

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

zaaknummer W-2016-0340
behandeld door Tom Vianen
betreft Omgevingsvergunning (Ontwerp)

Beste meneer [REDACTED],

Inleiding

Op 12 december 2016 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een restaurant met bedrijfswoning op het adres Noordse Dorpsweg 2 te Noorden. De percelen zijn kadastraal bekend in de gemeente Nieuwkoop, sectie B, nummers: 1032, 1033, 2609, 3040. Het betrof hier in eerste instantie de aangevraagde activiteit 'bouwen'.

Omdat uit een eerste beoordeling van de ingediende stukken bleek dat er sprake is van strijdigheden met het bestemmingsplan heeft u in belangrijke mate uw aanvraag aangepast. Hierbij heeft u (via uw adviseurs) aangegeven dat het uw bedoeling is om het vergunningsproces gefaseerd te laten verlopen waarbij als eerste de ruimtelijke aspecten worden behandeld. De activiteit 'bouwen' maakt daarom geen onderdeel (meer) uit van uw aanvraag.

Uw aanvraag is goedgekeurd. Hierbij ontvangt u ons besluit tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Wij brengen u onder de aandacht dat er voorschriften aan deze omgevingsvergunning zijn verbonden. Wij verzoeken u daarom de omgevingsvergunning en de voorschriften goed door te lezen en deze op te volgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat de omgevingsvergunning door onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend.

Deze omgevingsvergunning bevat enkel de activiteiten 'Handelen in strijd met planologische regels' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden'. Doordat de activiteiten 'bouwen' geen onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning is het op basis van dit document nog niet toegestaan de bouwwerkzaamheden uit te voeren. U heeft daarvoor in ieder geval nog een separate omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'bouwen'. Voor de te slopen bestaande bebouwing is bovendien een melding sloopvoornemen nodig. Deze melding dient minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden te zijn ingediend.

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

Omgevingsvergunning

W-2016-0340

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop besluit de omgevingsvergunning te verlenen, gelet op

- artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1, 2 en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

en gelet op

- artikel 2.7, lid 2 en artikel 3.3 en 3.8 van de Wet natuurbescherming en artikel 2.19 en artikel 2.27, lid 1 van de Wabo; en
- de op 26 juni 2020 onder kenmerk ODH-2020-00054084 afgegeven verklaring van geen bedenkingen

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. Handelen in strijd met planologische regels
2. Handelen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden

GEEN ONDERDEEL VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING:

Werkzaamheden aan of vernieuwing van de bestaande verbodingsbruggen vanaf de nieuwe horecalocatie naar de aangrenzende eilanden, maken geen onderdeel uit van de aanvraag en dus ook niet van deze omgevingsvergunning.

Bijlagen

De bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen zijn opgenomen in het bijlagenoverzicht, vermeld onder de voorschriften.

Toetsing en beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

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 waren in eerste instantie niet compleet. Wij vroegen u daarom uw aanvraag aan te vullen. Op 11 januari 2017 ontvingen wij aanvullende gegevens van u. Na ontvangst van deze gegevens, bleek uw aanvraag nog niet voldoende compleet en besloten wij in eerste instantie uw aanvraag buiten behandeling te laten.

Op 4 juli 2017, naar aanleiding van een namens u ingediend bezwaarschrift, hebben wij het besluit om uw aanvraag buiten behandeling te laten, herroepen en u opnieuw de mogelijkheid geboden om uw aanvraaggegevens compleet te maken. U heeft vervolgens op 19 juli 2017, 3 oktober 2017, 27 november 2017, 7 en 20 december 2017, 17 september 2018, 6 december 2018, 5 en 12 maart 2020 en 14 mei 2020 de benodigde gegevens aangevuld en/of inhoudelijk gewijzigd.

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

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan. Het perceel Noordse Dorpsweg 2 te Noorden, valt onder het bestemmingsplan “Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker inclusief 1e herziening” en heeft de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Water’ en ‘Waarde – Archeologie – 3’ met (deels) nadere functieaanduidingen ‘specifieke vorm van recreatie – vissportbedrijf’ en ‘bedrijfswoning’.

De volgende punten zijn getoetst:

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

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat:

- de bedrijfswoning gedeeltelijk buiten de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ en het bouwvlak is gesitueerd en dit op grond van artikelen 9.1, onder b en 9.2.2 onder a niet is toegestaan;
- het bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd en dit op grond van artikel 9.2.1, onder a niet is toegestaan;
- een klein gedeelte van de aan te leggen parkeerplaatsen met aangrenzend groen zijn gesitueerd op de bestemming ‘Water’ en de met deze bestemming aangewezen gronden hiervoor niet zijn bestemd op grond van artikel 16.1;
- de buitenwerkse contour van de kelder buiten de contour van het opgaande gebouw reikt en dit op grond van artikel 26.2.2, onder b niet is toegestaan;
- de overkapping van de buitenruimte van de bedrijfswoning en de gedeeltelijke overkapping van het horecaterras op het kelderdek hoger is dan de op grond van artikel 9.2.4, onder b toegestane hoogte van 3 meter.

HANDELINGEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 2.12, lid 1, sub a van de Wabo kent drie mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning te verlenen:

- op grond van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Binnenplanse afwijking voor onderdelen mogelijk

contour kelder

Op grond van artikel 26.2.4 van de algemene bouwregels van het bestemmingsplan kunnen wij de afmeting van de kelder buiten de contour van het opgaande gebouw toch mogelijk maken. Voorwaarde hierbij is dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast; en
- b. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

Gelet op de plaats en afmetingen van de kelder, de aanwezige damwandconstructie zoals aangelegd door het waterschap en de ruime afstand van de kelder tot belendingen, zal bij een correcte uitvoering en bemaling van de bouwput geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Juist de parkeerfunctie van de aan te leggen kelder draagt bij aan een betere parkeergelegenheid van de gebruikers van het horecagebouw en door de verruiming van de afstand van de bouwmassa ten opzichten van de rijbaan ontstaat beter zicht op die rijbaan bij het in- en uitrijden van zowel de parkeerkelder als ook het aan te leggen parkeerterrein op maaiveldniveau.

Nu de kelder juist een positieve bijdrage levert aan de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid en geen sprake is van aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat maken wij gebruik van deze ons geboden afwijkingsbevoegdheid.

hoogte overkapping

Op grond van artikel 28.1, onder d van de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan kan meegewerkt worden aan bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10,00 meter.

Hoewel de in het plan aanwezige overkapping de standaard toegelaten hoogte van 3,0 meter fors overschrijdt, achten wij het toepassen van voornoemde afwijkingsbevoegdheid op zijn plaats. De betreffende overkapping maakt een wezenlijk onderdeel uit van het ontwerp en is van esthetische meerwaarde. Daarnaast vergroot de overkapping het woongenot bij het gebruik van het dakterras van de bedrijfswoning.

De plaats van de overkapping aan de achterzijde van het gebouw zorgt er bovendien voor dat met de bouw hiervan geen belangen van derden worden geschaad. Bijvoorbeeld verlies van daglicht of uitzicht ontstaat er niet voor derden.

Overige strijdigheden

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarmee de overig geconstateerde strijdigheden met de planregels zijn op te lossen.

Buitenplanse 'kruimelgevallenafwijking' mogelijk voor het parkeren op de bestemming 'Water'

In artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) staan gevallen aangewezen waarin mag worden afgeweken van het bestemmingsplan en alsnog een omgevingsvergunning mag worden verleend. Eén van die gevallen betreft het toestaan van afwijkend gebruik van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (artikel 4, aanhef en lid 9).

In dit geval gaat hem om een klein gedeelte van de terreininrichting welke bij het horecagebouw wordt gerealiseerd en waarvan het toekomstig (parkeer)gebruik zich niet verdraagt met de bestemming 'water'. Immers, voor water bestemde gronden zijn bedoeld voor de waterhuishouding.

Het dempen van dit water, het verharderen van het oppervlak en het gebruik als parkeervoorziening leiden niet tot afname van de hoeveelheid oppervlaktewater omdat elders in het gebied reeds sprake is van compensatie (met vergunning van het waterschap). Netto is

er sprake van een toename aan nieuw open water van 1081 m². Hiermee is ruimschoots voldaan aan de eis van de waterschappen om de toename in verharding met minstens 15% open water te compenseren.

De realisatie van extra parkeerplaatsen is bovendien belangrijk, gelet op de functie van het gebouw en de beperkte parkeerruimte op eigen terrein. Het zoveel mogelijk kunnen voorzien in parkeerbehoefte op eigen terrein weegt zwaarder dan het behoud van een stukje open water aan de zuidoostgrens van het perceel. Zeker nu sprake is van ruim voldoende compensatie. Wij noch de waterschappen zien belemmeringen in de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in bijlage II Bor.

Vergunning alleen via uitgebreide afwijkingsprocedure mogelijk

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het bouwen buiten de bestemmingsgrenzen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om die strijdigheid met een omgevingsvergunning op te heffen door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Alvorens de omgevingsvergunning op grond van voornoemde artikel uit de Wabo verleend kan worden, moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. De gevraagde activiteiten mogen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Wij zijn van mening dat het aangevraagde project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verlenen daarom en onder het stellen van voorschriften, de gevraagde vergunning. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing met hierbij behorende (onderzoeks)rapporten, welke hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden en als motivering van dit besluit aangemerkt wordt.

Naast de ruimtelijke onderbouwing hebben wij tevens de aanwezigheid van wijzigingsbevoegdheden meegewogen welke reeds in het bestemmingsplan zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 29.1, onder a maakt het mogelijk om via een wijziging van het bestemmingsplan overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, mits dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, mag de overschrijding niet meer bedragen dan 3,0 m¹ en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Het wijzigen van een bestemmingsplan is wezenlijk iets anders dan het afwijken van ruimtelijke regels waar door of namens u via het aanvragen van de nu onderhavige omgevingsvergunning om is verzocht. Hoewel het gevolgde proces die van de Wabo is, is er inhoudelijk geen reden om de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet toe te staan. In tegendeel.

Uit de situatietekening (bladnr. 55) blijkt dat de in het project aanwezige overschrijdingen maximaal 2,19 m¹ bedragen ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning en dat de overschrijding van het bouwvlak maximaal 1,74 m¹ bedraagt. Het totaal buiten de bouwvlak

gelegen deel van het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van ca. 50 m². Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak heeft een oppervlakte van 454,6 m². Daarmee bedraagt het buiten het bouwvlak gelegen percentage van het bedrijfsgebouw 11%. Dat is weliswaar net iets meer dan 10%, maar een belangrijk deel van het bestaande bouwblok wordt door de verruiming van de afstand van het gebouw tot aan de openbare weg en het realiseren van een hellingbaan naar de parkeerkelder onbenut gelaten. Hierdoor is er netto ten opzichten van het bouwvlak helemaal geen sprake van een toename van het bouwvlak, maar juist van een afname. Om diezelfde reden blijft ook de overschrijding van de functie-aanduiding 'bedrijfswoning' ruim binnen de toegestane 10% van de oppervlakte.

Hiervoor hebben wij reeds aangegeven voorstander te zijn van het naar achteren plaatsen van het nieuwe gebouw ten opzichten van het bestaande Plashuis. De beoogde nieuwe plek op het kavel leidt niet alleen tot een veiligere situatie op de weg, maar draagt ook bij aan een betere verkavelingssituatie en beleving van de openbare ruimte omdat het voorerfgebied wordt vergroot.

Ook technische aspecten hebben ten grondslag gelegen aan de huidige verkavelingsopzet. Omdat het waterschap geen bebouwing toestaat binnen 1,5 m¹ van de aanwezige damwandconstructie welke dient als waterkering, diende het gebouw ook in oostelijke richting wat op te schuiven om toegang tot de parkeerkelder optimaal te kunnen realiseren.

Met de overschrijding van de bebouwingsgrenzen in oostelijke en zuidelijke richting worden geen belangen van derden geschaad.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Ingevolge artikel 2.27 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Bor, kan een omgevingsvergunning, waarbij via een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet eerder worden verleend dan nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Artikel 6.5, derde lid, Bor biedt de raad echter ook de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring vereist is. De raad van Nieuwkoop heeft op 3 maart 2011 (kenmerk 2011-013) bepaald dat geen verklaring vereist is voor projecten zoals genoemd in de limitatieve lijst van provincie Zuid-Holland van 9 oktober 2007 (verzonden 14 november 2007), met kenmerk PZH-2007-456952 waarvoor tot 1 juli 2008 een procedure ex artikel 19, lid 2 WRO werd gevolgd en het college bevoegd gezag was.

Op deze lijst staat onder andere voor stedelijk gebied het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het omzetten van bestaande functies in functies ten behoeve van voorzieningen van recreatieve aard. Horeca wordt hierbij specifiek als voorbeeld gegeven. Op grond van het voorgaande moet de verklaring van de raad geacht te zijn verleend.

Provinciale Omgevingsverordening

Uit vooroverleg met provincie Zuid-Holland via het zogenaamde E-formulier, is de aanvraag niet in strijd gebleken met de provinciale Verordening Ruimte. Op 1 april 2019 is de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. Omdat de omgevingsverordening ten aanzien van horeca geen wijziging ten opzichte van de Verordening Ruimte beoogt, is de aanvraag evenmin in strijd met de Omgevingsverordening. Op grond van artikel 13 van de

Omgevingsverordening blijft de Verordening Ruimte op de aanvraag van toepassing, nu deze vóór de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening is ingediend.

Het college is van mening dat de herbouw en vergroting van het Plashuis met de daarbij aan te leggen voorzieningen goed aansluiten bij de doelen die lokaal, regionaal en provinciaal voor dit gebied worden nagestreefd en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040 is dit betreffende deelgebied als volgt beschreven: *“Het deelgebied Nieuwkoopse plassen van de gemeente kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie, wonen aan het water. Wonen en werken in dit gedeelte van de gemeente zijn verknoopt aan recreatie en toerisme (wandelen, fietsen, vissen, kanoën). De natuur en de recreatieve en toeristische voorzieningen zullen een trekpleister zijn voor de eigen bevolking, maar ook voor die van ver daarbuiten. Voorwaarde is dat het gebruik de natuur niet verstoort en het gebied voor de recreatie passend ontsloten wordt en er voldoende parkeergelegenheid is.”*

Voor het gebied rond Noorden is verder opgenomen dat dit gebied zich leent voor extensieve vormen van recreatie en toerisme, waarbij de hengelsport in het bijzonder is genoemd.

Uit de ingediende rapporten die ten grondslag liggen aan de ruimtelijke onderbouwing en de afgegeven ‘verklaring van geen bedenkingen’ in het kader van de Wet natuurbescherming, blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en dat het project niet leidt tot een verslechtering of tot een significante verstoring van de habitats en soorten, waarvoor het gebied is aangewezen.

Regionale structuurvisie

In de regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020 is de ambitie beschreven om een breed scala aan recreatieve en toeristische mogelijkheden in het landschap te realiseren. Deze ambitie vormt onder andere de leidraad voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Het profileren als hoogwaardige economische regio met als speerpunt onder andere recreatie en toerisme is een onderdeel van de duurzame strategie van Holland Rijnland waar Nieuwkoop onderdeel van uitmaakt. Met de vernieuwing van het Plashuis is sprake van een positieve impuls voor de watersportrecreatie.

Provinciale structuurvisie

Eén van de rode draden uit de provinciale (structuur)visie Ruimte en Mobiliteit betreft het beter benutten en opwaarderen van hetgeen er al is. Dit geldt niet alleen voor het stedelijk gebied, maar ook voor het landelijk gebied. Het college is van mening dat met de vernieuwing van de bestaande accommodatie, de gekozen vormgeving, het aanleggen van de parkeerkelder en het realiseren van een nieuwe terreininrichting en indeling van het kavel, de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van het Nieuwkoopse plassengebied worden vergroot.

Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem dient nog verder te worden onderzocht zodra sprake is van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling in de weg staat.

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse is laag. Onderzoek is uitsluitend nodig als sprake is van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte van meer dan 10.000 m². Daar is in dit geval geen sprake van.

Parkeren

Op grond van het bestemmingsplan en ons parkeerbeleid zijn 67 parkeerplaatsen nodig. Uit uw aanvraag blijkt dat op eigen terrein geen of onvoldoende ruimte is om dit aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Wel wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein uitgebreid door de realisatie van de parkeerkelder.

In artikel 9.5 van de bestemmingsplanregels is bepaald dat voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig moeten zijn en beschikbaar moeten worden gehouden.

Uit de door u overgelegde verklaringen van het College van kerkrentmeesters van de Hervormde kerk en de [REDACTED] blijkt dat in de omgeving van uw bouwplan voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Tezamen met de parkeer capaciteit op eigen terrein gaat het om 70 beschikbare parkeerplaatsen. Het gebruik van deze parkeerplaatsen zorgt niet voor een te grote parkeerdruk en ook de afstand van ca. 175 m¹ tot aan de parkeerlocatie Noordse Dorpsweg 29 is niet onoverkomelijk vanwege de directe routing tussen deze parkeerplaatsen en het restaurant. Bovendien betreft hier een uitwijklocatie bij piekmomenten. Deze piekmomenten zullen zich slechts sporadisch voordoen.

Op deze wijze is er in voldoende mate verzekerd dat er in toereikende parkeergelegenheid is voorzien.

Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling van het restaurant met bovenwoning genereert maximaal 384 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Deze verkeersbewegingen gaan via het omliggend wegennet. Het sterkste effect vindt plaats op de Noordse Dorpsweg en de Prolkade. Aan de hand van de capaciteit van de wegen en de toekomstige intensiteiten is getoetst in hoeverre deze wegen voldoende (rest)capaciteit hebben om het extra verkeer van en naar de ontwikkeling te verwerken. In de periode september-oktober 2018 hebben wij verkeerstellingen uitgevoerd. Per weekdagemaal ging het hier om respectievelijk 1253 motorvoertuigbewegingen op de Noordse Dorpsweg en 1784 motorvoertuigbewegingen op de Prolkade.

De Noordse Dorpsweg is geen doorsnee weg. Vanwege het smallere wegprofiel en de verschillende parkeerhavens, is hanteren van etmaalintensiteiten op deze weg niet gepast. Voor het bepalen van de verkeersafwikkeling is daarom gekeken naar de verkeerssituatie in de spitsperiodes. Op basis van de verkeerstellingen is het maatgevend moment (drukste spitsperiode) bepaald. Op het drukste spitsuur (avondspits van 17:00-18:00 uur, zijn in totaal 87 (richting Prolkade) + 82 (richting Noordse Kruis) = 169 motorvoertuigen waargenomen.

Bij maximale bezetting van de parkeerplaatsen en wisseling van shifts (lunch en diner) van het restaurant rijden op de Noordse Dorpsweg gemiddeld 126 motorvoertuigen extra in de spitsperiode. Dit is gemiddeld ca. twee auto's per minuut; oftewel 1 auto per minuut extra per rijrichting. Verkeerskundig leidt dit niet tot knelpunten.

Het is onbekend hoe groot de verkeersgeneratie van het huidige Plashuis is. Een correctie heeft niet plaatsgevonden. De gehanteerde uitgangspunten zijn derhalve het worst-case scenario.

Op de Prokade zal met het in gebruik nemen van het restaurant sprake zijn van maximaal 2300 voertuigen. Daarmee blijft de verkeersintensiteit ruim onder de maximaal wenselijke intensiteit van 3.000 mvt/etmaal.

HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN

Bevoegd gezag

De gevraagde activiteiten hebben hoofdzakelijk gevolgen op de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Gelet op de bepalingen in artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (voorheen de artikelen 2 en 2a van de Nbw) is provincie Zuid-Holland (uitvoering door Omgevingsdienst Haaglanden) bevoegd gezag voor de beoordeling van het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen.

Wettelijk kader

Het gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is op 25 november 2013 door de staatssecretaris van Economische zaken op grond van artikel 10a van de toenmalige Natuurbeschermingswet definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

Ingevolge artikel 2.27, eerste lid van de Wabo wordt in een aantal bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor Natura 2000-gebieden is het ingevolge artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming (voorheen artikel 1, sub n, juncto artikel 19d, eerste lid, van de Nbw) verboden om – kort weergegeven en voorzover hier van belang - zonder vergunning projecten te realiseren die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het gebied.

Conclusie vvgb

Op grond van de verstrekte gegevens is het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (GS) tot de conclusie gekomen dat – met inachtneming van de genoemde voorschriften – de (her)bouw van het bedrijfspan met horecafunctie, bedrijfswoning en de daarbij behorende terreinvoorzieningen niet leidt tot een verslechtering of tot een significante verstoring van de habitats en soorten, waarvoor het gebied is aangewezen. Daarbij merken zij op dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied evenmin worden aangetast. Op grond van het vorenstaande heeft GS geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning met betrekking tot het onderdeel natuur. Op 5 december 2017 heeft GS een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgegeven met kenmerk ODH-2017-00124993.

Deze verklaring maakt duidelijk dat voor de beoordeling van de effecten van de omgevingsvergunning voor wat betreft de stikstofdepositie gebruik is gemaakt van het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Uitspraak Raad van State

Bij uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) is de regelgeving waarop het PAS is gebaseerd, onverbindend verklaard. Gevolg hiervan is dat de afgegeven (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van 5 december 2017 niet langer bruikbaar is voor het onderdeel stikstofdepositie.

Namens u is op 14 mei 2020 een nieuwe stikstofnotitie en bijbehorende AERIUS-berekeningen overgelegd. Daaruit blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000 – gebied als gevolg van de nu aan de orde zijnde herbouw – in de nieuwe gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie (de depositie blijft binnen de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr). In de aanlegfase is, ondanks de extra inzet van elektrische machines/werktuigen, de depositie nog net te hoog (0,01 mol/ha/jr). Echter, het oude te slopen Plashuis is in de bestaande situatie nog volledig aardgasgestookt. Hiermee is thans sprake van een stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jr. Op grond van de op 12 december 2019 gepubliceerde beleidsregels, kan met de realisatie van een nieuw duurzaam te bouwen gebouw gesaldeerd worden. Na toepassing van interne saldering is er feitelijk sprake van een emissie stand-still. De nieuwe situatie leidt derhalve niet tot nadelige gevolgen.

Op 26 juni 2020 heeft GS daarom een nieuwe (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgegeven met kenmerk ODH-2020-00054084 als bedoeld in artikel 6.10a, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht.

Planschade

Door het verlenen van de omgevingsvergunning kan mogelijk 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.

Terinzagelegging & zienswijzen

Van 2 juli tot en met 12 augustus 2020 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

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.

Watervergunning

Hoewel sprake is van ruim voldoende compensatie van oppervlakte water als gevolg van de toename van verhardingen, kan er mogelijk sprake zijn van een (aanvullende) melding- of vergunningplicht op grond van de Waterwet. Voor de aanleg van de parkeerkleder zal tijdelijk grondwater worden onttrokken. De hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken en de termijn van onttrekking bepalen of sprake is van een meld- of vergunningplicht.

Voordat u begint met de uitvoering van deze werkzaamheden, dient u naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ook in het bezit te zijn van schriftelijke

toestemming van het Hoogheemraadschap Rijnland. Alvorens zij een beslissing nemen op uw melding/aanvraag, zullen zij advies inwinnen bij waterschap Amstel, gooi en Vecht.

Houdt u er rekening mee dat bij het doen van een melding of vergunningaanvraag op grond van de Waterwet, een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die zijn of worden getroffen om de negatieve gevolgen van de onttrekking te voorkomen of te beperken, worden ingediend. Voor het lozen van het te onttrekken water op oppervlaktewater moet in ieder geval een melding worden ingediend op grond van het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.

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 'niet eens met de beslissing').

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn (*grondslag artikel 6.1, tweede lid, sub b van de Wabo*).

Binnen de beroepstermijn mag u wel alvast de omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit 'bouwen', maar een beslissing op die aanvraag kan pas plaatsvinden nadat deze vergunning in werking is getreden.

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.

Verdere relevante besluiten

Van het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende dranken kan pas sprake zijn zodra ook een drank- en horecavergunning en voor zover nodig een horeca-exploatievergunning hiervoor door ons is verstrekt.

De bedrijfsactiviteiten vallen op grond van milieuregels naar verwachting onder een type B-inrichting. Voor zover nog geen melding op grond van het Activiteitenbesluit is gedaan, dient dit alsnog plaats te vinden uiterlijk 4 weken voor het in gebruik nemen van het op te richten gebouw.

Voor het aansluiten van de hellingbaan op de openbare weg dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor het realiseren van een uitweg. Deze activiteit kan eventueel gelijktijdig aangevraagd worden met de activiteit 'bouwen'.

Tot slot dient u er rekening mee te houden dat voor het brandveilig gebruik ook 4 weken voor ingebruikname van het nieuwe gebouw nog een melding moet worden gedaan.

U betaalt kosten

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. Ik stuur u binnenkort de factuur toe. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

Toepassing grote buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (projectafwijking)	€	
Toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid	€	
Toepassing kleine buitenplanse afwijkingsbevoegdheid	€	
Beoordeling ecologisch onderzoek	€	
VVGB Wet natuurbescherming	€	

Totaal

€ XXXXXXXXXX

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving.

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 Heidi de Jong of Suzanne Bakker, juridisch adviseurs van gemeente Nieuwkoop. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).

U kunt bij hen 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.

Rechtsmiddelen – beroep indienen

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u, of andere belanghebbenden, beroep instellen bij de Rechtbank in Den Haag (*grondslag artikel 6:8, lid 4, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)*). Hiervoor heeft u zes weken de tijd. Dit kan van <DATUM> **1 dag na de terinzagelegging tot en met (datum invullen - na 6 weken)** (*overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, sub a, van de Awb*). Een voorwaarde voor het indienen van een beroepschrift is dat u tijdig bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze heeft ingediend óf u heeft een geldige reden waarom u dat niet heeft kunnen doen. Voor het instellen van beroep betaalt u griffierechten. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl. Beroep instellen kan bij de Rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). In het beroepschrift staat:

- uw naam, adres en datum;
- het besluit waartegen u beroep indient (en u stuurt een kopie van deze brief mee);
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

De inwerkingtreding van een omgevingsvergunning wordt niet geschorst als u een bezwaar- of beroepschrift indient. Wanneer u de uitvoering daarvan op korte termijn wilt tegenhouden, dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Dit kan alleen als u ook op tijd een bezwaar- of beroepschrift heeft ingediend. Stuurt u hierbij een kopie van uw bezwaar- of

beroepschrift mee. Telefonisch is de rechtbank te bereiken onder telefoonnummer 070 – 38 13 131. (*Grondslag artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht*).

Door het aanvragen van een voorlopige voorziening wordt dit besluit automatisch geschorst. Dit besluit treedt dan pas in werking, als er op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening, betaalt u griffierechten. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

ONTWERP

Voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning

BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET DE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

1. Uitvoeren werkzaamheden

Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de activiteiten bouwen, slopen en/of asbest verwijderen, milieu (een inrichting oprichten of veranderen), uitrit aanleggen of veranderen, een bouwwerk brandveilig gebruiken, buiten inrichtingen lozen in de bodem of de riolering, grondwater onttrekken voor (bouwput)bemaling. Het is dan ook niet toegestaan zonder aanvullende omgevingsvergunning voor genoemde activiteiten werkzaamheden uit te voeren.

2. De parkeerplaatsen bij [REDACTED] (Noordse Dorpsweg 29) moeten via duidelijke bebording zijn aangegeven langs de openbare weg en bij de entree van de horecalocatie, zodat bezoekers duidelijk is dat ook elders parkeerterrein beschikbaar is. Voordat betreffende bebording wordt aangeschaft en aangebracht, dient een plaatsingsplan van de bebording te worden overlegd. Met de aanschaf en plaatsing mag niet eerder worden begonnen dan nadat goedkeuring op dit plaatsingsplan is verkregen van de wegbeheerder/verkeersdeskundige van gemeente Nieuwkoop.
3. De parkeerplaatsen bij [REDACTED] (Noordse Dorpsweg 29) moeten altijd bereikbaar en toegankelijk zijn.
4. Bij de openbare parkeerplaatsen (langsparkeervakken naast de rijbaan) moet een aanduiding worden aangebracht waaruit blijkt dat deze parkeervakken bedoeld zijn voor de aanwonenden en niet bedoeld zijn voor bezoekers van Noordse Dorpsweg 2. De plaats en wijze van aanduiding dient vooraf afgestemd en goedgekeurd te worden door de wegbeheerder/verkeersdeskundige van gemeente Nieuwkoop.

BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT 'HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN'

Algemeen

- Bij wijzigingen van omstandigheden waaronder deze vergunning is afgegeven, dient de Omgevingsdienst Haaglanden, Afdeling Toetsing en Vergunningverlening Milieu, Postbus 14060, 2501 GB Den Haag, e-mail: vergunningen@odh.nl hiervan terstond schriftelijk in kennis te worden gesteld.
- De vergunninghouder dient:
 - a) de start van de werkzaamheden en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk te melden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, emailadres meldingwnb@ozhz.nl;
 - b) uiterlijk één week na het beëindigen van de werkzaamheden de afdeling Toezicht en Handhaving, Team Groen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
- De vergunninghouder dient zijn personeel of derden welke betrokken zijn bij de uitvoering van het project, te informeren dat in verband met de bescherming van natuurwaarden (instandhoudingsdoelstellingen) van het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haack, het gebied met uitzondering van de verharde paden, niet mag worden betreden.

Voorschriften ten aanzien van bebouwing/inrichtingsmaatregelen

- Om effecten op instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied te voorkomen, gelden de volgende voorwaarden ten aanzien van de locatie van de gevraagde activiteit:
 - a) De sloop van de huidige bebouwing, bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van de fundering (heien) dienen plaats te vinden buiten de meest kwetsbare perioden van kwalificerende broedvogels en habitatrictlijnsoorten, dat wil zeggen vanaf 1 september tot en met 15 maart,
 - b) specifieke voorwaarden waaronder activiteit mag plaatsvinden.
- Alle materialen en/of afval dienen op een zodanige wijze opgeslagen te worden dat ze niet door verwaaiing of op andere wijze in het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck terecht kunnen komen.

Eenmalige werkzaamheden

- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt uitsluitend gebruik gemaakt van voertuigen die tenminste vallen binnen de Euro 5 normering, Euro V, Euro 5 of Euro5 (Europese richtlijn 99/96/EC) is de emissienorm voor voertuigen, die in de Europese Unie in oktober 2009 van kracht is geworden.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning

01. A Aanvraagformulier basisgegevens, ingediend d.d. 12-12-2016
02. A Aanvraagformulier activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en activiteit handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden, ingediend d.d. 17-09-2018
03. A Verzoek aanpassing inhoud plan naar alleen de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, ingediend d.d. 8-02-2017
04. B Situatie bestaand en nieuw, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 7-12-2016, laatst gewijzigd d.d. 25-02-2020
05. B Plattegrond begane grond bestaand, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 11-04-2018
06. B Plattegrond verdieping bestaand, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 11-04-2018
07. B Doorsnede A-A en B-B bestaand, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 11-04-2018
08. B Doorsnede C-C bestaand, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 11-04-2018
09. B Doorsnede D-D bestaand, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 11-04-2018
10. B Plattegrond kelder en begane grond nieuw, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 3-05-2016, laatst gewijzigd d.d. 25-02-2020
11. B Plattegrond 1^e verdieping nieuw, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 30-06-2016, laatst gewijzigd d.d. 25-02-2020
12. B Doorsneden nieuw, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 23-05-2016, laatst gewijzigd d.d. 25-02-2020
13. B Gevelaanzichten nieuw, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 23-06-2016, laatst gewijzigd d.d. 25-02-2020
14. C 3D sfeerbeelden
15. D Aanduiding verblijfsgebied en gebruiksoppervlakte begane grond, ingekomen d.d. 12-12-2016

- 16. D Aanduiding verblijfsgebied en gebruiksoppervlakte verdieping, ingekomen d.d. 12-12-2016
- 17. D Aanduiding verblijfsgebied en gebruiksoppervlakte kelder, ingekomen d.d. 12-12-2016
- 18. D Berekening verhouding verblijfsgebied en gebruiksoppervlakte, ingekomen d.d. 12-12-2016, opgesteld d.d. 7-12-2016
- 19. E Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit, ingediend d.d.12-03-2020, opgesteld d.d. 1-6-2017
- 20. E Natuurtoets, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d. 28-09-2017
- 21. E Watertoets, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d.18-07-2017
- 22. E MER-beoordeling, ingediend d.d. 12-03-2020, opgesteld d.d.10-02-2020
- 23. E AERIUS-berekening bestaand, ingediend d.d.14-05-2020, opgesteld d.d. 13-05-2020
- 24. E AERIUS-berekening aanlegfase, ingediend d.d. 14-05-2020, opgesteld d.d.13-05-2020
- 25. E AERIUS-berekening gebruiksfase, ingediend d.d. 14-05-2020, opgesteld d.d.13-05-2020
- 26. E AERIUS-berekening verschil, ingediend d.d. 14-05-2020, opgesteld d.d.13-05-2020
- 27. E Stikstofrapportage, ingediend d.d. 14-05-2020, opgesteld d.d. 13-05-2020
- 28. F Ruimtelijke onderbouwing, ingediend d.d.12-03-2020, opgesteld d.d.10-03-2020
- 29. F Opheffen monumentale status bestaande Plashuis, d.d. 7-2-2020
- 30. H Toestemming parkeren Noordse Dorpsweg 29, ingediend d.d. 17-09-2018
- 31. H Toestemming parkeren Noordse Dorpsweg 4, ingediend d.d. 17-09-2018, opgesteld d.d. 25-01-2018
- 32. J Eerste (ontwerp) VVGB van ODH, d.d. 5-12-2017
- 33. J Tweede (ontwerp) VVGB van ODH, d.d. 26-06-2020
- 34. J E-formulier PZH, d.d. 25-07-2020