



INTERNE POST

Gemeente Nieuwkoop  
C. Tas  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR



17.05436

VERZONDEN 16 MRT 2017

zaaknummer W-2016-0031  
behandeld door Tom Vianen  
betreft Omgevingsvergunning

Beste meneer Tas,

Hierbij ontvangt u het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vernieuwen/oprichten van dierenverblijven en de kantine/werkplaats op een perceel Kennedyplein 2 in Nieuwkoop. Kadastraal bekend in de gemeente: Nieuwkoop, sectie: A, nummer: 8403. De aanvraag voor de omgevingsvergunning heb ik ontvangen op 5 februari 2016.

Er zijn voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Ik verzoek u de omgevingsvergunning en de voorschriften goed door te lezen en deze op te volgen.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien blijkt dat de omgevingsvergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend. Dit is ook mogelijk indien niet wordt voldaan aan de in de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, of als binnen 26 weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

## Omgevingsvergunning

W-2016-0031

### Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop besluit, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met planologische regels

### Bijlagen

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

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

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna: Mor). Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet.

### **Ontvankelijkheid**

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk. Wij hebben dan ook deze aanvraag in behandeling genomen.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en bijlage I van het Borr zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

### **Overwegingen**

De overwegingen die tot dit besluit hebben geleid, kunt u hieronder lezen.

#### **Activiteit 'Bouwen'**

##### Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop". De onderhavige gronden hebben de bestemmingen Uw aanvraag is getoetst aan de bestemmingen 'Groen', 'Waarde Archeologie 3' en 'Waterstaat Waterkering'. Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat het maximale toegelaten bebouwingsoppervlakte wat 150 m<sup>2</sup> mag bedragen met 190 m<sup>2</sup> wordt overschreden. Van deze 190 m<sup>2</sup> is 40 m<sup>2</sup> overdekte buitenruimte in de vorm van overkappingen. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte die 3 m<sup>1</sup> mag bedragen met bijna 2 m<sup>1</sup> overschreden. De nokhoogte van de gebouwen varieert namelijk tussen de 3,30 m<sup>1</sup> en 4,855 m<sup>1</sup>. Tot slot is de bebouwing niet ten behoeve is van de waterkering. De omgevingsvergunning kan gelet op de strijdige onderdelen, alleen verleend worden als de omgevingsvergunning ook de activiteit 'handelen in strijd met planologische regels' bevat.

##### Bouwverordening en Bouwbesluit

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij onder het kopje "Voorschriften" weergegeven.

##### Welstand

Er zijn geen regels van welstand van toepassing.

#### **Activiteit 'Handelen in strijd met planologische regels'**

##### Afwijken van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop"

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan de beheersverordening, het exploitatieplan, de algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het rijk zijn gesteld, de redelijke eisen van welstand of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

De activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft zijn in strijd met het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop, zowel qua functie als bebouwingmogelijkheden. De omgevingsvergunning kan dan ook uitsluitend worden verleend in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen dan wel op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend als in het bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van de geldende voorschriften. In de voorschriften van het bestemmingsplan die van toepassing zijn op het desbetreffende perceel zijn echter geen aanvullende bepalingen opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om de dierenverblijven en de kantine/werkplaats te kunnen realiseren.

Vervolgens is onderzocht of het mogelijk is af te wijken op grond van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo worden aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor, de zogenaamde 'kruimelgevallen'.

Het onderhavige plan past niet in artikel 4 van bijlage II van het Bor, omdat de mogelijkheden die hierin zijn opgenomen niet van toepassing zijn op het plan. Hieruit volgt dat de aanvraag niet valt onder artikel 2.12 lid sub a onder 1° en 2° van de Wabo. Dit betekent dat onderzocht dient te worden of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. Om medewerking te kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan dient aan de voorwaarde te worden voldaan dat de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### Ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo juncto artikel 5.20 van het Bor. De aanvraag bevat met het document "Verplaatsing kinderboerderij Nieuwkoop – Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning van oktober 2016 v1.5" een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing staat de motivatie om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Medewerking kan worden verleend middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo. De ruimtelijke onderbouwing is door het college overgenomen en maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van dit besluit.

#### Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), kan een omgevingsvergunning, waarbij via een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet eerder worden verleend dan nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Artikel 6.5, derde lid, Bor biedt de raad echter ook de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring vereist is.

De raad van Nieuwkoop heeft op 3 maart 2011 (kenmerk 2011-013) bepaald dat geen verklaring vereist is voor projecten zoals genoemd in de limitatieve lijst van 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 bouwplan is aan te merken als een dergelijk project, omdat deze genoemd is in de limitatieve lijst (Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen van o.a. educatieve en recreatieve aard in stedelijk gebied). Daarom is voor dit bouwplan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

### Stedenbouw

Werkzaamheden aan het dijklichaam maakte het noodzakelijk om de bestaande opstallen van de kinderboerderij te slopen. Met deze verplichting vanuit het Waterschap en de maatschappelijke behoefte een kinderboerderij te behouden, werd het noodzakelijk om zorg te dragen voor herhuisvesting.

De keuze voor de locatie komt voort uit het feit dat:

- de locatie direct is gelegen naast de vroegere locatie van de kinderboerderij en mensen aan deze locatie gewend zijn;
- de locatie centraal in het dorp is gelegen en daardoor voor de bewoners het meest toegankelijk is;
- de locatie naast het tweede centrum (Kennedyplein) van de kern Nieuwkoop ligt en daarmee zichtbaar is;
- de locatie is gelegen in een zone met bebouwing met een overwegend maatschappelijke functie en de kinderboerderij in haar nieuwe opzet goed passend is bij deze functie.

Door situering van de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk van de dijk af en meer aan te sluiten op de bebouwing in de droogmakerij (benedendijkse deel) wordt het onderscheid tussen bovenland en droogmakerij duidelijker. Daarnaast blijft de dijk in de kern Nieuwkoop daardoor voor het grootste deel vrij van bebouwing en zichtbaar als een herkenbaar lineair landschappelijk element.

De meeste nieuwe opstallen van de kinderboerderij liggen aan de zijde van de bestaande bebouwing van het tweede centrum. Met als hoogste bouwhoogte van deze nieuwe opstallen van 4,85 meter is dit ongeveer twee keer zo laag als de bebouwing aan het Kennedyplein. Alleen de hertenstal met een bouwhoogte van 3,3 m<sup>1</sup> gelegen in de dijkzone is hierop een uitzondering. Door de situering van de bebouwing aan de zijde van het tweede centrum en de situering van de open ruimte aan de zijde van de dijk, ontstaat een vermindering van ruimtelijke impact van de bebouwing en een helder en overzichtelijk beeld van de locatie.

De bebouwing is zoveel mogelijk gelegen aan de parkeerplaats en biedt daarmee een begeleidende wand. Hierdoor is vanaf de doorgaande route vrij zicht op het onbebouwde deel van de kinderboerderij dat direct aan deze route gelegen is. Door de bebouwing met een aanzienlijk lagere hoogte dan de reeds aanwezige winkelbebouwing zoveel mogelijk te situeren nabij deze bestaande gebouwen ontstaat een soepele overgang naar de onbebouwde ruimte richting dijk.

Voor het bestaande trapveldje waar na realisatie van de nieuwe kinderboerderij op die plek geen ruimte meer is, wordt een alternatief gezocht. In de nabijheid is overigens ook de mogelijkheid tot voetballen aanwezig. Het evenemententerrein aan de Churchilllaan wat gelegen is op ca. 300 meter vanaf de bestaande locatie, leent zich hier goed voor.

#### Parkeren

De parkeerdruk wordt naar schatting niet hoger, doordat de functie van de bestaande / oorspronkelijke kinderboerderij wordt verplaatst naar een nieuwe plek, iets verder af van de vroegere dierenweide

#### Dierenwelzijn

Bij het opstellen van dit nieuwe plan is rekening gehouden met de tegenwoordige eisen die gesteld worden aan kinderboerderijen. Hierbij is onder meer aandacht uitgegaan naar het dierenwelzijn, de mogelijkheid om in voorkomend geval de dieren 'op te hokken' als hiertoe noodzaak ontstaat en is tevens rekening gehouden met het educatieve, sociale, recreatieve en therapeutische karakter wat een kinderboerderij vervult. Met de in het bestemmingsplan opgenomen maten kan geen invulling gegeven worden aan deze meer hedendaagse uitgangspunten. Eén en ander is mede toegelicht in het advies van I.M. van der Laan van 15 februari 2017. Daarnaast voldoet de kinderboerderij in haar nieuwe opzet aan het keurmerk Kinderboerderijen van de Vereniging Samenwerkende KinderBoerderijen Nederland. (vSKBN).

#### Water

Voor het bouwen van het hertenverblijf in de kern- en beschermingszone, is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een watervergunning verleend op 26 mei 2016.

#### Omgevingsdienst West-Holland

De Omgevingsdienst West-Holland heeft vastgesteld dat de aspecten archeologie, bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en milieueffectrapportage geen planologische belemmeringen opleveren. Dit is nader toegelicht in het advies van 20 juni 2016 met kenmerk 2016059198.

#### ***Ter inzage legging ontwerpbesluit***

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 november 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen om belanghebbenden de gelegenheid te geven binnen deze termijn zienswijzen over het ontwerpbesluit in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de Omgevingsdienst West-Holland en de waterbeheerder.

#### ***Zienswijzen en weerlegging***

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van de dierenverblijven en de kantine/werkplaats op het perceel nabij Kennedyplein 1 in Nieuwkoop. Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie hierop, verwijzen wij naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen' die als bijlage is opgenomen bij dit besluit en integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Nu naar mening van het college sprake is van een goede ruimtelijke ordening en geen sprake is van ontoelaatbare aantasting voor woon- en leefomgeving, vindt het college dat de vergunning verleend kan worden. Hierbij hebben wij het behouden en moderniseren van de kinderboerderij en de maatschappelijke functie van de kinderboerderij zwaarder laten wegen dan het individuele belang van de indieners van zienswijzen. Het college onderkent dat het uitzicht vanuit de woningen aan de Beethovenlaan wijzigt, maar acht de afstand van een kleine 60 m<sup>1</sup> vanuit deze woningen tot aan het dichtbijgelegen dierenverblijf toereikend om te kunnen spreken van een aanvaardbare situatie. De bebouwingsdichtheid neemt weliswaar meer toe dan het bestemmingsplan toelaat, maar is nog steeds zonder meer als laag te betitelen. Het onbebouwde gebied naast de dijk heeft een oppervlakte van ruim 3750 m<sup>2</sup>. Hiervan zal na realisatie van het plan 300 m<sup>2</sup> bebouwd worden, verdeeld over 4 relatief kleine gebouwen. De bebouwingsdichtheid van dit terrein blijft hiermee beperkt tot 8%. Gelijktijdig verdwijnt ca. 125 m<sup>2</sup> aan bestaande dierenverblijven op het dijklichaam.

#### ***Inwerkingtreding besluit***

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen de beroepstermijn mag geen gebruik gemaakt worden 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 doet, 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.

#### ***KLIC melding***

Ik adviseer u bij graafwerkzaamheden minimaal drie werkdagen voor het graven KLIC-West (tel. 0800-0080) te bellen. Zij zullen de deelnemende kabel-en leidingbeheerders informeren over de door u voorgenomen graafwerkzaamheden.

#### ***Burgerlijk Wetboek***

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat rechten van derden worden genoemd die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

#### ***Telefonisch contact***

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u contact opnemen met Naomi Plug, juridisch adviseur van gemeente Nieuwkoop. U kunt bij haar terecht voor meer informatie of het stellen van vragen over dit besluit. In het algemeen blijkt dat na het beantwoorden van vragen en/of 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.

### ***Rechtsmiddelen – beroep***

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u, als belanghebbende, op grond van artikel 6:8, lid 4, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, sub a, van de Awb) een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij de Rechtbank in Den Haag. Een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet ondertekend worden en ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is en de gronden van het beroep bevatten.

Op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die een beroepsschrift heeft ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag (Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG) verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit vereist. Voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.



## Voorschriften

Behorende bij de activiteit bouwen van de omgevingsvergunning W-2016-0031

- 1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden:**  
De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen, dienen op verzoek van het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- 2. Constructieberekeningen en -tekeningen:**  
Minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen constructieve gegevens en bescheiden (berekeningen en tekeningen) met betrekking tot het bouwwerk ter goedkeuring in drievoud worden overgelegd aan het bouwtoezicht (artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht);
- 3. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van de start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:**  
Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden dient dit schriftelijk te worden gemeld (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012);
- 4. Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:**  
Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient dit te worden gemeld. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen indien dit niet is gereedgemeld (artikel 1.25 lid 2 en 3 Bouwbesluit 2012);
- 5. Veiligheid op het bouwterrein:**  
Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012);
- 6. Bouwafval:**  
Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.  
Bouwafval wordt ten minste gescheiden in de volgende fracties:
  - a) als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
  - b) steenachtig sloopafval;
  - c) gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
  - d) bitumineuze dakbedekking;
  - e) teerhoudende dakbedekking;
  - f) teerhoudend asfalt;
  - g) niet-teerhoudend asfalt;
  - h) dakgrind;
  - i) overig afval.(afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012 en artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012);
- 7. lozing van afvalwater en fecaliën:**  
De afvoer van afvalwater en fecaliën dient deze te lozen op een zuiveringstechnisch werk, conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 Leiden, tel: 071-3063063, web: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net) (artikel 2.7.5 lid 1 en 5.3.5 bouwverordening).

## Bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 5 februari 2016
2. Aanvulling aanvraagformulier activiteit bouwen met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 10 mei 2016
3. Ruimtelijke onderbouwing van oktober 2016 v 1.5
4. foto situatie oud met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 5 februari 2016
5. Situatie oud met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 5 februari 2016
6. Situatie nieuw van 28 april 2016
7. Bouwtekening hertenstal d.d. 25-4-2016
8. Bouwtekening Konijnen- en kippenstal d.d. 25-4-2016
9. Bouwtekening werkplaats d.d. 25-4-2016
10. Bouwtekening geitenstal d.d. 6-5-2016
11. Tekening funderingsdetail
12. toelichting bouwplannen met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 5 februari 2016
13. Verkennend bodemonderzoek met kenmerk W-2016-0031 stempeldatum van ontvangst 18 mei 2016
14. Advies I.M. van der Laan van Vereniging Samenwerkende KinderBoerderijen Nederland d.d. 15-2-2017
15. Advies Omgevingsdienst West-Holland d.d. 20-6-2016 (kenmerk 2016059198)
16. Watervergunning d.d. 26-5-2016 (kenmerk V63313)

Namens burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Tom Vianen

teamleider Fysieke leefomgeving.