

Verzenddatum: 5 juni 2025

Besluit omgevingsvergunning Z2024-00001137

Op 9 juli 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 realiseren van 18 flexwoningen voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en water- en groenvoorzieningen, waaronder een beschoeiing, en het graven van compensatiewater aan de Oostkanaalweg in Ter Aar. De percelen zijn kadastraal bekend in de gemeente Ter Aar, sectie B, nummers 2539, 2540, 3877, 3879 en 4073.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit: bouwen
- Omgevingsplanactiviteit: werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Tijdelijke vergunning

De omgevingsvergunning wordt, voor wat betreft het plaatsen van de flexwoningen, verleend voor een periode van 15 jaar, gerekend vanaf de dag waarop de eerste flexwoning op het terrein geplaatst wordt. Dit betekent dat u de flexwoningen uiterlijk 15 jaar na de dag waarop de eerste flexwoning op het terrein geplaatst is, dient te verwijderen van het terrein en het terrein dient terug te brengen in de vóór de verlening van deze vergunning bestaande toestand.

Voor wat betreft het graven van compensatiewater en het aanbrengen van beschoeiing wordt de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd verleend. Dit betekent dat u, na afloop van de termijn van 15 jaar, het gegraven water niet hoeft te dempen en de beschoeiing in stand mag laten.

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 opgave van 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

Uit het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat u voor de toename van verharding en het graven van water een omgevingsvergunning voor de wateractiviteit nodig heeft. Meer informatie hierover kunt u nalezen in het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat als bijlage aan deze omgevingsvergunning is toegevoegd.

Voor dit bouwplan is er ook een bouwmelding vereist. Deze 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 een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Verder is voor dit bouwplan een informatieplicht van toepassing. Vanwege bodemverontreiniging dient namelijk een deel van het terrein gesaneerd te worden. De te realiseren flexwoningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop. De benodigde informatie kunt u doorgeven via www.omgevingswet.overheid.nl.

Ook dient u vóór aanvang van de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol in te dienen. U mag pas beginnen met de werkzaamheden nadat dit protocol door ons is beoordeeld en goedgekeurd.

U mag pas beginnen met de werkzaamheden nadat de benodigde omgevingsvergunning voor de wateractiviteit verleend en in werking getreden is, nadat de bouwmelding ingediend en geaccepteerd is, en nadat het ecologisch werkprotocol is goedgekeurd. U mag de flexwoningen pas in gebruik nemen nadat aan de informatieplicht voor de bodemsanering is voldaan.

Wij beschikking over onvoldoende gegevens om te beoordelen of voor de Natura2000-activiteit ook nog een vergunning nodig is. Wij kunnen niet garanderen dat u geen andere vergunningen en toestemmingen nodig heeft. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat u alle benodigde vergunningen en toestemmingen heeft om te mogen beginnen. In de bijlagen leest u waar u allemaal nog meer rekening mee moet houden voordat u kunt beginnen met de werkzaamheden.

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 en § 8.1.1.1 en § 8.1.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken en [op regels op de kaart](#).

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, zoals bedoeld in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet.

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 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 weggelaten. 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.

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,



Tom Vianen
teamleider Fysieke leefomgeving

Bijlagen:

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

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. 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 het e-mailadres MailboxBouwtoezicht@nieuwkoop.nl.

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 het e-mailadres MailboxBouwtoezicht@nieuwkoop.nl.

4. Veiligheid op en rondom het bouwterrein

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

Denkt u hierbij aan het volgende:

- Geluidhinder
- Stofhinder
- Transport
- Opslag
- Afscherming bouwterrein

5. 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.

6. Lozing van afvalwater en fecaliën

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

7. Bouwmelding vereist

Omdat er voor dit bouwplan een bouwmelding vereist is, mag u pas beginnen met het bouwen van het bouwwerk 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.tlokb.nl/register-kwaliteitsborging. U vindt daar 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.

8. Omgevingsvergunning voor wateractiviteit vereist

Voordat u start met de werkzaamheden heeft u in ieder geval een omgevingsvergunning voor de wateractiviteit nodig. Totdat deze vergunning is verleend en in werking is getreden, mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden. Meer informatie over de omgevingsvergunning voor de wateractiviteit kunt u nalezen in het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat als bijlage aan deze omgevingsvergunning is toegevoegd.

9. Tijdelijke omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning wordt, voor wat betreft het plaatsen van de flexwoningen, verleend voor een periode van 15 jaar, gerekend vanaf de dag waarop de eerste flexwoning op het terrein geplaatst is. Dit betekent dat u de flexwoningen uiterlijk 15 jaar na de dag waarop de eerste flexwoning op het terrein geplaatst is, dient te verwijderen van het terrein en het terrein dient terug te brengen in de vóór de verlening van deze vergunning bestaande toestand.

Voor wat betreft het graven van compensatiewater en het aanbrengen van beschoeiing wordt de omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd verleend. Dit betekent dat u, na afloop van de termijn van 15 jaar, het gegraven water niet hoeft te dempen en de beschoeiing in stand mag laten.

10. Treffen sanerende of beschermde maatregelen bodemverontreiniging

Ter plaatse van de zuidwestelijke hoek van het terrein is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor asbest. Ook is plaatselijk een sterke verontreiniging met cadmium aanwezig. De te realiseren flexwoningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop.

11. Ecologisch werkprotocol

Vóór uitvoering van de werkzaamheden moet u een ecologisch werkprotocol opstellen en indienen. In dit werkprotocol moeten alle te nemen maatregelen worden opgenomen en niet alleen de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van broedende vogels en het dempen van sloten. U mag de werkzaamheden pas uitvoeren nadat het ecologisch werkprotocol door ons is goedgekeurd en u dient zich bij de uitvoering aan dit werkprotocol te houden.

12. Toewijzing flexwoningen

De flexwoningen dienen te worden toegewezen aan drie doelgroepen, volgens de in de onderbouwing van de aanvraag opgegeven verdeling:

- 40% starters of andere woningzoekenden;
- 35% jongeren (18-28 jaar);
- 25% statushouders (rijkstaakstelling).

Waar moet u allemaal rekening mee houden

In de omgevingsvergunning staan regels waar u aan moet voldoen bij het uitvoeren van de vergunde activiteit. Bij het gebruik van de vergunning krijgt u mogelijk ook met andere regels te maken. Zo heeft u soms ook nog een vergunning van een ander bestuursorgaan nodig. Ook kan een (privaatrechtelijk) geschil ontstaan met een van de omwonenden.

Hieronder informeren wij u over een aantal van de regels waar u mee te maken kunt krijgen.

Burenrecht

Bij het gebruik van de vergunning krijgt u mogelijk te maken met het burenrecht. Soms kan het burenrecht er zelfs toe leiden dat u geen gebruik kunt maken van de vergunning. Het burenrecht staat in boek 5 titel 4 van het Burgerlijk wetboek. De volledige inhoud van het Burgerlijk Wetboek, kunt u raadplegen via www.wetten.nl.

Aansprakelijkheid

Bij het gebruik van de omgevingsvergunning kunt u schade veroorzaken aan eigendommen van derden. Bijvoorbeeld scheurvorming als gevolg van bouwactiviteiten. De omgevingsvergunning beschermt u niet tegen privaatrechtelijke aansprakelijkheid.

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, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit;
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem;
- 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 2.2, van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Waterschapsverordening is te raadplegen via www.overheid.nl;
- 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). Het omgevingsplan is te raadplegen via [regels op de kaart](#). 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 is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>.

- **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 19 augustus 2024 uw aanvraag aan te vullen, waardoor de beslistermijn opgeschort is geweest.

Op 11 juli 2024, 4 september 2024, 8 oktober 2024, 9 oktober 2024, 10 oktober 2024, 17 oktober 2024, 15 november 2024, 18 november 2024 en 21 november 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.

Participatie

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 23 februari 2023 bepaald (kenmerk 2023-006) voor welke aanvragen 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 dergelijk project waarvoor participatie verplicht is. Uit uw aanvraag blijkt dat er participatie heeft plaatsgevonden. In uw aanvraag heeft u aangegeven dat participatie heeft plaatsgevonden door middel van twee inloopbijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten bleek dat een aantal omwonenden zich zorgen maakt over de toename van verkeer op de Kerkweg en dat een aantal bewoners zich zorgen maakt over het onderhoudsniveau van de openbare ruimte rondom de woonunits.

In hoofdstuk 5 van de goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving is meer informatie opgenomen over die participatie. Hiermee is voldoende aangetoond dat aan de participatieplicht voldaan is.

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing verklaard

Op 17 juli 2024 is het voornemen om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren op deze aanvraag aan u bekend gemaakt. Vervolgens bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze op dit voornemen te geven.

Tijdens de zienswijzetermijn hebben wij geen zienswijze van u ontvangen. Hierop hebben wij op 5 augustus 2024 besloten om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren voor deze aanvraag. De reden hiervoor is dat wij op deze manier in het besluit op uw aanvraag rekening kunnen houden met de belangen van de verschillende belanghebbenden.

Verlenging beslistermijn

Op 18 september 2024 hebben wij de beslistermijn voor uw aanvraag verlengd met zes weken.

Omgevingsplanactiviteit: bouwenBodemkwaliteit

De door u aangevraagde flexwoningen moeten worden aangemerkt als bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Om die reden kan de gevraagde vergunning op grond van artikel 22.29, onder c, van het tijdelijk deel van het omgevingsplan alleen verleend worden als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of, wanneer dit wel het geval is, als aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Als bijlage bij uw aanvraag heeft u drie bodemonderzoeken ingediend. Het gaat om 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Volkstuinencomplex "De Geschikte Peer" Oostkanaalweg 41', met datum 26 april 2024 en versienummer 1, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Volkstuinencomplex "De Geschikte Peer" Oostkanaalweg 41', met datum 27 juni 2024 en versienummer 1, en 'Verkennd- en nader bodemonderzoek bodemlood in volkstuinen Oostkanaalweg Ter Aar', met datum 21 januari 2022 en versienummer 1.0. Uit deze onderzoeken blijkt dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem wel wordt overschreden.

De bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Uit de beoordeling blijkt dat de locatie nog niet geschikt is voor de geplande ontwikkeling. In het kader van de herontwikkeling van de locatie dient de bodemverontreiniging met asbest en cadmium te worden gesaneerd. Om te verzekeren dat de juiste maatregelen worden getroffen, adviseert de ODWH om aan de vergunning het voorschrift te verbinden dat de flexwoningen pas in gebruik genomen mogen worden nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van de bruidsschat (het Omgevingsplan).

Wij hebben het advies van de ODWH overgenomen en het voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden. U vindt het voorschrift als voorschrift 10 onder het kopje 'Voorschriften 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 rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Uw aanvraag is per aspect getoetst aan deze beoordelingsregels.

Op dit moment geldt voor deze locatie het tijdelijk deel omgevingsplan 'Ter Aar en Bovenland, 1^e herziening' en het moederplan 'Ter Aar en Bovenland' (hierna: het tijdelijk deel omgevingsplan). Op grond van het tijdelijk deel omgevingsplan heeft de locatie overwegend de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'volkstuin'. Kleine delen van de locatie hebben de bestemming 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Water'. De gehele locatie heeft 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).

Daarnaast is de vergunningaanvraag getoetst aan de algemene regels van het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Nieuwkoop (de 'Bruidsschat').

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

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Uw aanvraag voldoet niet aan het tijdelijk deel omgevingsplan, omdat het gebruik van de locatie ten behoeve van wonen niet is toegestaan en de flexwoningen niet passen binnen de bouw mogelijkheden voor het gebruik van de locatie als volkstuincomplex. Daarnaast is het aanleggen van de ontsluitingsweg in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Groen' en 'Water'.

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 uw aanvraag getoetst aan de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl. 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 hebben gemaakt.

Voortraject besluitvorming

De gemeente Nieuwkoop wenst sinds een aantal jaren woningen te bouwen in het gebied Ter Aar Noordoost. Op 16 juni 2021 plaatste Provinciale Staten van Zuid-Holland deze locatie op de zogenaamde 3-hectarekaart, waardoor woningbouw hier nu mogelijk is.

Het volkstuinencomplex De Geschikte Peer is gevestigd in het gebied Ter Aar Noordoost. De gronden zijn in bezit van de gemeente en worden verhuurd aan de volkstuinvereniging. Het volkstuincomplex verhuist naar een andere locatie, waardoor onderhavige locatie vrijkomt voor woningbouw.

Doordat de ontwikkeling van het hele gebied is vertraagd en dus een definitieve inpassing van dit gebied nog niet mogelijk is, is gekeken naar tijdelijke sociale huisvesting: flexwonen. Er zijn reeds 18 flexwoningen aangekocht en na een participatietraject en ambtelijk en bestuurlijk onderzoek is gebleken dat dit een wenselijke locatie is voor de flexwoningen voor een periode van 15 jaar.

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop daarom besloten om het voormalige volkstuincomplex in Ter Aar Noordoost aan te wijzen als locatie ten behoeve van het realiseren van flexwoningen en om de belangen van belanghebbenden af te wegen in het kader van de te doorlopen planologische procedure.

Beoordeling goede onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Er is een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving opgesteld voor dit project (met datum 15 november 2024). Uit de 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 'bedrijven en milieuzonering', 'bodem', 'ecologie', 'externe veiligheid', 'geluid', 'geur' en 'luchtkwaliteit' is de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De ODWH heeft op 12 augustus 2024, 31 oktober 2024 en 29 november 2024 geadviseerd over deze milieuaspecten.

In deze adviezen geeft de ODWH aan dat er voor de aspecten 'bodem' en 'ecologie' voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden moeten worden. Beide adviezen hebben wij overgenomen, wat betekent dat de voorgestelde voorschriften als voorschriften 10 en 11 opgenomen zijn in de bijlagen bij deze vergunning.

De volledige adviezen van de ODWH, met kenmerk D2024-095117 en datum 12 augustus 2024, kenmerk D2024-130879 en datum 31 oktober 2024, en kenmerk D2024-146634 en datum 28 november 2024 zijn als bijlagen 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 14 augustus 2024 positief geadviseerd over dit aspect.

Wel blijkt uit het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat er voor de werkzaamheden (de toename van verharding en het graven van water) een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland nodig is. Om die reden is aan deze vergunning het voorschrift verbonden dat pas met de werkzaamheden mag worden begonnen nadat de omgevingsvergunning voor de wateractiviteit is verleend en in werking is getreden. Dit voorschrift is als voorschrift 8 opgenomen in de bijlagen bij deze vergunning.

Verder adviseert het Hoogheemraadschap van Rijnland om klimaatadaptief te bouwen en is in het advies aangegeven dat er, als er een grondwateronttrekking plaatsvindt, hier mogelijk een meldings- of vergunningsplicht voor geldt.

Het volledige advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland, met datum 14 augustus 2024, is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het realiseren van 18 flexwoningen voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en water- en groenvoorzieningen, waaronder een beschoeiing, en het graven van compensatiewater past bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met de ontwikkeling wordt tijdelijke woonruimte gecreëerd, hetgeen zorgt voor verlichting van de druk op de woningmarkt in afwachting van de woningbouwontwikkeling van het hele gebied Ter Aar Noordoost. Daarnaast is, onder andere op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing, niet gebleken dat er belemmeringen zijn om mee te werken aan de verzochte afwijking. Zo wordt voorzien in de parkeerbehoefte, leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van verkeer en ook is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling op een andere wijze tot (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat leidt voor de omgeving.

De indiener van zienswijze 2 heeft in zijn zienswijze aangegeven overlast te verwachten van de flexwoningen. Naar aanleiding van die zienswijze motiveren wij hieronder waarom er, ook na realisatie van de flexwoningen, in de omgeving sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

In de beschouwing is ook het goede woon- en leefklimaat van omwonenden van de flexwoningen meegenomen. Deze wordt niet onevenredig beperkt door de ontwikkeling van volkstuincomplex naar 18 socialehuur-flexwoningen. De locatie grenst in het zuiden, het westen en het grootste gedeelte van het noorden aan agrarisch gebied. In het oosten (bij de ontsluiting) grenst het gebied aan een vrachtwagenparkeerterrein. Het plangebied is omringd door een sloot. De dichtstbijzijnde woning ligt in het noordwesten, op ongeveer 24,5 meter van de eerste flexwoning (hemelsbreed gezien).

Gelet op de ruimtelijke impact van het plan is er geen groot verschil in bouwmogelijkheden tussen het volkstuincomplex (maximaal 2,5 meter hoog) en de flexwoningen (maximaal 3,65 meter hoog). Het gaat om 18 éénlaagse, grondgebonden woningen, waarbij één unit twee woningen bevat. De units staan los van elkaar, waardoor veel licht en groen zichtbaar is van verschillende plekken. Als gezegd is het complex omringd door een sloot en is het terrein enkel in het oosten ontsloten door een dam. De ingang van het plangebied ligt op zo'n 40 meter van de ingang van de noordelijke burens.

Het sociale karakter van de huurwoningen maakt niet dat deze woningen niet naast of dichtbij koopwoningen kunnen staan. Beide zijn bedoeld om in te wonen en de omgeving te gebruiken zoals gebruikelijk is in een woonomgeving. Ook de verdeling in doelgroepen (40% starters of andere woningzoekenden, 35% jongeren (18-28 jaar) en 25% statushouders) maakt hierin geen verschil. De woningen en de omgeving zullen worden gebruikt voor het doeleinde 'wonen' en de daarbij gebruikelijke activiteiten. In het geval er overlast plaatsvindt, dan is dit een kwestie van handhaving. Op voorhand kan niet gezegd worden dat door deze doelgroepenverdeling overlast zal plaatsvinden, noch dat – mocht zich wel overlast voordoen – die overlast dusdanig is dat handhaving daar onvoldoende tegenop kan treden.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving is hiermee gewaarborgd.

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 3 februari 2022 bepaald (raadsbesluit 2022-007) voor welke gevallen hij het adviesrecht van toepassing verklaard, zoals bedoeld in artikel 16.15a lid b, onder 1° van de Omgevingswet, indien er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voorliggend plan is aan te merken als een project waarop het adviesrecht van toepassing is, omdat er meer dan drie wooneenheden worden toegevoegd buiten de bebouwde kom. Er is dus advies vereist van de gemeenteraad.

Op 30 januari 2025 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 het realiseren van 18 flexwoningen voor een periode van 15 jaar op de percelen aan de Oostkanaalweg in Ter Aar toe te staan, omdat de bouw van flexwoningen op deze locatie op korte termijn zal zorgen voor verlichting van de druk op de woningmarkt in

afwachting van de woningbouwontwikkeling van het hele gebied Ter Aar Noordoost. Daarbij heeft de raad meegewogen dat er voorafgaand aan de vergunningaanvraag participatie heeft plaatsgevonden en dat, doordat belanghebbenden bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen kunnen indienen, de belangen van belanghebbenden uiterst zorgvuldig afgewogen worden.

Het raadsbesluit is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

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.

Op 9 oktober 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.

Op 10 oktober 2024 hebben wij, op verzoek van de provincie Zuid-Holland, het plan alsnog ter beoordeling aangeboden aan de provincie. Op 4 november 2024 heeft de provincie Zuid-Holland laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan om tijdelijke flexwoningen voor maximaal 15 jaar te realiseren.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking en het realiseren van 18 flexwoningen voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en water- en groenvoorzieningen, waaronder een beschoeiing, en het graven van compensatiewater op de percelen kadastraal bekend in de gemeente Ter Aar, sectie B, nummers 2539, 2540, 3877, 3879 en 4073, toe te staan.

Omgevingsplanactiviteit: werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

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 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 'Ter Aar en Bovenland, 1^o herziening' en het moederplan 'Ter Aar en Bovenland' (hierna: het tijdelijk deel omgevingsplan). Op grond van het tijdelijk deel omgevingsplan heeft de locatie overwegend de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'volkstuin'. Kleine delen van de locatie hebben de bestemming 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Water'. De gehele locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

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 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Uw aanvraag voldoet niet aan het tijdelijk deel omgevingsplan, omdat water- en groenvoorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' alleen ten dienste van die bestemming zijn toegestaan en de gronden niet ten dienste van die bestemming gebruikt zullen worden. Daarnaast is het aanleggen van de ontsluitingsweg in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Groen' en 'Water'.

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 reden verwijzen wij voor de onderbouwing van ons besluit naar de onderbouwing onder het kopje 'Omgevingsplanactiviteit: bouwen'.

Omgevingsplanactiviteit: afwijken regels in het omgevingsplan

In uw vergunningaanvraag heeft u ook de 'omgevingsplanactiviteit: afwijken van 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 van 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, wanneer 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 er 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.

Vergunning- of meldingsplicht technische bouwactiviteit

Wij hebben voor uw aanvraag beoordeeld of de werkzaamheden ook vergunning- of meldingsplichtig zijn voor de technische bouwactiviteit.

Dit is wel het geval, omdat het realiseren van flexwoningen 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'.

Ter inzagelegging

Het ontwerp van dit besluit is zes weken ter inzage gelegd van 6 februari 2025 tot en met 19 maart 2025. 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.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben wij de aanvrager de gelegenheid gegeven om schriftelijk op de zienswijzen te reageren. De aanvrager heeft besloten om slechts op één van de twee zienswijzen te reageren.

Wij hebben de zienswijzen en de reactie van de aanvrager geanonimiseerd, samengevat en beantwoord in het document 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Dit document is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

In de zienswijzen zien wij wel reden om het ontwerpbesluit aan te passen. Een overzicht van deze aanpassingen vindt u onder het kopje 'Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit'.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

Naar aanleiding van de zienswijzen is de omgevingsvergunning op drie punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Ten eerste is er een voorschrift aan de vergunning toegevoegd waarin geborgd is dat de flexwoningen aan drie doelgroepen worden toegewezen volgens de in de onderbouwing van de aanvraag genoemde percentages (40% starters of andere woningzoekenden, 35% jongeren en 25% statushouders). Ten tweede is de motivering dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties naar aanleiding van de

zienswijze uitgebreid met een passage over de gevolgen van de flexwoningen voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Ten derde is de tekst over participatie in het besluit op de aanvraag herschreven, zodat duidelijker blijkt dat aan de participatieplicht is voldaan.

Daarnaast is er nog een andere wijziging in het besluit doorgevoerd. In de omgevingsvergunning is opgenomen dat er mogelijk ook een vergunning of toestemming nodig is voor de Natura2000-activiteit, en dat, als dit het geval is, u pas mag beginnen met de werkzaamheden als u de vergunning of toestemming ontvangen heeft.

Tot slot zijn er nog enkele tekstuele wijzigingen van ondergeschikte aard in het besluit doorgevoerd.

- Rechtsmiddelen

Niet eens met de beslissing – beroep aantekenen

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u beroep aantekenen van 12 juni 2025 tot en met 24 juli 2025. 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 – met datum 21-11-2024
2. Situatietekening bestaande situatie – met datum 22-08-2024
3. Situatietekening nieuwe situatie – met datum 26-03-2024
4. Gevelaanzichten flexwoningen – met datum 08-10-2024
5. Impressie flexwoningen
6. Plattegrond flexwoningen
7. Detail beschoeiing – met datum 28-08-2024
8. Detail ontgraving oever – met datum 28-08-2024
9. Foto voorgevel flexwoningen
10. Foto zijgevel flexwoningen
11. Foto achtergevel flexwoningen
12. Verkennend bodem- en asbestonderzoek – met datum 26-04-2024
13. Verkennend bodem- en asbestonderzoek – met datum 27-06-2024
14. Verkennend en nader bodemonderzoek bodemlood – met datum 21-01-2022
15. Akoestisch onderzoek – met datum 03-10-2024
16. Ecologisch onderzoek – met datum oktober 2022
17. Aanvulling ecologisch advies – met datum 19-09-2024
18. AERIUS-berekening – met datum 11-11-2024
19. Begeleidende rapportage AERIUS-berekening – met datum 17-10-2024
20. Goede ruimtelijke onderbouwing – met datum 15-11-2024
21. Advies ODWH (1) – met datum 12-08-2024
22. Advies ODWH (2) – met datum 31-10-2024
23. Advies ODWH (3) – met datum 28-11-2024
24. Advies Hoogheemraadschap van Rijnland
25. Toets parkeren en verkeer – met datum 10-09-2024
26. Toets tijdelijk deel omgevingsplan Z2024-00001137 – met datum 11-11-2024

27. Nota van beantwoording zienswijzen Z2024-00001137
28. Raadsbesluit advisering vergunningaanvraag – vastgesteld 30-01-2025