

Ontwerp omgevingsvergunning



Registratienummer: Z23-031624

Dit is het hoofdblad voor de omgevingsvergunning met kenmerk Z23-031624. De aanvraag om vergunning is ingediend op 29 januari 2023. Deze vergunning geldt voor de locatie aan de Geerweg in Zoeterwoude: percelen kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummers 1203, 1204 en 1205. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

A. mogelijk maken van een permacultuur tuinderij (permacultuur is de meest natuurlijke manier van het telen van plantaardig voedsel).

U krijgt omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Werk of werkzaamheden uitvoeren.

Dit doen wij volgens artikel 2.1, eerste lid, onder b en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij besluiten dat deze vergunning meteen in werking treedt

In de wet heet dit: deze vergunning treedt terstond na bekendmaking in werking. De reden hiervoor is dat het belangrijk is dat er snel een start met de tuinderij gemaakt kan worden om niet het seizoen mis te lopen. Dit besluiten wij volgens artikel 6.2 van de Wabo.

De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd

Wij hebben de aanvraag beoordeeld volgens de artikelen uit paragraaf 2.3 van de Wabo die voor deze aanvraag gelden. Deze artikelen staan in de activiteitenbladen die bij deze vergunning horen. Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). De uitgebreide voorbereidingsprocedure staat in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 18 oktober 2023 heeft u extra gegevens bij de aanvraag ingeleverd. Uw aanvraag was niet volledig. Wij hebben u op 9 oktober 2023 gevraagd, deze gegevens nog op te sturen. Volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht moeten deze gegevens ingeleverd worden. De termijn voor het beslissen over uw aanvraag is onderbroken van 9 tot en met 18 oktober 2023. Dit is volgens artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Wij hebben <geen> reacties van anderen ontvangen op uw aanvraag

Wij noemen deze reacties 'zienswijzen'. Iedereen kon vanaf <datum> de aanvraag, de ontwerpvergunning en de ontwerp VvGB en de documenten die daarbij horen zes weken bekijken en een zienswijze daarover geven.

<INDIEN ZIENSWIJZEN> De zienswijzen staan in het activiteitenblad <'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Onze antwoorden op de zienswijzen staan daarbij.

De redenen om vergunning te verlenen en de voorschriften staan in de activiteitenbladen

In deze bladen staat hoe wij onderzocht en gecontroleerd hebben of wij de vergunning voor de gevraagde activiteit konden verlenen.

Het gaat om de volgende activiteitenbladen;

- Activiteitenblad: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Activiteitenblad: Werk en werkzaamheden uitvoeren.

Deze activiteitenbladen zijn onderdeel van deze vergunning.

Bij deze vergunning horen bijlagen die onderdeel zijn van de vergunning

Dit zijn de volgende documenten:

1. Aanvraagformulier d.d. 29 januari 2023.
2. Situatietekening.
3. Ruimtelijke onderbouwing.

Uit een waarmerk op de documenten blijkt dat wij deze documenten goedgekeurd hebben.
Wij sturen deze documenten mee met deze vergunning.

Zoeterwoude, <datum>[Click or tap here to enter text.](#)

Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

N. Kramer,
secretaris

F.Q.A. van Trigt,
burgemeester

Als u het niet eens bent met de vergunning, kunt u beroep daartegen instellen

U kunt deze vergunning bekijken (in termen van de wet: 'wij leggen deze vergunning ter inzage').

De termijn voor het instellen van beroep begint op de dag na die waarop wij de vergunning ter inzage hebben gelegd. U kunt binnen zes weken vanaf die dag beroep instellen.

Uw beroepschrift moet in ieder geval aan de volgende eisen voldoen:

- de naam en het adres van degene die het indient staan erin;
- de datum waarop u het indient staat erin;
- u omschrijft de vergunning waartegen u beroep instelt;
- u noemt de redenen waarom u beroep instelt;
- u ondertekent het beroepschrift.

U stuurt uw beroepschrift naar de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Is het nodig dat de rechter snel een besluit neemt('onverwijlde spoed')? Dan kunt u de rechter per brief vragen om te besluiten dat de werking van deze vergunning uitgesteld wordt. Dit heet een 'voorlopige voorziening'. U mag alleen een voorlopige voorziening vragen als u ook beroep heeft ingesteld. Stuur uw brief naar: de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302 2500 EH Den Haag.

Wij sturen een afschrift van deze vergunning naar andere instanties

Het gaat om de volgende instanties:

- de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland, Postbus 1141, 2302 BC Leiden.

Besluit van de Raad

Registernummer:

De raad van de gemeente Zoeterwoude,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. ;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (met name artikel 2.27), het Besluit omgevingsrecht (met name artikel 6.5) en de Algemene wet bestuursrecht;

gezien het document "Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening" en "Werken en werkzaamheden uitvoeren" behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk Z23-031624;

Besluit:

te verklaren dat geen bedenkingen bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo voor het wijzigen van het gebruik van gronden voor de uitoefening van een permacultuur tuinderij nabij Geerweg 10 in Zoeterwoude, kadastraal gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummers 1203, 1204 en 1205.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ,
de griffier, de voorzitter,

G.J. Buijs

E.G.E.M. Bloemen

Activiteitenblad: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Dit activiteitenblad geldt voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Dit activiteitenblad hoort bij omgevingsvergunning met kenmerk Z23-031624. Deze vergunning geldt voor de volgende percelen aan de Geerweg in Zoeterwoude: percelen kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummers 1203, 1204 en 1205.

Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. mogelijk maken van een permacultuur tuinderij
(permacultuur is de meest natuurlijke manier van het telen van plantaardig voedsel).

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Wij hebben namelijk gezien dat uw project goed past in de omgeving. Hierbij hebben wij gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1, lid 1, onder c, en artikel 2.12, en het bestemmingsplan. Ook hebben wij bekeken welke zaken nog meer belangrijk bij uw project. Verder heeft de gemeenteraad geen bedenkingen tegen het verlenen van de vergunning. Dit heeft hij op <datum> verklaard. De gemeenteraad heeft hierbij gelet op artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het proces van het verlenen van de omgevingsvergunning bespreken wij in het hoofdblad van de omgevingsvergunning.

Uw project past niet in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

U wilt op de percelen een productie-groentetuin beginnen op basis van een permacultuur. Dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', want hier zijn alleen veehouderijbedrijven mogelijk en moet het open veenweidelandschap met het karakteristieke slotenpatroon en waardevolle doorzichten behouden blijven. Het maken van akkers, boomgaarden, een tunnelkas en een parkeerterreintje passen daarom niet in deze bestemming.

Wij kunnen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan

Uw project moet dan wel goed passen in de omgeving. Dit moet u uitleggen in een 'Goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit staat in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º van de Wabo.

Uw project past bij het volgen van de ruimtelijke randvoorwaarden (zie volgende paragraaf) goed in de omgeving om de volgende redenen:

- De nieuwe inrichting is enigszins afwijkend van het open polderlandschap, maar is hier landschappelijk te verantwoorden vanwege verschillende punten:
 - Het ligt in een hoek van de polder en tast dus niet de openheid van het hart van de polder aan.
 - De hoeken van deze en omliggende polders beschikken vaker al over een afwijkende inrichting met meer opgaande beplanting. Een andere benadering voor deze hoek is hierdoor in zijn omgeving beter uit te leggen. De variatie in de inrichting van verschillende hoeken van de polder voegt diversiteit toe aan de beleevingswaarde (en biodiversiteit), zonder dat de openheid in het hart van de polder te veel wordt verstoord.
 - Veel eigenschappen van het oorspronkelijke polderlandschap blijven behouden. Dit geldt bijvoorbeeld voor:
 - de poldersloten die met lijnvormige beplanting zullen worden benadrukt;
 - de karakteristieke dijk en kreekrug.
 - De gemeente en provincie kunnen het goed voorstellen dat de strookverkaveling ten oosten van de projectlocatie en ten zuiden van de Geerweg in de toekomst ook een soortgelijke inrichting zal krijgen. Hierdoor zal de volledige driehoekige hoek van deze polder volledig samenhangend van karakter zijn en dus geen ruimtelijke versnippering geven.
- Het project ligt niet in een Natura 2000-, NNN- of weidevogelgebied
- Het project voegt een grote diversiteit aan beplanting en bloemrijke graslanden toe, waardoor meer biodiversiteit zal ontstaan. Dit geldt onder andere voor beschermde soorten als de rugstreeppad.
- Het project is innovatief op het gebied van agrarisch gebruik en beheer en voegt een aantal maatschappelijke waarden toe zoals educatie, natuurinclusieve landbouw, voedselproductie dichtbij de stedeling, extensieve recreatie en landschapsbeleving.

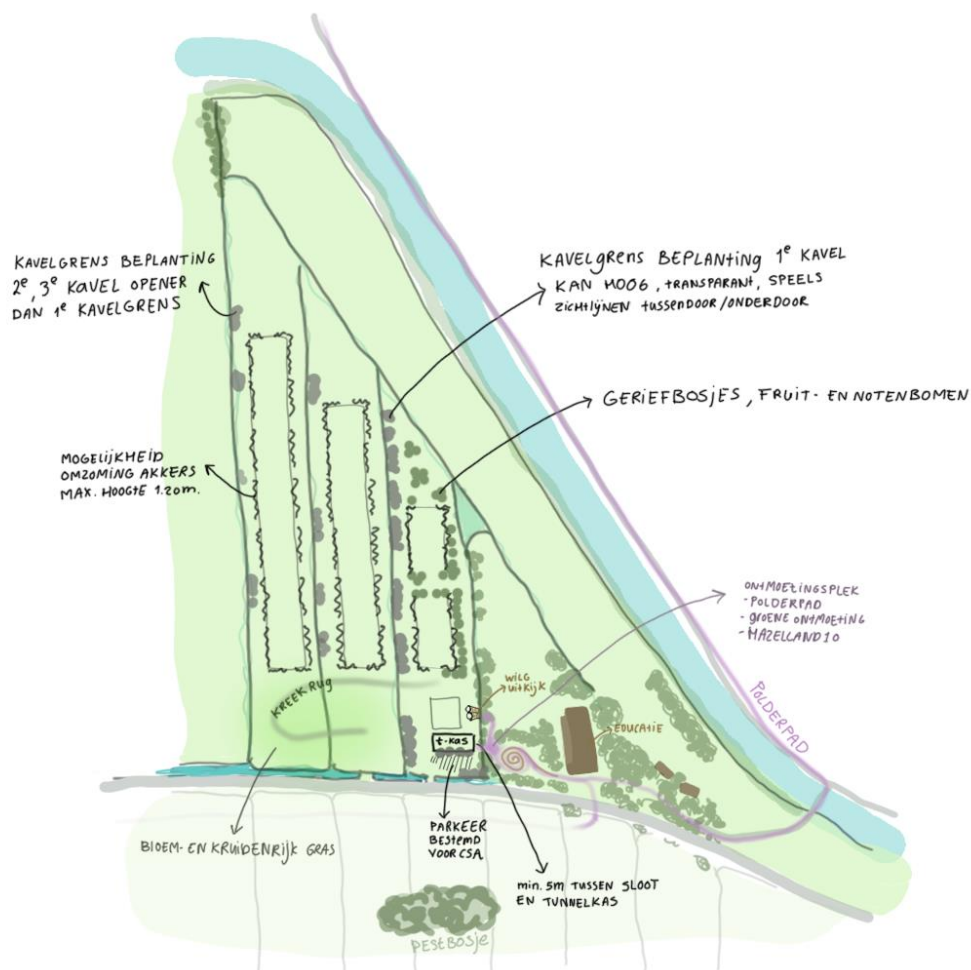


- Het project veroorzaakt geen schade aan de woon- en leefsituatie van anderen die in de buurt wonen, omdat ze voldoende privacy/uitzicht houden en voldoende zonlicht blijven ontvangen.
- De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en andere beschermde soorten. Ook zijn er geen beschermde planten aanwezig.

Voor deze vergunning gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden

De ontwikkeling is vanuit de gemeente, de omgevingsdienst en provincie ruimtelijk voorstelbaar, als het voldoet aan onderstaande randvoorwaarden voor gebruik, landschappelijke inpassing, milieu en verkeer. Deze voorwaarden zijn ook verwerkt in onderstaande kaart.

HAZELLAND 10 FLEXIBEL RANDVOORWAARDEN KAARTJE 4-8-23



Randvoorwaarden voor het gebruik van het plangebied

1.	Het plangebied gaat over drie kavelstroken die gelegen zijn tussen poldersloten en wordt nu gebruikt als grasland/weidegrond. Kavelstrook 1 is het meest westelijke kavelstrook (in bovenstaande tekening rechts) en grenst aan het bestaande erf van Geerweg 9. Kavelstrook 3 is het meest oostelijk gelegen kavelstrook (in bovenstaande tekening links). Kavelstrook 2 ligt tussen 1 en 3 in.
2.	Het nieuwe gebruik van kavelstrook 1 bestaat uit een geclusterd veld met maximaal ruimte voor boomgaarden en andere opstaande akkerbouw (maximale omkadering hiervan in randvoorwaardekaart).
3.	Het nieuwe gebruik van de kavelstroken 2 en 3 bestaat uit geclusterde velden met akkers (maximale omkadering hiervan in randvoorwaardekaart), die omgeven worden met stroken bloemrijk grasland.

4.	De akkers zijn uitsluitend bestemd voor de teelt van akkerbouwgewassen, bedoeld voor menselijke consumptie.
5.	Op kavelstrook 1 kunnen (fruit) bomen en grote groepen struikgewassen worden aangeplant. Op kavelstroken 2 en 3 worden geen bomen en struiken aangebracht.
6.	Compostering moet op het eigen terrein plaatsvinden.

Randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing	
1.	Om de herinrichting van de kavel in het landschap in te passen, wordt er op de grens van de kavelstroken langs de sloten lijnvormige inheemse beplanting aangebracht. Als referentie hiervoor kan de kavelgrensbeplanting aan de oostzijde van het bestaande erf worden gebruikt. De bomen worden wat dichter bijeen geplant aan de noordkant (kant Geerweg) en minder dicht bijeen geplant aan de kant van de dijk. Hierdoor blijft het mogelijk om doorzichten te houden tussen de rijtjes of de losse bomen.
2.	De kavelstrookgrensbeplanting aan de oostkant van kavelstrook 1 is ten opzichte van de kavelgrensbeplantingen van kavelstrook 2 en 3 het meest verdicht en bevat de meeste bomen en minst brede doorzichten. Bij het planten van de bomen wordt rekening gehouden met gewenste zichtlijnen vanaf de weg, de dijk, de kreek en het bestaande erf.
3.	De beplanting langs de sloten bestaat enkel uit inheemse beplanting, die nu al in de Geerpolder voor komen. Denk hierbij aan soorten als (knot)wilgen, zwarte elzen, essen, etc.
4.	De ruimten bij de dijk en van de kreek blijven, met uitzondering van de kavelstrookgrensbeplantingen, open en krijgen een bloemrijk graslandkarakter.
5.	De tunnelkas wordt op kavelstrook 1 tussen de kreek en de weg aangelegd, parallel aan de weg en op circa 15 meter afstand van de Geerweg. De tunnelkas is maximaal 20 meter lang en 8 meter breed. Ten oosten van de kas blijft een circa 15m breed doorzicht bestaan vanaf de weg naar de akkers op kavelstrook 1.
6.	Rondom deze akkers mogen hagen gelegen zijn van 1,2 m hoogte. Hierbij kan worden gedacht aan bessenstruik-hagen.
7.	Er moet sprake zijn van een actieve verbinding van deze tuin met Groene ontmoeting en het polderpad.

Randvoorwaarden voor de auto-, fiets- en wandelroutes	
1.	Tussen kas en weg wordt een toegang en een parkeerplaats in halfverharding aangelegd met maximaal 8 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden van de weg afgeschermd door een streekeigen haag en boombeplanting.
2.	Er loopt al een wandelroute over kavelstrook 1. De wandelroute zal niet meer over kavelstrook 1 lopen, maar worden afgebogen naar de Geerweg over het bestaande erf van Geerweg 9.

Randvoorwaarden vanuit milieu	
1.	Een zorgplicht volgens de wet natuurbescherming blijft van kracht; een ieder moet voldoende zorg in acht nemen en rekening houden met alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving. Werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor planten en dieren en hun leefgebied, moeten worden voorkomen.

Wij hebben <geen> reacties van anderen gekregen op de ontwerp-vergunning

Anderen konden zes weken vanaf <datum> de ontwerp-vergunning bekijken. Daarbij konden zij ook de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad bekijken. Iedereen kon in die periode een mening over deze ontwerpen geven (dit heet: 'een zienswijze naar voren brengen'). Dit staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

<Als wel>

Wij hebben zienswijzen ontvangen van:

- a. <Een omwonende/een inwoner van Zoeterwoude/bedrijf X>
- b. <Een omwonende/een inwoner van Zoeterwoude/bedrijf Y >

Samengevat staat in de zienswijzen het volgende:

- a. <reactie>

b. <reactie>

Onze reactie op zienswijze a is: <motivatie>.

Onze reactie op zienswijze b is: <motivatie>.

Wij geven u de volgende extra informatie

1. Als u archeologische resten vindt, moet u dit onmiddellijk melden aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (e-mail info@cultureelerfgoed.nl , telefoon 033-4217 456 of postadres Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort). U moet de vondst zes maanden na de datum van de melding, bewaren voor wetenschappelijk onderzoek. Dit staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Activiteitenblad: Werk of werkzaamheden uitvoeren



gemeente
Zoeterwoude

Dit activiteitenblad geldt voor de activiteit 'werk of werkzaamheid uitvoeren'

Dit activiteitenblad hoort bij omgevingsvergunning met kenmerk Z23-031624. Deze vergunning geldt voor de volgende percelen aan de Geerweg in Zoeterwoude: percelen kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie D, nummers 1203, 1204 en 1205. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. mogelijk maken van een permacultuur tuinderij (permacultuur is de meest natuurlijke manier van het telen van plantaardig voedsel).

U krijgt vergunning voor de activiteit 'werk of werkzaamheid uitvoeren'

Dit zijn werkzaamheden volgens artikel 2.1, lid 1, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij hebben namelijk gezien dat uw aanvraag voldoet aan de regels daarvoor. Die staan in artikel 2.11 van de Wabo en het bestemmingsplan. De procedure van de vergunning bespreken wij in het hoofdblad van de vergunning.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied

U wilt op de percelen een productie-groentetuin beginnen op basis van permacultuur. Dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', omdat hier het volgende 'werk of werkzaamheid uitvoeren' verboden is:

'4.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm en ontginnen (onder andere egaliseren, ophogen, afgraven, diep ploegen);*
- b. *graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, tenzij de werkzaamheden betrekking hebben op de aanleg van duurzame kavelscheiding bij paardenweides;*
- c. *aanleggen van drainage (geldt niet voor het vervangen van bestaande drainage);*
- d. *het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- e. *het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;*
- f. *het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- g. *het ophogen of verbreden van een dijk.'*

Concreet is het hierboven genoemde verbod van a. (mogelijk), b, d, e, f van toepassing op de aanvraag. Er is namelijk sprake van nieuwe verharding, nieuwe (hoge) beplanting enzovoorts. U heeft dan ook een vergunning nodig.'

Uw project tast de landelijke en/of natuurlijke waarden van de grond niet teveel aan

Er kan aan de verboden onderdelen (zie hierboven) gemeentelijke medewerking worden verleend, omdat het gehele project wenselijk is. We beoordelen dan ook de punten in relatie tot de wenselijkheid van het totale project en niet bijvoorbeeld enkel naar een nieuw verhard pad zelf (onderdeel f). Een pad en ook de andere onderdelen zijn namelijk enkel wenselijk indien het deel uit maakt van een verantwoorde totaalontwikkeling. De motivering waarom deze totaalontwikkeling

wenselijk is, is daarom gelijk aan de motivering in de omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Om dubbelheden te voorkomen, verwijzen dan ook door naar de motivering in dat document.

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

De voorschriften zijn opgesteld op basis van het gehele project en dus niet per onderdeel van het aanlegverbod. De onderdelen van het zijn namelijk enkel voorstelbaar indien de gehele ontwikkeling op basis van voorschriften wenselijk is. De voorschriften zijn uitgebreid beschreven in de omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Om dubbelheden te voorkomen, verwijzen dan ook door naar de voorschriften in dat document.

Uw aanvraag is tegelijkertijd een aanvraag om vergunning voor het aanleggen/veranderen van een weg (inrit)

Dit is een vergunning volgens artikel 2:11 van de Algemene plaatselijke verordening. In het activiteitenblad 'Weg aanleggen of veranderen' staat, hoe wij die activiteit onderzocht hebben en beoordelen.

Wij geven u de volgende extra informatie

1. Als u werkt met grond die (mogelijk) vervuild is, moet u dat volgens wettelijke regels doen. Deze regels staan in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
2. Richtlijnen voor veiligheid staan in de CROW-Publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
3. Als u van plan bent om meer dan 50 m³ grond af te graven of meer dan 1000 m³ grondwater te onttrekken, moet u dat laten weten aan de Omgevingsdienst West-Holland. Dit doet u met het meldingsformulier Bodemverontreiniging via (www.odwh.nl).
4. Als u de grondwaterstand tijdelijk wilt verlagen, moet u dat laten weten aan het Waterschap. Dit staat in de Waterwet. Als u bemalingswater wilt lozen, geldt daarvoor het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de plicht om dit te melden kunt u vinden op https://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
5. Als u niet-schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) wilt gebruiken, moet u daarvan een melding doen via www.meldgrond.nl.
6. Deze omgevingsvergunning is geen vergunning of ontheffing voor een activiteit die invloed heeft op beschermde planten en dieren. Meer informatie hierover kunt u vinden op <http://mijn.rvo.nl/>. Als u zo'n activiteit wilt uitvoeren, moet u daarvoor vergunning vragen via <http://www.omgevingsloket.nl>.