Bij de behandeling van de vergunningaanvraag voor het aanleggen van een volkstuincomplex met de daarbij behorende bebouwing nabij het adres Veldweg 4 in Ter Aar wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toegepast. Dit betekent dat wij eerst een ontwerpbesluit nemen, voordat een definitief besluit wordt genomen. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bijlagen worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

*Het ontwerpbesluit is hieronder opgenomen. Als wij geen zienswijzen ontvangen, of indien de zienswijzen geen redenen bevatten om het ontwerpbesluit aan te passen, dan zal het ontwerpbesluit grotendeels ongewijzigd – behoudens de paragraaf **Terinzagelegging** – definitief gemaakt worden. Als de zienswijzen wel aanleiding bieden om het ontwerpbesluit aan te passen, dan zal het definitieve besluit afwijken van het hieronder opgenomen ontwerpbesluit.*

ONTWERPBESLUIT

Besluit omgevingsvergunning Z2024-00000506

Op 26 maart 2024 ontving ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uw aanvraag is goedgekeurd. In deze brief leest u hier meer over.

Besluit
De omgevingsvergunning wordt verleend voor het aanleggen van een volkstuincomplex met de daarbij behorende bebouwing nabij het adres Veldweg 4 in Ter Aar. Het perceel is kadastraal bekend in de gemeente Ter Aar, sectie B, nummer 4684.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Omgevingsplanactiviteit: bouwen
- Omgevingsplanactiviteit: werk, met zijn de bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Dit document is uw vergunning, bewaar het daarom goed
Bij deze vergunning horen voorschriften. Deze vindt u in de bijlagen. Lees deze voorschriften goed, u moet de voorschriften opvolgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat de omgevingsvergunning door onjuiste of onvolledige opgaven en gegevens is verleend. Ook als u zich niet houdt aan de voorschriften van de omgevingsvergunning, of als de werkzaamheden niet binnen 1 jaar begonnen zijn, kan de vergunning worden ingetrokken.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden
Voordat u start met de werkzaamheden heeft u nog meer vergunningen nodig en/of moet u nog meer meldingen doen. Totdat deze vergunningen zijn verleend of de meldingen zijn goedgekeurd, mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

Voor zover wij kunnen nagaan, moet u in ieder geval nog de volgende vergunningaanvragen en/of meldingen indienen of heeft u de volgende toestemming nodig:
- Bouwmelding
- Melding wateractiviteit

Bouwmelding
Er is voor dit bouwplan een bouwmelding vereist. Dat betekent dat het bouwen van het bouwwerk pas mag beginnen nadat de bouwmelding ingediend en geaccepteerd is. Het is namelijk verboden om met bouwen te starten zonder de bouwmelding te doen. De bouwmelding moet minimaal 4 weken voor de start van de werkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl zijn ingediend.

U moet ook een kwaliteitsborger inschakelen voor de technische bouwactiviteit. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging. U vindt daar ook een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Wij hebben gebruikt gemaakt van o.a. de volgende wet- en regelgeving
Grondslag
Dit besluit is onder meer genomen op grond van:
- § 5.1.3 van de Omgevingswet (Ow) en § 8.1.1.1 en § 8.1.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Ow, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- § 16.5.3 van de Ow, om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uitgebreide voorbereidingsprocedure) voor de aanvraag van toepassing te verklaren.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken en op regels op de kaart.

Procedure
Voor de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals bedoeld in paragraaf 16.5.3 van de Ow.

Op 15 april 2024 is het voornemen om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren op deze aanvraag bekend gemaakt aan de aanvrager. Vervolgens is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze op dit voornemen te geven.

Op 16 april 2024 heeft de aanvrager zijn zienswijze gegeven. In de zienswijze heeft de aanvrager aangegeven in te stemmen met het toepassen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, waarna het college van burgemeester en wethouders op 30 april 2024 heeft besloten om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren voor deze aanvraag.

Inwerkingtreding van het besluit
Dit besluit treedt niet direct in werking. Dit besluit treedt pas vier weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd in werking, omdat het uitvoeren van de grondwerkzaamheden en het graven van compensatiewater na uitvoering niet meer hersteld kan worden en de regels waaraan uw vergunningaanvraag getoetst is erop zijn gericht om de bestaande situatie te beschermen. **Binnen de termijn van vier weken maakt u geen gebruik van de vergunning, ook niet op eigen risico.**

Wanneer een belanghebbende binnen vier weken na verzending van dit besluit een beroepschrift heeft ingediend 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 maakt u geen gebruik van de vergunning, ook niet op eigen risico.

Niet eens met de beslissing? Dan kunt u eerst telefonisch contact opnemen
Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u contact opnemen met [redacted] juridisch adviseur van gemeente Nieuwkoop. U kunt hem bereiken op het algemeen telefoonnummer 14 0172 (geen netnummer nodig).

U kunt bij hem terecht voor meer informatie of het stellen van vragen over dit besluit. In het algemeen blijkt dat na het beantwoorden van vragen en/of het toezenden van aanvullende informatie, bezwaren kunnen worden weggenomen. Een juridische procedure is dan wellicht niet meer nodig. Meer informatie over het indienen van bezwaar leest u onder het kopje ‘Rechtsmiddelen’ in de bijlagen.

ONTWERPBESLUIT

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,

[redacted]
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen:
- Voorschriften omgevingsplanactiviteit
- Waar moet u allemaal rekening mee houden
- Hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld
- Rechtsmiddelen
- Bijlagen overig

ONTWERPBESLUIT

Bijlagen

Voorschriften omgevingsplanactiviteit

1. **Op het bouwterrein verplicht aanwezige stukken**
   De omgevingsvergunning(en) en eventuele andere vergunningen en geaccepteerde meldingen zijn op het bouwterrein aanwezig en laat u op verzoek zien.

2. **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.

   Denkt u hierbij aan het volgende:
   - Geluidhinder
   - Stofhinder
   - Transport
   - Opslag
   - Afscherming bouwterrein

3. **Ontheffing voor plaatsen van een container of afsluiten van de weg**
   Wanneer het noodzakelijk is om voor de uitvoering van de werkzaamheden de openbare weg of openbare parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk af te sluiten, heeft u hiervoor een aparte vergunning nodig. Deze kunt u aanvragen via E-Herkenning: Object plaatsen op openbare weg | Gemeente Nieuwkoop of Via Melvin: Melvin - MELden van Verstoringen in de Infrastructuur in Nederland (ndw.nu)

   Voor meer informatie over het afsluiten van de openbare weg kunt u contact opnemen 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.

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

5. **Bouwmelding vereist**
   Omdat er voor dit bouwplan een bouwmelding vereist is, mag u pas beginnen met het bouwen van de bouwwerken nadat de bouwmelding ingediend en geaccepteerd is. De bouwmelding moet minimaal 4 weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend via de website www.omgevingswet.overheid.nl.

   U moet ook een kwaliteitsborger inschakelen voor de technische bouwactiviteit. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Bbl. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.liekbl/register-kwaliteitsborging. U vindt daar ook een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

   Let op! Omdat u bij het indienen van de bouwmelding aan moet geven welke kwaliteitsborger uw bouwplan beoordeelt, kunt u de bouwmelding pas indienen nadat u afspraken heeft gemaakt met een kwaliteitsborger.

6. **Informeren bezoekers vanwege aanwezigheid sierteeltgebied**
   Ten oosten van het plangebied ligt een sierteeltgebied, waar bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Dit gebied ligt op minder dan 50 meter afstand. Om die reden moeten toekomstige bezoekers geïnformeerd worden over de mogelijke risico's en de handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken. Denk aan: "eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet".

   Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen staat op:

ONTWERPBESLUIT

https://ggdleefomgeving.nl/schadelijkestoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/.

7. Voorschriften met betrekking tot ecologie

Ter bescherming van de in het gebied mogelijke aanwezige diersoorten moeten er aanvullende maatregelen getroffen worden:

- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels;
- Er dient voorkomen te worden dat er tijdens werkzaamheden gedurende de voortplantingsperiode van de rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen;
- Het gebied dient in één richting te worden gemaaid. Hierdoor blijft een ontsnappingsroute voor zoogdieren en amfibieën aanwezig;
- Tijdens het maaien moet iemand voor de maaimachine uitlopen. Deze persoon werkt als afschrikkend voor aanwezige diersoorten. Het verjagen van deze dieren voorkomt dat deze te laat kunnen reageren op de maaimachine;
- Indien er verlichting wordt toegepast op het complex, dient er amberkleurige ledverlichting te worden geplaatst die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

8. Voorschriften met betrekking tot de bodemkwaliteit

- Ter plaatse van de dam is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem. De moestuin mag pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er één (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop;
- Voor de milieubelastende activiteit graven/saneren van de bodem gelden de regels uit hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De melding en informatieplicht graven/saneren van de bodem is opgenomen in paragrafen 4.120/4.121 van het Bal. Op 29 april 2024, kenmerk D2024-054285 heeft de Omgevingsdienst aangegeven dat de meldingen in het Omgevingsloket onder de verzoeknummers 2024042300886 (saneren) en 2024042300867 (graven) volledig zijn. Na afloop van de sanerings- en graafwerkzaamheden dient voldaan te worden aan de eisen die gelden voor de informatieplicht achteraf (o.a. indienen evaluatieverslag).

9. Melding wateractiviteit

Uit het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat er vanwege de toename van de verharding, de compensatie en het plaatsen van struiken in de beschermingszone van de waterkering een meldplicht geldt. U mag daarom pas beginnen met de werkzaamheden nadat de melding voor de wateractiviteit ingediend en geaccepteerd is. Voor meer informatie over deze melding kunt u contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071 - 306 30 63 of via www.rijnland.net).

ONTWERPBESLUIT

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.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/klic-melding 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/producten/woning/orientatieverzoek. Maar let op! Met de informatie die u naar aanleiding van een Oriëntatieverzoek ontvangt mag u nog niet graven. Als de startdatum van de graafwerkzaamheden bekend is moet u alsnog een Klic-melding doen.

Nadere regels m.b.t. grond en/of water
- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop, het Bal en het Besluit bodemkwaliteit;
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW publicatie 4[illegible]. Werken in en met verontreinigde bodem;
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en dakpanteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk;
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl);
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl);
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.3. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water;
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer. Meer informatie over deze nota's is te vinden op https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen.

Houd bij de werkzaamheden rekening met de natuur
Bij het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden, houdt u zich aan de regels over natuurbescherming. Het is bijvoorbeeld verboden om bepaalde planten en bloemen te plukken of te vernielen, 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.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfsplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een omgevingsvergunning nodig. Die vraagt u aan bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de ODH via telefoonnummer (070) 21 899 02 op per mail via vergunningen@odh.nl.

ONTWERPBESLUIT

Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Omgevingswet 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.
Wij adviseren u voorzorgsmaatregelen te treffen voordat de werkzaamheden beginnen.

Om te bepalen of er beschermde dieren- en plantensoorten kunnen voorkomen op de plek waar u werkzaamheden uit wilt voeren, kunt u terecht bij de Beschermde Soortenindicator (BeSi): BeSI_rapport (bij12.nl). Meer informatie over natuurbescherming in de Omgevingswet vindt u op de website van de Rijksoverheid: Wetgeving voor natuurbescherming in Nederland | Natuur en biodiversiteit | Rijksoverheid.nl. De volledige inhoud van Omgevingswet kunt u raadplegen via www.wetten.nl.

ONTWERPBESLUIT

- **Hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld**

Ontvankelijkheid
De ontvankelijkheid van uw aanvraag is beoordeeld op grond van de Omgevingswet (Ow), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling (Or). De door u ingeleverde gegevens waren in eerste instantie niet compleet. Wij vroegen u daarom op 13 juni 2024 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.

Op 18 juli 2024 en 24 juli 2024 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.

Verlenging beslistermijn
Op 3 mei 2024 hebben wij de beslistermijn voor uw aanvraag verlengd met zes weken.

Omgevingsplanactiviteit: bouwen

Bodemkwaliteit
De te realiseren bebouwing kan niet worden aangemerkt als bodemgevoelige gebouwen en het volkstuincomplex kan niet worden aangemerkt als een bodemgevoelige locatie. Om die reden hoeft er op grond van artikel 22.29 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor de beoordeling van uw aanvraag.

De bodemkwaliteit van de locatie is in het kader van de eventuele toedeling van functies aan locaties echter wel beoordeeld. Die beoordeling kunt u hieronder nalezen onder het kopje ‘Beoordeling goede onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ in de paragraaf over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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.

Omgevingsplan tijdelijk deel
Uw aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, een aantal gemeentelijke verordeningen en activiteitsregels over activiteiten (de bruidsschat). Uw aanvraag is per aspect getoetst aan deze beoordelingsregels.

Op dit moment geldt voor deze locatie het tijdelijk deel omgevingsplan ‘Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening’ (het tijdelijk deel omgevingsplan). Op grond van het tijdelijk deel omgevingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch’ en deels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Daarnaast is op de locatie de aanduiding ‘overige zone – landschapstype droogmakerij’ van toepassing.

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).

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Uw aanvraag voldoet niet aan het tijdelijk deel omgevingsplan, omdat het gebruik van de gronden als volkstuincomplex niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast is de aanvraag in strijd met het bouwverbod op grond van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het omgevingsplan.

ONTWERPBESLUIT

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

Op grond van het Bkl is het mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Wij mogen de omgevingsvergunning alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en als er geen strijd is met de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze beoordelingsregels. Uw aanvraag is niet in strijd met deze beoordelingsregels.

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder kunt u lezen welke overwegingen wij gemaakt hebben.

Voortraject besluitvorming
De huidige locatie van volkstuinenvereniging De Geschikte Peer maakt onderdeel uit van de toekomstige woningbouwlocatie Ter Aar Noordoost. Om de bouw van (flex)woningen op deze locatie mogelijk te maken, moet het gebruik als volkstuincomplex door volkstuinenvereniging De Geschikte Peer beëindigd worden.

Op 22 september 2022 heeft de gemeenteraad de motie “Biedt volkstuinenvereniging De Geschikte Peer de helpende hand” aangenomen. Middels deze motie werd ons college opgedragen om de helpende hand te bieden bij het vinden van een alternatieve locatie voor het volkstuincomplex van De Geschikte Peer. Enkele van de overwegingen van de gemeenteraad om deze motie aan te nemen waren dat:

- het hebben van een volkstuin voor inwoners een vorm van ontspannen, bewegen en recreëren is;
- het hebben van een volkstuin het welzijn van deze doelgroep bevordert en bijdraagt aan de biodiversiteit;
- volkstuinen mogelijk ook aangemerkt kunnen worden als een plek waar sociale cohesie betekenis krijgt.

Naar aanleiding van de motie heeft ons college gezocht naar een alternatieve locatie voor het volkstuincomplex. Hierbij is één locatie gevonden die aan alle criteria voldeed, namelijk het perceel aan de Veldweg in Ter Aar, kadastraal bekend als AAR00B4684. Door ons college is een terugkoppeling van deze zoektocht gegeven aan de gemeenteraad, waarna de gemeenteraad op 14 december 2023 heeft besloten om een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het betreffende perceel ten behoeve van volkstuinenvereniging De Geschikte Peer en om in te stemmen met het gereed maken van het perceel als volkstuinlocatie. Onder andere door middel van deze vergunningaanvraag wordt aan dit raadsbesluit uitvoering gegeven.

Beoordeling goede onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Er is door de aanvrager een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving (met datum 16 juli 2024) opgesteld voor dit project. Uit deze onderbouwing blijkt dat het project voldoende is onderbouwd op basis van relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Ook is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

Advies ODWH
Voor wat betreft de milieuaspecten ‘archeologie’, ‘MER’, ‘duurzaamheid’, ‘bedrijven en milieuzonering’, ‘externe veiligheid’, ‘lucht’, ‘geluid’, ‘ecologie’ en ‘bodem’ is de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De ODWH heeft op 2 mei 2024 positief geadviseerd over deze milieuaspecten. Wel adviseert de ODWH om voor de aspecten ‘bedrijven en milieuzonering’, ‘ecologie’ en ‘bodem’ voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden. Dit advies hebben wij overgenomen en de voorschriften zijn als voorschriften 6, 7 en 8 opgenomen in de bijlagen bij deze vergunning. Het volledige advies van de ODWH, met kenmerk D2024-057450 en datum 2 mei 2024, is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Advies Hoogheemraadschap van Rijnland
Voor wat betreft het aspect ‘water’ is de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving beoordeeld door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 10 juni 2024 positief geadviseerd over dit aspect. Wel blijkt uit het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat er vanwege de toename van de verharding, de compensatie en het plaatsen van struiken

ONTWERPBESLUIT

in de beschermingszone van de waterkering een meldplicht geldt voor de werkzaamheden. Om die reden is aan deze vergunning het voorschrift verbonden dat pas met de werkzaamheden mag worden begonnen nadat de melding voor de wateractiviteit ingediend en geaccepteerd is. Dit voorschrift is als voorschrift 9 opgenomen in de bijlagen bij deze vergunning. Het volledige advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland, met datum 10 juni 2024, is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Uit de beoordeling van de aanvraag, waaronder de goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving, blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving is daarmee gewaarborgd.

Adviesrecht gemeenteraad
De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 3 februari 2022 bepaald voor welke gevallen hij het adviesrecht van toepassing verklaart, zoals bedoeld in artikel 16.15a lid b, onder 1° van de Ow, indien er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voorliggend plan is aan te merken als een structurele uitbreiding van het stedelijk gebied, waarop het adviesrecht van toepassing is. Er is advies vereist van de gemeenteraad.

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad positief advies uitgebracht over de vergunningaanvraag. Als motivering van het advies heeft de raad aangegeven het wenselijk te vinden om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking en gebruik van het perceel AAR00B4684 als volkstuincomplex van volkstuinenvereniging De Geschikte Peer toe te staan, zodat de verplaatsing van het volkstuincomplex van volkstuinenvereniging De Geschikte Peer van de locatie aan de Oostkanaalweg naar de locatie aan de Veldweg mogelijk wordt en de locatie aan de Oostkanaalweg beschikbaar komt voor het realiseren van flexwoningen.

Participatieplicht
De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 23 februari 2023 bepaald voor welke aanvragen voor omgevingsvergunningen hij overleg met omwonenden en andere betrokkenen (participatie) verplicht stelt, zoals bedoeld in artikel 16.55, lid 7, van de Ow.

Voorliggend plan is aan te merken als een stedelijk project waarvoor participatie verplicht is. Uit de aanvraag blijkt dat er participatie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 5 van de goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving is uiteengezet hoe die participatie heeft plaatsgevonden. Hiermee is voldoende aangetoond dat aan de participatieplicht voldaan is.

Afstemming met provincie Zuid-Holland
Het project is in het kader van vooroverleg in oktober 2023 besproken met de provincie Zuid-Holland. De provincie stond welwillend tegenover het initiatief, mits het goed werd ingepast in de omgeving. Hieraan is uitvoering gegeven, zoals blijkt uit het inrichtingsplan en de goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving.

Op 17 april 2024 is de vergunningaanvraag via een E-formulier aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Uit dit E-formulier blijkt dat er geen sprake is van formeel adviesrecht op grond van de lijst met gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor advies van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, zoals vastgesteld door de gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 5 december 2023, nodig is.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking en gebruik van het perceel AAR00B4684 als volkstuincomplex van volkstuinenvereniging De Geschikte Peer, met de daarbij behorende bebouwing, toe te staan.

<u>Omgevingsplanactiviteit: werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren</u>

Omgevingsplan
Uw aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, een aantal

ONTWERPBESLUIT

gemeentelijke verordeningen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Uw aanvraag is per aspect getoetst op strijdigheden.

Op dit moment geldt voor deze locatie het tijdelijk deel omgevingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening' (het tijdelijk deel omgevingsplan). Op grond van het tijdelijk deel omgevingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast is op de locatie de aanduiding 'overige zone – landschapstype droogmakerij' van toepassing.

Onder meer de volgende punten zijn getoetst:

- het gebruik van de gronden;
- de situering van de werkzaamheden;
- de omvang van de werkzaamheden;
- de gevolgen van de werkzaamheden voor de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3';
- de gevolgen van de werkzaamheden voor de aanduiding 'overige zone – landschapstype droogmakerij'.

Uw aanvraag voldoet niet aan het tijdelijk deel omgevingsplan, omdat het gebruik van de gronden als volkstuincomplex niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch'. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met afwijking van de regels van het omgevingsplan.

Op grond van het Bkl is het mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Wij mogen de omgevingsvergunning alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en als er geen strijd is met de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Onze redenen hiervoor zijn dezelfde als de redenen om de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit: bouwen' te verlenen. Om die redenen verwijzen wij voor de onderbouwing van ons besluit naar de onderbouwing onder het kopje 'Omgevingsplanactiviteit: bouwen'.

<u>Omgevingsplanactiviteit: afwijken regels in het omgevingsplan</u>
In uw vergunningaanvraag heeft u ook de 'omgevingsplanactiviteit: afwijken regels in het omgevingsplan' opgenomen. Alhoewel uw aanvraag niet voldoet aan de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is deze activiteit formeel niet op uw aanvraag van toepassing. De activiteit 'afwijken regels in het omgevingsplan' is namelijk alleen van toepassing wanneer er gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse afwijking op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan of van een andere afwijking, waarbij die afwijking uitsluitend ziet op strijdig gebruik en er geen sprake is van bouwactiviteiten. Voor uw aanvraag zijn beide niet van toepassing. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is namelijk geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee de gevraagde vergunning verleend kan worden. Omdat uw aanvraag de activiteiten 'bouwen' en 'werk of werkzaamheden uitvoeren' bevat, ziet de afwijking ook niet uitsluitend op strijdig gebruik. Om die reden is de 'omgevingsplanactiviteit: afwijken regels in het omgevingsplan' formeel niet van toepassing en wordt deze omgevingsvergunning niet verleend voor deze activiteit.

<u>Vergunning- of meldingsplicht technische bouwactiviteit</u>
Wij hebben voor uw aanvraag beoordeeld of de werkzaamheden ook vergunning- of meldingsplichtig zijn voor de technische bouwactiviteit.

Dit is het geval, omdat het op grond van artikel 2.27, eerste lid, onder a, van het Bbl meldingsplichtig is voor de technische bouwactiviteit. Om deze reden mag u pas beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden als de bouwmelding ook ingediend en geaccepteerd is. De bouwmelding kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. Meer informatie over de bouwmelding vindt u op de eerste pagina's van dit besluit, onder het kopje 'U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden'.

Terinzagelegging
Het ontwerp van dit besluit is zes weken ter inzage gelegd van xx-xx-xxxx tot en met xx-xx-xxxx. Gedurende deze termijn kon eenieder reageren door een zienswijze in te dienen. De in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorgeschreven procedure werd gevolgd.

ONTWERPBESLUIT

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

In de zienswijzen zien wij wel/geen reden om het ontwerpbesluit aan te passen.
Onze reactie op de ingediende zienswijzen vindt u in het document 'reactie op zienswijzen'. Deze is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

- Rechtsmiddelen

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen
Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van (datum invullen – 1 dag na de terinzagelegging) tot en met (datum invullen - dag na 6 weken). Ook andere belanghebbenden kunnen dit doen. 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, sector bestuursrecht, 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 – ingediend 24-07-2024;
2. Maaiveldinrichting – ingediend 24-07-2024;
3. Tekening kas – ingediend 26-03-2024;
4. Tekening schuur – ingediend 26-03-2024;
5. Overzicht bebouwing percelen – ingediend 24-07-2024;
6. Beplantingsplan – ingediend 15-04-2024;
7. Watercompensatieberekening – ingediend 15-04-2024;
8. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek – ingediend 26-03-2024;
9. Aanvullend grondwateronderzoek – ingediend 26-03-2024;
10. Verkennend ecologisch onderzoek – ingediend 26-03-2024;
11. Goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving – ingediend 17-07-2024;
12. Advies ODWH – opgesteld 02-05-2024;
13. Advies Hoogheemraadschap van Rijnland – ontvangen 10-06-2024;
14. Toets tijdelijk deel omgevingsplan Z2024-00000506 – opgesteld 24-07-2024.

ONTWERPBESLUIT