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	SO-01 situatietekening 34 woningen
2.	rapportage	checklist veilig onderhoud
3.	tekening	tekeningen badkamervloeren
4.	tekening	cascotekeningen bouwmuren
5.	tekening	cascotekeningen dekplaatjes
6.	tekening	cascotekeningen positieplannen
7.	tekening	cascotekeningen raamdorpels
8.	tekening	cascotekeningen sandwichelementen
9.	tekening	cascotekeningen trapunits
10.	tekening	cascotekeningen vloerplaten
11.	tekening	bouwkundige details
12.	rapportage	komo-attest inbraakwerendheid kozijnen
13.	rapportage	Bouwbesluittoets Deerns (incl bijlagen)
14.	rapportage	addendum Bouwbesluittoets Deerns (kozijnen in kopgevel)
15.	rapportage	addendum Bouwbesluittoets Deerns (kozijnen in kopgevel uitbouw)
16.	tekening	installatietekeningen
17.	tekening	tekening trapeleuningen
18.	tekening	tekening vloerafscheidingen
19.	tekening	19-113 situatietekening De Poelen fase 3a
20.	tekening	20-045 bestektekening blok 45
21.	tekening	20-045 bestektekening blok 49
22.	tekening	20-045 bestektekening blok 50
23.	tekening	20-045 bestektekening blok 57
24.	tekening	20-045 bestektekening blok 58
25.	rapportage	memo geluidbelasting gevels Aveco de Bondt (fase 3A VolkerWessels)
26.	tekening	tekening locaties brandkranen
27.	rapportage	bouwveiligheidsplan
28.	rapportage	V&G-plan uitvoeringsfase
29.	tekening	20-045 bestektekening blok 43
30.	tekening	20-045 bestektekening blok 44

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Besluit nummeraanduiding

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan de woningen Aronskelk 1 t/m 9 (o), Fonteinkruid 2 t/m 16 (e), Gele Plomp 1 t/m 9 (o), Glanswier 43 t/m 57 (o) en Lisdodde 1 t/m 15 (o) te Roelofarendsveen toe te kennen.

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende woningen voldoen aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan elke woning een nummeraanduiding is toegekend.

U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woningen vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

1. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat op grond van de beoordeling door de Omgevingsdienst West-Holland is gebleken dat de locatie geschikt is danwel geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwbouw van de woningen en er geen sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van een ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).
2. Indien uit een beoordeling als bedoeld in het eerste lid blijkt dat wel sprake is van een dergelijke ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wbb treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:
 - a. Op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wbb is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden.
 - b. Op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wbb met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of.
 - c. Een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wbb is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen 34 woningen deelplan De
Poelen te Roelofarendsveen en toekennen
nummeraanduidingen

W2020/332

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het bouwen van 34 woningen in deelplan De Poelen in het Braassemerland te Roelofarendsveen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Uw aanvraag voldeed niet aan de geldende indieningsvereisten. In verband hiermee hebben wij u op 17 maart 2021 schriftelijk verzocht om binnen een termijn van twaalf weken aanvullende gegevens in te dienen. Deze termijn is bij brief van 8 juni 2021 met twaalf weken verlengd. Wij hebben diverse aanvullende gegevens ontvangen. Er is echter nog steeds onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Gelet op de projectmatige aanpak en de daarin geboekte voortgang wat betreft het aanleveren van de daartoe noodzakelijke gegevens, zijn wij van oordeel dat uw aanvraag en de aanvullingen daarop thans voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen en zal inhoudelijk worden getoetst.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 11 februari 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met zes weken verlengd.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, onder het stellen van voorwaarden zal voldoen aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Braassemerland met de bestemming Woongebied – 3 (artikel 19). Het aangevraagde is hiermee niet in strijd.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover

wordt verwezen naar de folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'.

- b. Het hemelwater moet zo mogelijk worden afgevoerd naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool.
- d. Als rechthebbende van de woningen moet u binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduiding duidelijk zichtbaar hebben aangebracht.
- e. Op grond van artikel 2.51, tweede lid van het Bouwbesluit mogen de deuren van de geclusterde bergingenblokken bij de bouwblokken 44, 45, 49, 59, 57 en 58 niet over het naastgelegen voetpad naar buiten draaien.
- f. De bodemkwaliteit op de nieuwbouwlocatie is met de beschikbare bodemonderzoeken nog niet voldoende vastgelegd. Om de bodemkwaliteit op de gehele nieuwbouwlocatie vast te leggen is aanvullend bodemonderzoek nodig. Met de bouw mag pas worden gestart nadat het aanvullend bodemonderzoek ter beoordeling aan de Omgevingsdienst West-Holland is voorgelegd en als uit deze beoordeling blijkt dat de locatie geschikt is voor de nieuwbouw van de woningen;
- g. Indien uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient die (deel)locatie geschikt gemaakt te worden voor de functie wonen met tuin door middel van een bodemsanering. De bodemsanering dient uitgevoerd te worden conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan (procedure 15 weken) of BUS-melding (procedure 5 weken).
- h. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform het ecologisch werkprotocol (Braassemerland fase 3 en 6, Econsultancy, 14371.003 versie D1, d.d. 1 april 2021) rekening houdend met de opmerkingen die de Omgevingsdienst West-Holland heeft gemaakt in het advies van 1 juni 2021 (dan wel een latere versie wanneer het rapport naar aanleiding van dat advies nog is c.q. wordt aangepast).
- i. In verband met de mogelijke aanwezigheid van nesten van oeverzwaluw moeten de werkzaamheden op de voorbelaste grond buiten de periode van mei tot en met augustus worden uitgevoerd. Binnen deze periode moet voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Indien in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, moet rekening gehouden worden met de door de ecooloog te bepalen verstoringssafstand.
- j. In verband met het gebruik van het buizerdnest als rust- en broedplek dienen werkzaamheden in de broedperiode (februari tot en met augustus) buiten een straal van 75 meter afstand van het nest plaats te vinden. Buiten de broedperiode (september tot en met januari) kunnen werkzaamheden op het terrein van fase 3 en 6 en de aangelegen watergangen binnen de 75 meter afstand plaatsvinden. Indien in de broedperiode gewerkt wordt, moet de 75 meter grens op de bouwlocatie worden afgezet.

Attentiepunten

- k. 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.

- l. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Bijlagen behorend bij de beschikking.

- Folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen 34 woningen deelplan De
Poelen te Roelofarendsveen en toekennen
nummeraanduidingen

W2020/332

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/332
Zaaknummer: : 37226
Omschrijving: : het bouwen van 34 woningen

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl
t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem
Antwoordnummer 19021
2300 VD LEIDEN
t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen 34 woningen deelplan De
Poelen te Roelofarendsveen en toekennen
nummeraanduidingen

W2020/332

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/332
Zaaknummer: : 37226
Omschrijving: : het bouwen van 34 woningen

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de
werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem
Antwoordnummer 19021
2300 VD LEIDEN