



VERZENDDATUM:

uw brief/kenmerk

zaaknummer

W-2021-0345

behandeld door

Céline Melzer

betreft

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning



Op 15 oktober 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 bouwen van 16 starterswoningen op het adres Grendel 28-58 (even) in Nieuwkoop. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente NKP, sectie A, nummers 9020 en 9021.

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 waren in eerste instantie niet compleet. Wij vroegen u daarom op 23 november 2021 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.

Op 20 en 21 december 2022, op 24 januari 2022 en op 14 en 16 februari 2022 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.

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

Activiteit Bouwen Bouwverordening

Uw aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. 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

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

Uit de toetsing blijkt dat uw bouwplan niet voldoet aan de volgende onderdelen van het Bouwbesluit:

- a. Het (karakteristiek installatie-)geluidsniveau van installaties moet voldoen art. 3.9 van het Bouwbesluit 2012.
- b. Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht en het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht, moeten voldoen aan art. 3.17 van het Bouwbesluit 2012.
- c. Voor ieder parkeervak dient een leidingdoorvoer voor een oplaadpunt aanwezig te zijn, conform art. 5.15 van het Bouwbesluit 2012.

Om aan het Bouwbesluit te voldoen zijn voorschriften opgenomen (zie voorschriften onder nr. 8 in de bijlagen). Als u hieraan voldoet, voldoet u ook aan het Bouwbesluit.

De toetsing heeft nog niet volledig plaats kunnen vinden, omdat bepaalde gegevens later door u worden ingediend. In de voorschriften leest u welke gegevens u nog moet aanleveren (zie voorschriften onder nr. 2 in de bijlagen).

(Brand)veiligheidsaspecten

Uw aanvraag is voor toetsing voorgelegd aan de brandweer (Veiligheidsregio Hollands Midden). Uit deze toetsing is gebleken dat de aanvraag voldoet aan het wettelijke niveau van het Bouwbesluit.

Restrisico

Het voldoen aan het wettelijke niveau/de minimale eisen van het Bouwbesluit wil niet per definitie zeggen dat een gebouw het gewenste brandveiligheidsniveau behaalt. Op basis van het kenmerkenschema kunnen er aanvullingen noodzakelijk zijn. Om tot een acceptabel brandveiligheidsniveau te komen, moeten de volgende aanbevelingen worden overgenomen:

- a. Zoals specifiek op tekening is aangegeven, wordt het dak voorzien van zonnepanelen. Daarbij valt uit de details niet op te maken wat voor isolatie er wordt toegepast. De (brandweer)praktijk leert dat PV-panelen steeds vaker de oorzaak zijn van brand. Wij adviseren om het gehele dak onbrandbaar uit te voeren. Dit geldt dus niet enkel voor de dakafwerking, maar ook voor de toegepaste isolatiematerialen (zoals minerale wol, dat voldoet aan Euro-brandklasse A1 of A2, conform EN 13501-1).
- b. Het Bouwbesluit geeft aan dat er bij een straling 15 kW/m² brandoverslag zal plaatsvinden. Op basis van meerdere onderzoeken zijn kritische stralingsintensiteitswaarden bepaald voor onder andere glassoorten. Regulier glas zal bijvoorbeeld bij een warmtestraling bij circa 4 kW/m² springen met het gevolg dat er vroegtijdig overslag naar de bovenliggende appartementen kan plaatsvinden. Brandoverslag naar de bovenliggende appartementen kan hierdoor plaatsvinden. Dit ondanks het feit dat er wel wordt voldaan aan de minimale voorschriften van het Bouwbesluit/NEN 6068.

In de rekenmethode wordt uitgegaan van een standaardvuurlast en niet van de aanwezige extra variabele vuurlast. Daarnaast gaat de norm ervan uit dat van het gehele brandcompartiment alle ramen/wanden tegelijkertijd zullen bezwijken. De praktijk wijst echter uit dat brand zich anders gedraagt (zeker bij een bedrijfsverzamelgebouw) of dan is berekend volgens de NEN 6068. In het rekenmodel van de appartementen verticaal en horizontaal was de conclusie dat in alle gevallen een warmtestralingsflux werd gevonden (hoogste was 12,7 kW/m²) die lager was dan de grenswaarde van 15 kW/m², waardoor er geen brandwerende ramen of deuren nodig zijn. Wij adviseren u om de aangegeven locaties waar de warmtestralingsflux de 12,7 kW/m² haalt, deze brandwerend uit te laten voeren.

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop 1^e herziening' (hierna: het bestemmingsplan). De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' met een functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonwerkwoning', de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2'. Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden en de bouwwerken;
- de situering van de bouwwerken;
- de omvang (maatvoering) van de bouwwerken;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (parkeernorm).

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan en kent diverse strijdigheden:

- Er worden twee appartementencomplexen met buitentrappen gerealiseerd ten behoeve van een reguliere woonfunctie, op gronden met een woonbestemming voorzien van functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonwerkwoning'. Echter worden deze woningen niet gebruikt als woonwerkwoningen.
- Eén van de twee appartementencomplexen komt te liggen op gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe gebouwen ten behoeve van (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.
- Er komt een fietsenberging/bijbehorend bouwwerk op de bestemming 'Maatschappelijk', maar dit bouwwerk is niet ten dienste van de maatschappelijke bestemming. De fietsenberging zal worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk behorende bij de appartementencomplexen t.b.v. het gebruik 'Wonen'.
- Er worden hekwerken en een tuinpoort gerealiseerd op de bestemming 'Maatschappelijk', maar deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden niet geplaatst ten dienste van de maatschappelijke bestemming.
- Er komt een brug boven de bestemming 'Water', maar niet binnen een aanduiding voor 'brug'.

De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het bestemmingsplan. Daarom maakt de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' automatisch ook onderdeel uit van dit besluit.

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

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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 (beleidsruimte) om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken. Wij hebben besloten om hier gebruik van te maken. Op de volgende pagina kunt u lezen welke overweging wij gemaakt hebben.

Overweging

Woningbehoefte en type woningen

De betreffende gronden waar dit project op ontwikkeld wordt, hebben in het bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonwerkwoning'. Op deze gronden mogen vijf woon/werkwoningen gerealiseerd worden, hiervan is er tot nu toe slechts één gerealiseerd. Er is gebleken dat er geen vraag is naar dit type woningen. Aangezien er wel grote behoefte is aan starterswoningen, is ervoor gekozen om op deze locatie niet verder te gaan met de ontwikkeling van woon/werkwoningen en hiervoor in de plaats starterswoningen te ontwikkelen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 16 starterswoningen in de kern van Nieuwkoop, oftewel in het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plan vindt zowel op kwalitatief als kwantitatief gebied raakvlakken met de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025. Het realiseren van 16 woningen is daarnaast in lijn met de provinciale Woningbehoefteraming 2021.

Het doel van voorliggende aanvraag is om een uniek woonconcept aan te bieden, waarbinnen zoveel mogelijk woonkwaliteit geboden wordt voor een aantrekkelijke prijs. In dit kader worden 16 aantrekkelijke starterswoningen gerealiseerd die vallen in de categorie 'goedkope koopwoningen'. Dit sluit aan op de doelgroepenverordening ('Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020'). Om e.e.a. te waarborgen zijn er tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Nieuwkoop afspraken vastgelegd rondom o.a. de instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht.

Planologische aspecten

Hoewel het plangebied braakliggend is, rust er op het plangebied een woonbestemming met een bouwvlak. Er is hier sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling en opvulling van een reeds bestaande woonbestemming. Op grond van het vigerend bestemmingsplan mogen er maximaal vijf wooneenheden worden gebouwd met individuele bouwvolume van 1300 m³ (samen dus 6500 m³ aan inhoud) en een maximale bouwhoogte van 10.00 m. Aangezien er al één van de vijf woningen is gerealiseerd, mogen er in de huidige situatie nog vier woningen worden gebouwd.

Het plan omvat de bouw van twee woonblokken binnen het bouwvlak met in totaal 16 appartementen. Elk woonblok heeft een inhoud van ca. 3269 m³. De twee woonblokken samen zijn dus qua bouwvolume ongeveer gelijk wat nu, op grond van het vigerende bestemmingsplan, maximaal is toegestaan binnen het gehele bouwvlak (vijf wooneenheden, maximum bouwvolume 6500 m³). De bouwhoogte van de appartementencomplexen is 6.19 m. hoog, dit is significant lager dan wat nu is toegestaan.

Er is op grond van het vigerend bestemmingsplan voor percelen die groter zijn dan 500 m² maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale goothoogte van 3.00 m. en een maximale bouwhoogte van 5.50 m. Achter de voorgevelrooilijn zijn hekwerken toegestaan tot een hoogte van maximaal 2.00 m. Bruggen binnen de bestemming 'Water' zijn toegestaan binnen de aanduiding 'brug' of kunnen middels een binnenplanse afwijking worden vergund indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel en de waterstaatkundige belangen dit gedogen.

Voor dit bouwplan wordt er één bijbehorend bouwwerk (een fietsenberging) geplaatst met een oppervlakte van 26 m² en met een goot- en bouwhoogte van circa 2.82 m. hoog. Ook worden er achter de voorgevelrooilijn hekwerken en een tuinpoort gerealiseerd, met een hoogte van iets meer dan 1.10 m. De hekwerken en de fietsenberging worden geplaatst op achterliggende gronden die in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' hebben. Dit achterliggend perceel maakt onderdeel uit van het projectgebied, maar heeft dus geen woonbestemming. Wel zou er op dit perceel ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' bebouwing zijn toegelaten, ook in de vorm van bijbehorende bouwwerken.

Door dit achterliggend perceel te betrekken bij het projectgebied wordt er meer (buiten)ruimte gecreëerd en kan het bijbehorende bouwwerk achter de appartementencomplexen gerealiseerd worden. De gronden die direct aan de Grendel liggen krijgen op deze manier minder bebouwingsdichtheid en behouden meer ruimte voor een groene en biodiverse inrichting en voor ruim voldoende parkeerplaatsen.

De brug die wordt gerealiseerd is noodzakelijk om dit achterliggend perceel en de fietsenberging te kunnen bereiken. De waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) heeft positief geadviseerd over de brug en de waterstaatkundige belangen zijn niet in het geding.

De afwijking zit hier vooral in de verschijningsvorm en in het aantal wooneenheden, maar niet zozeer in de omvang van bebouwing. De totale bouwmassa die op dit perceel binnen het bouwvak verschijnt wijkt niet veel af van de bouwmassa die op grond van het vigerend bestemmingsplan reeds is toegelaten. Bovendien kunnen er bij vijf woon/werkwoningen allerlei vergunningvrije bouw mogelijkheden ontstaan met op elk perceel een eigen inrichting. De bebouwing zou dan meer verspreid zijn en er zou geen sprake zijn van een samenhangend geheel qua inrichting. Voor dit bouwplan is een groen en biodivers inrichtingsplan ontwikkeld dat bijdraagt aan het wonen in een groene leefomgeving. Daarnaast is het inrichtingsplan afgestemd op de buurt, zodat het plan goed aansluit op de bestaande woonwijk.

Veiligheidszone - LPG

Op grond van het bestemmingsplan mag het tankstation op het adres Nieuwveenseweg 7A in Nieuwkoop lpg verkopen. Vanwege de voorheen aanwezigheid van een lpg-installatie is er, ter bescherming van het woon- en leefklimaat, een veiligheidszone in het bestemmingsplan opgenomen. Één van de twee appartementencomplexen ligt vrijwel geheel binnen deze veiligheidszone. Het tankstation verkoopt sinds 2016 geen lpg meer. Bovendien is er in een eerdere aanvraag omgevingsvergunning (zaaknummer W-2021-0243) door de betreffende aanvrager een verklaring overlegd waaruit blijkt dat de lpg-installatie op 31 maart 2021 is ontgast en de bovengrondse installatie is gedemonteerd. Hierdoor is het afleveren van lpg fysiek niet meer mogelijk. Van extra veiligheidsrisico's vanwege de aanwezigheid van een lpg-installatie is dus niet langer sprake.

Theoretisch is het op grond van het bestemmingsplan planologisch wel nog mogelijk om de verkoop van lpg in de toekomst te hervatten. Echter is er op 3 mei 2021 een aanvraag ingediend voor de gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning (revisievergunning van 9 augustus 2011, met kenmerk 14458) voor het LPG-opslag- en tankgedeelte. De Omgevingsdienst West-Holland heeft de ontwerpbeschikking van deze ambtshalve actualisatie van de milieuvergunning reeds ter inzage gelegd van 4 januari 2022 tot en met 14 februari 2022.

Naast dat het fysiek niet meer mogelijk is om lpg af te leveren en te verkopen, is het vergunning technisch gezien ook niet meer mogelijk om de verkoop van lpg zonder meer te hervatten. Voor (het hervatten van) de verkoop van lpg is een nieuwe milieuvergunning nodig. Bij de beoordeling van een eventuele nieuwe milieuvergunningaanvraag zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten zoals dit appartementencomplex van voorliggende aanvraag. Hierdoor zal de verkoop van lpg alleen kunnen worden hervat wanneer de veiligheid van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving voldoende gewaarborgd blijft.

Parkeren en inrichtingsplan

Op grond van het parkeerbeleid ("nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021") zijn er voor deze ontwikkeling in totaal 23 parkeerplaatsen nodig. (Norm = per gestapelde woning, met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m² / starterswoning: 1,4 parkeerplaatsen. Er worden 16 woningen gerealiseerd, dus 16 x 1,4 = 22,4).

Uit uw aanvraag blijkt dat er 24 parkeerplaatsen worden gemaakt op eigen terrein met een afmeting van op zijn minst 5.13 m. x 2.50 m. Dat is één parkeerplaats meer dan de norm vereist. (Zie ook onder het kopje 'Participatie' hieronder).

Het inrichtingsplan is beoordeeld door een verkeerskundig van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) en akkoord bevonden.

Participatie

In het voortraject is er een nauwe samenwerking geweest tussen de ontwikkelende partij/aanvrager en de gemeente Nieuwkoop. Het plan zoals dat nu voorligt is gezamenlijk tot stand gebracht. In 2021 zijn er op twee momenten nieuwsbrieven verstuurd naar de directe omwonenden van de Grendel en een aantal bewoners van de Nieuwveenseweg evenals naar de voetbalvereniging, de scholen en de kerk aan de Nieuwveenseweg. Op 20 september 2021 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op de locatie van de ontwikkelende partij. Naast vertegenwoordigers van deze partij zijn hierbij ook diverse ambtenaren en de portefeuilleouder R.O. aanwezig geweest.

Deze bijeenkomst heeft ertoe geleid dat het plan op drie punten is aangepast:

- Omwonenden hebben aangegeven dat de parkeerdruk in de wijk hoog is en dat een extra parkeerplaats welkom zou zijn. Er worden daarom 24 parkeerplaatsen gerealiseerd i.p.v. de 23 parkeerplaatsen die volgens de parkeernormen 2021 vereist zouden zijn.
- Er wordt een extra verkeersdrempel aangelegd. Omwonenden hebben aangegeven dat er soms erg hard gereden wordt in de wijk en hebben de wens uitgesproken voor deze extra verkeersdrempel.
- Op verzoek van een aantal buurtbewoners is het bouwplan 'omgedraaid' en komen de appartementencomplexen nu rechts te staan en worden de parkeerplaatsen aan de linkerkant gerealiseerd. In eerdere ontwerpen was dit precies andersom.

Conclusie overweging

Alles afwegend zijn er geen planologische bezwaren om medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Voorts is de aanvraag voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie alinea 'Ruimtelijke onderbouwing' hieronder), waardoor er ons inzien geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor dit project (Mees Ruimte & Milieu, kenmerk 21154, versie 1.5, d.d. 10 februari 2022).

Samenvattend blijkt hieruit dat middels deze ruimtelijke onderbouwing het project voldoende is gemotiveerd op basis van relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Deze ruimtelijke onderbouwing is zowel intern als extern beoordeeld en akkoord bevonden (extern door de Omgevingsdienst West-Holland en m.b.t. de waterparagraaf door het waterschap het Hoogheemraadschap van Rijnland). Er is hiermee aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De beoordeling van een aantal aspecten zal hieronder nader worden toelicht:

Archeologie

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect archeologie. De Omgevingsdienst West-Holland heeft dit aspect beoordeeld en heeft aangegeven geen opmerkingen op deze paragraaf te hebben. De regels uit het bestemmingsplan zijn correct weergegeven en aangezien de ingrepen kleiner zijn dan de vrijstelingsgrenzen, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Omgevingsdienst West-Holland heeft dit aspect beoordeeld en heeft geconcludeerd dat de stukken voor het aspect bedrijven en milieuzonering akkoord zijn. Er wordt voldaan aan de richtafstand(en), omliggende bedrijven zullen niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Bodem (milieukundig)

Er zijn een twee recente bodemonderzoeken uitgevoerd en de rapporten daarvan zijn ingediend:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Grondslag, kenmerk 34727, d.d. 6 mei 2021).
- Verkennend bodemonderzoek (Soilution, kenmerk 2107155, d.d. 9 augustus 2021).

De Omgevingsdienst West-Holland heeft deze onderzoeken beoordeeld evenals paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze beoordeling blijkt dat met de uitgevoerde bodemonderzoeken de bodemkwaliteit in voldoende mate is vastgesteld en dat paragraaf 4.4. van de ruimtelijke onderbouwing akkoord is. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Externe veiligheid

In paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt er ingegaan op het aspect externe veiligheid. Voorts wordt in paragraaf 4.9 het luchthavenindelingsbesluit behandeld. De Omgevingsdienst West-Holland heeft deze aspecten beoordeeld en is tot de volgende conclusie gekomen: In paragraaf 4.6 is een verantwoording van het groepsrisico betreffende de N231 opgenomen. Op grond van de verantwoording wordt geconcludeerd dat de N231 geen belemmering voor de planrealisatie vormt. Uit paragraaf 4.9 volgt dat de planlocatie niet gelegen is in een gebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB-S) dat relevant is voor het aspect externe veiligheid. De ruimtelijke onderbouwing is betreffende paragraaf 4.6 en 4.9 akkoord. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoeksrapport aangeleverd (Akoestisch onderzoek De Grendel Nieuwkoop - M+P, kenmerk M+P.MEES.21.18.1. Revisie 2, d.d. 15 december 2021) en in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het aspect geluid behandeld. De Omgevingsdienst West-Holland heeft het onderzoeksrapport en de ruimtelijke onderbouwing op dit aspect beoordeeld. Het akoestisch rapport is (revisie 2) is in orde bevonden. De voorkeurswaarde Wet geluidhinder (Wgh) wordt vanwege het wegverkeerslawaai niet overschreden, het plan voldoet aan de Wgh. Paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Uit de beoordeling van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat luchtkwaliteit geen belemmering is voor het plan.

Wet natuurbescherming (Ecologie, stikstof)

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd (Rapport De Grendel te Nieuwkoop – stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming (v2) opgesteld door Van der Goes & Groot, d.d. 1 februari 2022) en er is een AERIUS berekening gemaakt (AERIUS-berekening De Grendel te Nieuwkoop kenmerk S1JJvSMtKVqL, d.d. 1 februari 2022). De AERIUS berekening is uitgevoerd met de recente versie van de AERIUS Calculator 2021.

Uit het onderzoek en uit de berekeningen komt naar voren dat er geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase. Het stikstofonderzoek en de AERIUS berekening zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland.

Op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming zijn de onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing ook akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland. Het aspect ecologie is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

Advies waterschap

De aanvraag is voorgelegd voor advies aan het waterschap het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op 17 februari 2022 heeft het waterschap een positief advies uitgebracht. Het waterschap heeft aangegeven dat alle waterhuishoudkundige belangen inzichtelijk gemaakt zijn en dat er geen bezwaar is tegen de plannen. Door de toename in oppervlakteverharding zijn de werkzaamheden wel watervergunningplichtig. De vereiste watervergunning is op (xx-xx-xxx) aangevraagd bij het waterschap.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en ander a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan niet eerder worden verleend dan nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 3 maart 2011 bepaald (kenmerk 2011-013) dat geen verklaring vereist is voor projecten zoals genoemd in de limitatieve lijst van de 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. Het onderhavige plan is aan te merken als een dergelijk project (het bouwen ten behoeve van de woonfunctie in het stedelijk gebied), waardoor het college bevoegd is. Een verklaring van geen bedenking is niet vereist.

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.

Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Uw aanvraag is getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening (hierna: Apv) van de gemeente Nieuwkoop en aan het Uitwegenbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Grondslag

Op grond van artikel 2.12, lid 1, van de Apv is het verboden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c. verandering te brengen in een bestaande weg naar de weg.

In artikel 2.18 van de Wabo is bepaald dat een vergunning kan worden geweigerd op grond van de in artikel 1.8 van de Apv opgenomen algemene weigeringsgronden:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

In artikel 2.18 van de Wabo is bepaald dat een vergunning ook kan worden geweigerd in het belang van het genoemde in artikel 2:12, lid 3 van de Apv:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

De verkeerskundige van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) heeft uw aanvraag beoordeeld en heeft advies uitgebracht. Uit dit advies is gebleken dat er geen weigeringsgrond is. Dit positieve advies is voor ons de grondslag om de gevraagde omgevingsvergunning met de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' te verlenen.

Neemt u eerst contact op met de gemeente voordat u begint

Tenminste vijf werkdagen voordat de uitrit wordt aangelegd, neemt u eerst contact op met de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). Samen met hem bespreekt u hoe de uitrit wordt gerealiseerd en aan welke eisen de uitrit moet voldoen. Hij komt na afloop langs om de uitrit te controleren en te keuren.

Mochten er aanpassingen aan de openbare ruimte nodig zijn, dan betaalt u de kosten voor deze aanpassingen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het verplaatsen van straatkolken, verlichting, borden, nutsvoorzieningen, wegversmallingen of andere zaken.
- De compensatie van vervallen openbare parkeerplaatsen en openbaar groen.
- Het aanleggen of veranderen van het deel van de uitweg dat zich op gemeentegrond bevindt.

De gemeente Nieuwkoop voert deze werkzaamheden uit of een erkende aannemer in opdracht van de gemeente Nieuwkoop.

Ter inzage legging

Het ontwerp van dit besluit is met ingang van **xx-xx-xxx** zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren door een zienswijze in te dienen. De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedure wordt gevolgd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. / Er zijn zienswijzen ingediend.

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 Wabo.
- de Algemene plaatselijke verordening (Apv) en artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder e en artikel 2.18 van de Wabo.
- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de 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.

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]



Inwerkingtreding van het besluit (van toepassing bij definitieve besluit)

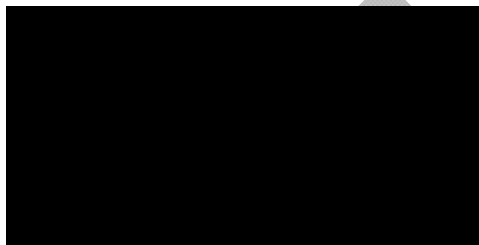
Dit besluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tijdens deze zes weken (de beroepstermijn) beroep indienen (zie onder het kopje 'Rechtsmiddelen' in de bijlagen). Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen de beroepstermijn maakt u geen gebruik van de 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 Suzanne Bakker, 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



Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen:

- Voorschriften
- Waar moet u allemaal rekening mee houden
- Rechtsmiddelenclausule
- 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. Constructieberekeningen en -tekeningen

Uiterlijk drie weken voor het begin van de werkzaamheden en voor het bestellen van het materiaal, levert u de constructieve gegevens en stukken (berekeningen en tekeningen) online aan via www.omgevingsloket.nl. Deze gegevens moeten akkoord zijn bevonden alvorens er gestart mag worden met de werkzaamheden.

U kunt deze gegevens digitaal toevoegen op www.omgevingsloket.nl aan uw aanvraag met nummer 6445487.

3. 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 > Vergunningen > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding.

4. 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 > Vergunningen > Bouwen en Verbouwen > Start- en gereedmelding. U neemt het (bouw)werk pas in gebruik na deze melding.

Let op! Zolang het bouwwerk niet gereed gemeld is, kunnen personen zich niet inschrijven op het adres van de nieuwe woning. Voor een snelle afhandeling van uw verhuisaangifte is het dus van belang dat het bouwwerk op tijd gereed gemeld wordt.

5. 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.

6. Ontheffing voor plaatsen van een container of afsluiten van de weg

Wanneer het tijdens de werkzaamheden nodig is om:

- ✓ een bouwcontainer te plaatsen op de openbare weg of
- ✓ om delen van de openbare weg af te sluiten,

neemt u ruim van tevoren contact op met een medewerker van het team Beheer van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente (tel. 14 0172) of via e-mail:

mailboxBOR@nieuwkoop.nl.

Als blijkt dat hier ontheffing voor nodig is, dan vraagt u deze ontheffing acht weken van tevoren aan. Houdt u hier rekening mee. Ook bij het treffen van andere maatregelen in het openbaar gebied, overlegt u vooraf met het team Beheer van de gemeente.

7. Lozing van afvalwater en fecaliën

De afvoer van afvalwater en fecaliën loost u volgens de eisen van het waterschap het Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of www.rijnland.net).

8. Voorschriften om aan het Bouwbesluit te voldoen

- a. Het (karakteristiek installatie-)geluidsniveau van installaties moet voldoen art. 3.9 van het Bouwbesluit 2012.

- b. Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht en het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht, moeten voldoen aan art. 3.17 van het Bouwbesluit 2012.
- c. Voor ieder parkeervak dient een leidingdoorvoer voor een oplaadpunt aanwezig te zijn, conform art. 5.15 van het Bouwbesluit 2012.

9. Voorschriften m.b.t. (brand)veiligheid

- a. Meer informatie over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, kunt u hier raadplegen:
 - www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwegeling
 - www.brandweer.nl/hollandsmidden
- b. In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij de volgende documenten aanwezig te hebben:
 - Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
 - Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.

10. Watervergunning benodigd voor de start van de werkzaamheden

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder het voorschrift dat u niet eerder mag beginnen met de werkzaamheden dan wanneer u ook beschikt over een (in werking getreden) watervergunning (en als deze omgevingsvergunning ook in werking is getreden).

Voorschriften m.b.t. aanleggen uitrit

1. Laat ons weten dat de uitrit wordt aangelegd

Tenminste vijf werkdagen voordat de uitrit wordt aangelegd, neemt u eerst contact op met de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig). Samen met hem bespreekt u hoe de uitrit wordt gerealiseerd en aan welke eisen de uitrit moet voldoen.

Let op! Het is niet toegestaan om te beginnen met de werkzaamheden voordat u overleg heeft gehad met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Nieuwkoop.

2. Laat ons weten dat de uitrit klaar is

Uiterlijk binnen twee werkdagen nadat de uitrit klaar is meldt u dit bij de heer Hans van Steijn van de afdeling Beheer Openbare Ruimte voor controle c.q. goedkeuring van de uitrit. U kunt hem bereiken per mail via MailboxBOR@nieuwkoop.nl of telefonisch via het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).

3. Algemene voorschriften

- a. Bevelen van de politie, brandweer en/of een medewerker van de gemeente, bijvoorbeeld in verband met de veiligheid, volgt u direct op.
- b. Omwonenden laat u op tijd weten dat u de uitrit aanlegt of verandert.
- c. U voorkomt te veel (geluids)overlast voor omwonenden.
- d. Deze toestemming is altijd aanwezig en laat u op verzoek zien aan medewerkers van de politie, de brandweer en/of gemeente.
- e. Als u niet voldoet aan de voorschriften, kan het college de toestemming intrekken.

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.

Watervergunningplicht

Voor het aanbrengen van meer dan 500 m² oppervlakteverharding (o.a. wegen/paden/bebouwing) heeft u op grond van de Keur een watervergunning nodig. Op (xx-xx-xxxx) heeft u een aanvraag watervergunning ingediend bij het waterschap.

Voor meer informatie over deze watervergunning kunt u contact opnemen met het waterschap het Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

Let op! U mag pas beginnen met de werkzaamheden als u ook de watervergunning ontvangen heeft (en als de omgevingsvergunning in werking is getreden).

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 waterschap 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.

Rechtsmiddelenclausule

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van (xx-xx-xxxx) tot en met (xx-xx-xxxx). 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 6445487.
- 1a. Aanvraagformulier aanvulling activiteit Uitrif, ingediend d.d. 16-02-2022.
2. Situatie bestaand (gewijzigde tekening DO-00), ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 16-10-2021, wijziging A d.d. 13-12-2021.
3. Situatie nieuw (gewijzigde tekening DO-01), ingediend d.d. 24-01-2022, opgesteld d.d. 15-10-2021, wijziging B d.d. 20-01-2022.
4. Setje tekeningen 1, ingediend d.d. 15-10-2021 opgesteld d.d. 14-10-2021.
5. Setje tekeningen 2, ingediend d.d. 15-10-2021, opgesteld d.d. 15-10-2021.
6. Plattegronden, gevels en doorsneden (gewijzigde tekening DO-100), ingediend d.d. 14-02-2022, opgesteld d.d. 15-10-2021, wijziging C d.d. 27-01-2022.
7. Tekening fietsenstalling DO-101, ingediend d.d. 24-01-2022, opgesteld d.d. 13-12-2021, wijziging A d.d. 20-01-2022.
8. Tekening brug dwarsprofielen, documentnummer 02, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 03-12-2021.
9. Terreintekening (gewijzigde tekening DO-02), ingediend d.d. 24-01-2022, opgesteld d.d. 15-10-2021, wijziging B d.d. 20-01-2022.
10. Inrichtingsplan, documentnummer 01B, ingediend d.d. 16-02-2022, opgesteld d.d. 29-09-2021, wijziging d.d. 14-01-2022.
11. Inrichtingsplan/beplantingsplan en hekwerken/poort, ingediend d.d. 16-02-2022, opgesteld d.d. 22-11-2021, laatst gewijzigd d.d. 13-01-2022.
12. 3D beelden (gewijzigde tekening DO-800), ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 15-10-2021, wijziging A d.d. 13-12-2021.
13. Tekening oppervlakte werkzaamheden DO-03, ingediend d.d. 24-01-2022, opgesteld d.d. 13-12-2021, wijziging A d.d. 20-01-2022.
14. Tekening riolering DO-04, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 13-12-2021.
15. Tekening gemeenschappelijke buitenruimte DO-05, ingediend d.d. 24-01-2022, opgesteld d.d. 13-12-2021, wijziging A d.d. 20-01-2022.

16. Detailtekening DO.09, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 09-12-2021.
17. Detailtekening DO.10, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 09-12-2021.
18. Rapportage energieprestatie (inc. BENG), V1.0, ingediend d.d. 21-12-2021, opgesteld d.d. 20-12-2021.
19. Rapportage Bouwbesluittoetsing (inc. MPG) V1.0, ingediend d.d. 21-12-2021, opgesteld d.d. 20-12-2021.
20. Rapportage brandveiligheid V1.0, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 06-12-2021.
21. Rapportage brandoverslag V1.0, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 17-12-2021.
22. BLVC-plan inclusief bouwveiligheidsplan (BLVC-/BVP), projectnummer 912, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 29-11-2021.
23. Tekening bouwplaatsinrichting, documentnummer 01B, ingediend d.d. 16-02-2022, opgesteld d.d. 29-09-2021, wijziging d.d. 14-01-2022.
24. Leidingverloop VWA/HWA, documentnummer 01B, ingediend d.d. 16-02-2022, opgesteld d.d. 29-09-2021, wijziging d.d. 14-01-2022.
25. Ruimtelijke onderbouwing - projectnummer 21154, versie 1.5 - ingediend d.d. 14-02-2022, opgesteld 10-02-2022.
26. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, project 34727, ingediend d.d. 15-10-2021, opgesteld d.d. 06-05-2021.
27. Verkennend Bodemonderzoeksrapport V.1.0, perceel A 9020, ingediend d.d. 15-10-2021, opgesteld d.d. 09-08-2021.
28. Quick scan ecologie V1.0, ingediend d.d. 15-10-2021, opgesteld 12-07-2021.
29. Stikstofberekening V2, ingediend d.d. 14-02-2022, opgesteld d.d. 26-07-2021, laatste wijziging d.d. 01-02-2022.
30. AERIUS berekeningen stikstof, kenmerk S1JJvSMtKVqL, ingediend d.d. 16-02-2022, opgesteld d.d. 01-02-2022.
31. Akoestische onderzoek revisie 2, ingediend d.d. 20-12-2021, opgesteld d.d. 15-12-2021.
32. Sonderingen V1, ingediend d.d. 15-10-2021, opgesteld d.d. 20-08-2021.
33. Advies I ODWH RO-milieu, kenmerk omgevingsdienst D2021-196597 d.d. 10-12-2021
34. Advies II ODWH RO-milieu, kenmerk omgevingsdienst D2022-003214 d.d. 18-01-2022
35. Advies III ODWH RO-milieu, kenmerk omgevingsdienst D2022-003214 d.d. 02-03-2022
36. Bestemmingsplantoets W-2021-0345