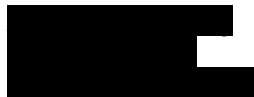




Verzenddatum:



zaaknummer W-2021-0182
behandeld door Ernst-Jan Haselhoff
betreft Omgevingsvergunning

Beste .

Op 18 mei 2021 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 gebruiken (en brandveilig gebruiken) van de woning voor logies op het adres Dorpsstraat 167 in Nieuwkoop. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummer 2585.

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 waren in eerste instantie niet compleet. Wij vroegen u daarom op 16 juni 2021 en 25 augustus 2021 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.

Op 1 juni 2021, 29 juni 2021 en 30 augustus 2021 ontvingen wij aanvullende gegevens van u. Na ontvangst van deze gegevens bleek uw aanvraag voldoende compleet en duidelijk om uw plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.

- Tevens is er op 16 september 2021 een melding Activiteitenbesluit ingediend.

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

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

Op 27 juli 2021 hebben wij u bericht dat de beslisstermijn voor uw aanvraag werd verlengd met zes weken.

Activiteit Brandveilig gebruik

Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.

Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bouwbesluit

De door u ingediende (technische) gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit volgens het door de gemeenteraad vastgestelde 'Toetsingsbeleid Bouwbesluit 2012'.

Uit de toetsing bleek geen reden om aan te nemen dat uw bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit.

Toetsing Brandweer

De brandweer heeft de aanvraag met aanvullende gegevens beoordeeld en uit de beoordeling is naar voren gekomen dat er wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen. Wel dient minimaal 4 weken voor de installatie een PvE (Programma van Eisen) van de Brandmeld- en Ontruimingsinstallatie ingediend te worden ter beoordeling.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' + 1^e herziening (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1'. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden en het bouwwerk;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (parkeernorm).

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat het gebruik logies van het hele pand niet wordt genoemd in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Gemengd'. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het bestemmingsplan.

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

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. In artikel 4, lid 9 van bijlage II bij het Bor staat dat er afgeweken kan worden voor ander gebruik van bouwwerken.

Wij hebben de mogelijkheid (beleidsruimte) om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken, op voorwaarde dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben besloten om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid. De reden hiervoor is dat gemeente Nieuwkoop in zijn algemeenheid positief staat tegenover recreatieve voorzieningen, waaronder overnachtingsmogelijkheden. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is geen sprake van een strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Parkeergelegenheid

Op grond van het bestemmingsplan en ons parkeerbeleid zijn 4 parkeerplaatsen nodig voor de woonfunctie. De logiesfunctie is in het parkeerbeleid minder zwaar dan de woonfunctie, ondanks dat zijn er afgerond 4 parkeerplaatsen nodig voor de logies functie. Deze parkeerplaatsen zijn al eerder gerealiseerd bij de bouw van het pand daarmee voldoet uw aanvraag op dit onderdeel aan het bestemmingsplan en het parkeerbeleid.

Grondslag en procedure

Dit besluit is onder meer genomen op grond van

artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor).

artikel 2.1, lid 1, onder d en artikel 2.13 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 via de e-mail de factuur voor. Hieronder kunt u zien hoe het totale legesbedrag is opgebouwd.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
in gebruikname bouwwerk brandveiligheid

€ 
€ 

Totaal

€ 

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 Heidi de Jong of Vera Platteeuw, juridisch adviseurs van gemeente Nieuwkoop. U kunt hen bereiken op het algemeen 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.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop
{{esl:Signer1:capture:size(400,100)}}

Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen: -Voorschriften
 -Waar moet u allemaal rekening mee houden
 -Rechtsmiddelenclausule
 -Bijlagen overig

Bijlagen

Voorschriften

1. In het pand verplicht aanwezige stukken

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen, zijn in het pand 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.

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. U neemt het (bouw)werk pas in gebruik na deze melding.

4. Voorschriften m.b.t. brandveilig gebruik

Minimaal 4 weken voor de installatie een PvE (Programma van Eisen) van de Brandmeld- en Ontruimingsinstallatie ingediend te worden ter beoordeling.

Waar moet u allemaal rekening mee houden

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers (bijvoorbeeld de burenen) 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.

Logboek

Geadviseerd wordt de onderstaande documenten in het pand aanwezig te hebben.

- Een kopie van de omgevingsvergunning brandveilig gebruik en de daarbij behorende tekeningen met de daarop aangegeven brandveiligheidsvoorzieningen.
- Een overzicht van buitengebruikstellingen, onderhoudsactiviteiten, controleactiviteiten, storingsmeldingen en alarmmeldingen (en/of een certificaat van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie).
- Een overzicht van de vluchtrouteaanduidingen, brandwerende voorzieningen en doorvoeringen en de daarbij behorende productinformatie en/of keurmerken van constructie- en inventarismaterialen met betrekking tot brandveiligheid.
- De plaats en toepassing van panieksluitingen en draagbare blustoestellen.
- Een ontruimingsplan en de verslagen van de ontruimingsoefeningen.

Rechtsmiddelenclausule

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen. 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 6093223
2. Aanvraagformulier onderdeel brandveilig gebruik
3. Set bouwtekeningen huidige situatie
4. Set bouwtekeningen nieuwe situatie
5. motivering
6. 1^e brandweer advies
7. 2^e brandweer advies
8. Bestemmingsplantoets W-2021-0182