

VolkerWessels Vastgoed B.V.

datum 11 augustus 2021
ons kenmerk W2020/334
uw aanvraag van 18 december 2020
uw kenmerk 19-113-v
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning bouwen 41 woningen deelplan De Poelen te Roelofarendsveen
bijlage(n) div.

Geachte heer

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 41 woningen in deelplan De Poelen in het Braassemerland te Roelofarendsveen, geregistreerd onder nummer W2020/334.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties:

Plaatselijk bekend: Fonteinkruid 18 t/m 46 (e), Glanswier 2 t/m 32 (e) en Glanswier 61 t/m 79 (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	tekening B-01 details woningen 5,1 m
2.	tekening	tekening B-02 aanvullende details woningen 5,4 m
3.	tekening	tekening B-03 details woningen 6,0 m
4.	tekening	tekening B-04 details woningen 6,0 m
5.	tekening	tekening B-46A bestektekening blok 46
6.	tekening	tekening B-46B technisch bestekblad blok 46
7.	tekening	tekening B-46C Bouwbesluittekening blok 46
8.	tekening	tekening B-46D palenplan blok 46
9.	tekening	tekening B-47A bestektekening blok 47
10.	tekening	tekening B-47B technisch bestekblad blok 47
11.	tekening	tekening B-47C Bouwbesluittekening blok 47
12.	tekening	tekening B-47D palenplan blok 47
13.	tekening	tekening B-48A bestektekening blok 48
14.	tekening	tekening B-48B technisch bestekblad blok 48
15.	tekening	tekening B-48C Bouwbesluittekening blok 48
16.	tekening	tekening B-48D palenplan blok 48
17.	tekening	tekening B-51A bestektekening blok 51
18.	tekening	tekening B-51B technisch bestekblad blok 51
19.	tekening	tekening B-51C Bouwbesluittekening blok 51
20.	tekening	tekening B-51D palenplan blok 51
21.	tekening	tekening B-52A bestektekening blok 52
22.	tekening	tekening B-52B technisch bestekblad blok 52
23.	tekening	tekening B-52C Bouwbesluittekening blok 52
24.	tekening	tekening B-52D palenplan blokken 52 t/m 56
25.	tekening	tekening B-53A bestektekening blok 53
26.	tekening	tekening B-53B technisch bestekblad blok 53
27.	tekening	tekening B-53C Bouwbesluittekening blok 53
28.	tekening	tekening B-54A bestektekening blok 54
29.	tekening	tekening B-54B technisch bestekblad blok 54
30.	tekening	tekening B-54C Bouwbesluittekening blok 54
31.	tekening	tekening B-55A bestektekening blok 55
32.	tekening	tekening B-55B technisch bestekblad blok 55
33.	tekening	tekening B-55C Bouwbesluittekening blok 55
34.	tekening	tekening B-56A bestektekening blok 56
35.	tekening	tekening B-56B technisch bestekblad blok 56
36.	tekening	tekening B-56C Bouwbesluittekening blok 56
37.	rapportage	statische berekening blok 46
38.	rapportage	statische berekening blok 47

#	Soort	Naam/omschrijving
39	rapportage	statische berekening blok 48
40	rapportage	statische berekening blok 51
41	rapportage	statische berekening blok 52
42	rapportage	statische berekening blok 53
43	rapportage	statische berekening blok 54
44	rapportage	statische berekening blok 55
45	rapportage	statische berekening blok 56
46	rapportage	bouwveiligheidsplan
47	tekening	tekening bouwplaatsinrichting
48	rapportage	MPG berekening tussenwoningen 5,1 m
49	rapportage	MPG berekening tussenwoningen 5,1 m met dwarskap
50	rapportage	MPG berekening hoekwoningen 5,1 m
51	rapportage	MPG berekening tussenwoningen 5,4 m
52	rapportage	MPG berekening eindwoningen 5,4 m met dwarskap
53	rapportage	MPG berekening tussenwoningen 5,4 m met dwarskap
54	rapportage	MPG berekening hoekwoning 5,4 m
55	rapportage	MPG berekening twee-onder-een-kap woningen 6,0 m
56	rapportage	MPG berekening twee-onder-een-kap woningen 6,0 m met dwarskap
57	rapportage	MPG berekening twee-onder-een kap woningen 6,0 m met langskap
58	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 151-156-157-165
59	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 152-153-154-155-158-159-160-163-164
60	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 161-162
61	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 166-167-168-171-184-187-188-189
62	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 169-170-185-186
63	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 172-183
64	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 173-182
65	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 190-199
66	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 191-192-193-196-197-198
67	rapportage	Bouwbesluittoets bnr 194-195
68	rapportage	EPG eindwoning 5,1 m (zijgevel noord georiënteerd)
69	rapportage	EPG eindwoning 5,1 m (zijgevel zuid georiënteerd)
70	rapportage	EPG tussenwoning 5,1 m
71	rapportage	EPG tussenwoning dwarskapper 5,1 m
72	rapportage	EPG eindwoning 5,4 m
73	rapportage	EPG eindwoning 5,4 m gesp.
74	rapportage	EPG eindwoning 5,4 m dwarskapper
75	rapportage	EPG eindwoning 5,4 m dwarskapper gesp
76	rapportage	EPG tussenwoning 5,4 m
77	rapportage	EPG tussenwoning 5,4 m gesp
78	rapportage	EPG tussenwoning 5,4 m dwarskapper
79	rapportage	EPG tussenwoning 5,4 m dwarskapper gesp
80	rapportage	EPG basis 6,0 m dwarskap_basis_dwarskap__
81	rapportage	EPG basis 6,0 m langskap

#	Soort	Naam/omschrijving
82	rapportage	EPG basis 6,0 m tussenkap
83	rapportage	V&G-plan ontwerpfase
84	rapportage	checklist veilig onderhoud
85	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,1 m dwarskap
86	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,1 m halve dwarskap
87	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,1 m langskap
88	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,4 m dwarskap
89	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,4 m halve dwarskap
90	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 5,4 m langskap
91	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 6,0 m dwarskap
92	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 6,0 m halve dwarskap
93	rapportage	Bouwbesluittoets opties woningen 6,0 m langskap
94	tekening	tekening BR-46-O opties woningen 5,1 m
95	tekening	tekening BR-48-O opties woningen 5,4 m
96	tekening	tekening BR-56-O opties woningen 6,0 m
97	tekening	tekening locaties brandkranen
98	rapportage	memo geluidbelasting gevels Aveco de Bondt (fase 3A VolkerWessels)

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 woningen de nummeraanduidingen Fonteinkruid 18 t/m 46 (e), Glanswier 2 t/m 32 (e) en Glanswier 61 t/m 79 (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,

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.

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 41 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 de 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. 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;
- f. 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).
- g. 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).
- h. 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 verstoringafstand.
- i. 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 aangelegde watergangen binnen de 75 meter afstand plaatsvinden. Indien in de broedperiode gewerkt wordt, moet de 75 meter grens op de bouwlocatie worden afgezet.

Attentiepunten

- j. 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.
- k. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.

- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.

1. Bijlagen behorend bij de beschikking.

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

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/334
Zaaknummer: : 37238
Omschrijving: : het bouwen van 41 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

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/334
Zaaknummer: : 37238
Omschrijving: : het bouwen van 41 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