

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

uw brief/kenmerk

zaaknummer W-2018-0374

behandeld door Thessa Hoogenraad

betreft ONTWERP Omgevingsvergunning

Beste mevrouw [REDACTED],

Op 17 december 2018 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uw aanvraag is goedgekeurd. In deze brief leest u er meer over.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het vergroten van een bestaande tandartspraktijk op het adres S. van Drielstraat 14 in Zevenhoven. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Zevenhoven, sectie B, nummer 1655.

Dit document is uw vergunning, bewaar het daarom goed

Bij deze vergunning horen voorschriften. Deze vindt u in de bijlagen. Leest u deze voorschriften goed, u moet de voorschriften opvolgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat de omgevingsvergunning door onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Ook als u zich niet houdt aan de voorschriften van de omgevingsvergunning, of als de werkzaamheden niet binnen 26 weken begonnen zijn, kan de vergunning worden ingetrokken.

Voordat u begint

Het kan zijn dat deze vergunning nog niet voldoende is om meteen te kunnen beginnen. In de bijlagen leest u waar u allemaal rekening mee moet houden.

Hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld

Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van uw aanvraag is beoordeeld op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De door u ingeleverde gegevens zijn voldoende compleet en duidelijk om uw plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Tevens is er op 18 februari 2019 een melding Activiteitenbesluit ingediend.

Uw aanvraag voldoet aan alle gestelde aanvraagvereisten en is daarmee ontvankelijk.

Activiteit Bouwen

Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.

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

Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Welstand

De gemeenteraad heeft in 2007 besloten om de hele gemeente welstandsvrij te maken. Dat betekent dat de gemeente bouwplannen niet meer beoordeelt op materiaal- en kleurkeuze, samenhangende vormgeving, gevelindelingen etc.

Bouwbesluit

Uw bouwplan is niet getoetst aan het Bouwbesluit. In het 'Toetsingsbeleid Bouwbesluit 2012' (in artikel 5.4.1) heeft de gemeenteraad bepaald dat in sommige gevallen er geen toets aan het Bouwbesluit nodig is. Het gaat hier om bouwwerken van beperkte omvang of bouwwerken met een beperkt risico. Uw bouwplan valt hieronder.

Niet toetsen betekent niet: niet voldoen. Het is uw verantwoordelijkheid en die van uw aannemer om ervoor te zorgen dat het bouwwerk bij oplevering en ingebruikname voldoet aan het Bouwbesluit. Ons bouwtoezicht controleert hier steekproefsgewijs ook achteraf op.

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan. Het perceel S. van Drielstraat 14 in Zevenhoven valt onder het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' en heeft de bestemming 'Wonen' en 'Luchtvaartverkeerzone – 20Ke'.

Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden en het bouwwerk;
- de situering van het bouwwerk;
- de omvang (maatvoering) van het bouwwerk.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de oppervlakte in gebruik voor beroep aan huis groter is dan volgens de regels is toegestaan. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Daarom maakt de activiteit 'Handelen in strijd met planologische regels' ook onderdeel uit van dit besluit.

De bestemmingsplantoets is bijgevoegd als bijlage bij dit besluit. Hierin kunt u de volledige inhoud van deze toets lezen.

Activiteit Handelen in strijd met planologische regels

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er een goede ruimtelijke onderbouwing is.

Wij hebben de mogelijkheid (beleidsvrijheid) om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken. Wij hebben besloten om hier gebruik van te maken. Hieronder is aangegeven waarom:

- *Ruimtelijke onderbouwing:*

Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk achter de woning met de bestemming 'Wonen' als tandartsenpraktijk met 3 behandelkamers niet meer onder beroep aan huis valt is deze aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. Om de derde behandelkamer te kunnen realiseren wordt het bestaande bouwwerk met 31 m² vergroot.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Door deze ligging is de uitbreiding vanaf de straat nauwelijks waarneembaar en heeft de uitbreiding geen ruimtelijke impact.

De huidige tandartspraktijk is de enige praktijk in het dorp Zevenhoven. Door het uitbreiden van de tandartspraktijk kan de praktijk blijven bestaan. Op deze manier wordt het voorzieningenniveau in het dorp Zevenhoven behouden.

Wij zijn van mening dat het door u ingediende plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt onder andere uit bovenstaande en de door u overlegde ruimtelijke onderbouwing met datum 4 april 2019.

- *Parkeren*

De praktijk wordt in geringe mate vergroot. Er zal hierdoor nauwelijks sprake zijn van extra verkeersbewegingen met de auto (meeste patiënten komen lopend of met de fiets).

Daarnaast zijn afspraken merendeels overdag wanneer er vele parkeerplaatsen niet worden gebruikt omdat de omwonenden met de auto naar het werk zijn. Er zijn daarom in de omgeving voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen aanwezig.

- *Geluid*

Door de uitbreiding van de tandartspraktijk wordt de afstand tot naastgelegen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) in slechts geringe mate verkleind. De resterende afstand van de uitbreiding tot naastgelegen woningen bedraagt respectievelijk 11 en 13 meter.

De extra uitbreiding achter de behandelkamers met een verkeersruimte zal zorgen voor een extra demping van het geluid. De uitbreiding van de tandartspraktijk zal op gebied van geluid een verbetering met zich meebrengen

- *Advies Omgevingsdienst West-Holland*

Op 25 februari 2019 heeft de Omgevingsdienst West-Holland een positief advies uitgebracht. Op de onderdelen waar de ruimtelijke aspecten nog niet volledig en/of juist waren, is de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Planschade

Door het verlenen van de omgevingsvergunning kan planschade ontstaan. Het college vindt dat het planschaderisico hoort bij degene die de vergunning aanvraagt en dus baat heeft bij de ruimtelijke ontwikkeling. Er is daarom met u een planschadeovereenkomst gesloten.

KEUZE Ter inzage legging

Het ontwerp van dit besluit is ter inzage gelegd van {datum start ter inzage legging} tot en met {datum laatste dag ter inzage legging}. Belanghebbenden konden reageren door een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. / Er zijn zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zien wij geen reden om het ontwerpbesluit aan te passen.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen vindt u in het document 'reactie op zienswijzen'. Deze is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

Grondslag en procedure

Dit besluit is onder meer genomen op grond van:

- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hierbij is de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd.

U betaalt kosten

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. U krijgt hier binnenkort de factuur voor. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

Het totale legesbedrag is berekend over een vastgestelde bouwsom van € [REDACTED]

Bouwen	€ [REDACTED]
Handelen in strijd met planologische regels	€ [REDACTED]
Korting 5,0% compleet ingediende aanvraag	- € [REDACTED]

Totaal	€ [REDACTED]
---------------	---------------------

Hogere of lagere bouwkosten

Als de werkelijke bouwkosten lager blijken te zijn dan de nu vastgestelde bouwsom, dan kunt u ons vragen de legeskosten opnieuw te berekenen. Binnen één jaar na het afgeven van deze vergunning vraagt u de gemeente schriftelijk om de kosten opnieuw te berekenen en te verrekenen. Als blijkt na herberekening dat de werkelijke bouwkosten juist hoger uitvallen, dan betaalt u bij.

De lagere bouwkosten toont u aan met gespecificeerde (eind)factu(u)ren/betaalbewijzen of door een proces-verbaal van de aanbesteding te overleggen. Voor een omschrijving van de term 'bouwkosten' verwijzen wij naar de tarieventabel van de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop. Deze tarieventabel vindt u op www.nieuwkoop.nl, bij bouwen en verbouwen onder het kopje omgevingsvergunning. Let op: zelfbouw is geen reden voor vermindering van de bouwkosten.

Inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tijdens deze zes weken (de beroepstermijn) beroep indienen (zie onder het kopje 'Rechtsmiddelen' in de bijlagen).

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen de beroepstermijn maakt u geen gebruik 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 heeft gedaan, 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.

Niet eens met de beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u contact opnemen met Robin Haijken, juridisch adviseur van gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken op het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).

U kunt bij hem terecht voor meer informatie of het stellen van vragen over dit besluit. In het

algemeen blijkt dat na het beantwoorden van vragen en/of het toezenden van aanvullende informatie, bezwaren kunnen worden weggenomen. Een juridische procedure is dan wellicht niet meer nodig.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen:

- Voorschriften
- Waar moet u allemaal rekening mee houden
- Rechtsmiddelen
- Bijlagen overig

Bijlagen

Voorschriften

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige stukken

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen zijn op het bouwterrein aanwezig en laat u op verzoek zien.

2. Laat ons weten dat (onderdelen van) de werkzaamheden beginnen

Tenminste twee werkdagen voordat de (bouw)werkzaamheden beginnen geeft u dit online aan ons door via www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding. Is het voor u niet mogelijk om de melding online door te geven, dan kunt u gebruik maken van de bij de vergunning gevoegde meldkaartjes. U kunt deze kaartjes per post versturen naar Postbus 1, 2460 AA Ter Aar.

3. Laat ons weten dat de werkzaamheden klaar zijn

Uiterlijk op de dag waarop de (bouw)werkzaamheden klaar zijn, meldt u dit online aan ons via www.nieuwkoop.nl > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding. Is het voor u niet mogelijk om de melding online door te geven, dan kunt u gebruik maken van de bij de vergunning gevoegde meldkaartjes. U kunt deze kaartjes per post versturen naar Postbus 1, 2460 AA Ter Aar. U neemt het (bouw)werk pas in gebruik na deze melding.

4. Veiligheid op en rondom het bouwterrein

U zorgt ervoor dat de omgeving zo min mogelijk last heeft van de werkzaamheden en voorkomt onveilige situaties. Op eerste aanwijzing van een medewerker van de gemeente Nieuwkoop of de politie dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden indien nodig.

5. (Gedeeltelijk) Afsluiten van de openbare weg

Wanneer het tijdens de (bouw)werkzaamheden nodig is om delen van de openbare weg af te sluiten, neemt u dan ruim van tevoren contact op met een medewerker van het team Fysieke leefomgeving van de gemeente Nieuwkoop. Als blijkt dat hier ontheffing voor nodig is, dan moet deze ontheffing acht weken van tevoren worden aangevraagd. Houdt u hier rekening mee.

Ook bij het treffen van andere maatregelen in het openbaar gebied, dient u vooraf overleg te plegen met de gemeente Nieuwkoop.

6. Lozing van afvalwater en fecaliën

De afvoer van afvalwater en fecaliën sluit u aan op de bestaande riolering.

Waar moet u allemaal rekening mee houden

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers (bijvoorbeeld de buren) vermeld. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden, houdt u rekening met deze rechten en plichten. Ook is het mogelijk dat u hierdoor geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. De volledige inhoud van het Burgerlijk Wetboek, kunt u raadplegen via www.wetten.overheid.nl.

Klic-melding / graafmelding

Bij machinale graafwerkzaamheden moet u van tevoren een Klic-melding/graafmelding doen. Deze melding kunt u doen bij het Kadaster via www.kadaster.nl/-/graafmelding of via telefoonnummer 0800 – 0080 (kies optie 2).

Het is niet verplicht om bij gebruik van een handgrondboor een Klic-melding te doen. Wel kan het graven hiermee schade aan kabels en leidingen tot gevolg hebben. Daarom adviseren wij u toch een Klic-melding te doen.

Na het doen van een Klic-melding blijft deze 20 werkdagen geldig. U moet binnen deze 20 werkdagen starten met de graafwerkzaamheden.

De kabel- en leidinginformatie die u ontvangen heeft kunt u gebruiken zolang de grond open is of zolang er kan worden aangetoond dat er niets veranderd is in de ondergrond.

Als u niet binnen 20 werkdagen na het doen van een melding bent gestart met de graafwerkzaamheden moet u een nieuwe Klic-melding doen.

Weet u nog niet wanneer u gaat graven maar wilt u wel alvast weten waar kabels en leidingen liggen? Doe dan een Oriëntatieverzoek via www.kadaster.nl/-/orientatieverzoek. Maar let op! Met de informatie die u naar aanleiding van een Oriëntatieverzoek ontvangt mag u nog niet graven. Als de startdatum van de graafwerkzaamheden bekend is moet u alsnog een Klic-melding doen.

Nadere regels m.b.t. grond en/of water

a) Bij werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond houdt u zich aan de regels van de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

b) Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400 (laatste versie): “Werken in en met verontreinigde bodem”.

c) Als u meer dan 50 m³ grond afgraaft en/of meer dan 1.000 m³ grondwater onttrekt, meldt u dit bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

d) Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en meldt u bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

e) Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit Lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over hoe u water loost en wat u meldt, kunt u vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

f) Als u meer dan 50 m³ niet schone grond en/of schone grond aanvoert, meldt u dit via www.meldgrond.nl.

g) Als er tijdens de (graaf)werkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, moet er een asbestonderzoek worden uitgevoerd (dat voldoet aan de NEN 5707).

Meer informatie over deze regels, kunt u krijgen bij de Omgevingsdienst West-Holland via telefoonnummer 071 - 408 31 01 of www.odwh.nl.

Wet natuurbescherming:

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Bij het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden, houdt u zich aan de regels van de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming staat bijvoorbeeld dat het verboden is om bepaalde planten en bloemen te plukken, beschermde dieren te doden of hun nesten te verstoren. De provincies gaan voor het grootste deel over de uitvoering van deze wet. Dit betekent dat alleen met toestemming van de provincie een uitzondering op de regels gemaakt kan worden. Meer informatie over het verkrijgen van deze toestemming, vindt u op de website van de Omgevingsdienst Haaglanden: www.odh.nl. Zij voeren deze taken namens de provincie Zuid-Holland uit.

Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Meer informatie over de Wet natuurbescherming vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: www.rvo.nl. De volledige inhoud van de Wet natuurbescherming kunt u raadplegen via www.wetten.overheid.nl.

Rechtsmiddelen

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van (datum invullen – 1 dag na de terinzagelegging) tot en met (datum invullen - donderdag na 6 weken). Ook andere belanghebbenden kunnen dit doen. Een voorwaarde is dat tijdig bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze is ingediend of dat er een geldige reden is dat er geen zienswijze (tijdig) is ingediend. Het beroepschrift wordt ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. In het beroepschrift staan uw naam en adres, datum beroepschrift, datum van het besluit waartegen u beroep indient (en u stuurt een kopie van deze brief mee) en waarom u het niet eens bent met het besluit. U ondertekent het beroepschrift. Voor het instellen van beroep betaalt u griffierecht. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. Een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Wanneer u de werking van dit besluit op korte termijn wilt tegenhouden, dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Ook andere belanghebbenden kunnen dit verzoek doen. Dit kan alleen als er op tijd een bezwaar- of beroepschrift is ingediend. Het verzoek wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierechten. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl.

Bijlagen overig

1. Aanvraagformulier met aanvraagnummer 4100879
2. Tekeningen bestaande situatie, plattegronden en gevelaanzichten, werknummer 839D, blad B.01, datum 9 maart 2007, wijzigingsdatum 12 oktober 2007
3. Tekeningen nieuwe situatie, plattegronden en gevelaanzichten, werknummer 839E, blad B.01, datum 7 december 2018
4. Ruimtelijke onderbouwing, datum 4 april 2019
5. Melding activiteitenbesluit, datum 18 februari 2019
6. Advies Omgevingsdienst West Holland met kenmerk 2019032420, zaaknummer 2019009631, datum 25 februari 2019
7. Bestemmingsplantoets W-2018-0374