



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
01 september 2023

Ons kenmerk:
D2023-099180

Contactpersoon:
Y. Schat
infobouwen@odwh.nl

Uw kenmerk:
7969889

Zaaknummer:
2023-010142

Bijlage(n):

Per E-mail: mbilars@gmail.com
C.c.: Martijn.caspers@bouad.nl
Stichting "De Dierenhoeve"
Kerkstraat 14A
2211 RJ NOORDWIJKERHOUT

Betreft: Omgevingsvergunning De Dierenhoeve Sint Bavolaan te Noordwijkerhout

Geachte heer Bilars,

Op 28 juli 2023 ontvingen wij, onder het OLO-nummer 7969889, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het tijdelijk plaatsen van verschillende bouwwerken zoals dierenverblijven, loodsen, een kas, een koffiehuis (en toilet) ten behoeve van De Dierenhoeve op de locatie Sint Bavolaan te Noordwijkerhout. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-010142.

Volledigheid aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat deze niet compleet was. Er zijn daarna gegevens aangevuld. De aanvraag bevat naar ons oordeel voldoende gegevens om tot een gemotiveerd besluit te komen en is daarom in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wettelijke basis

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo is het verboden een project uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning). De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in artikel 2.10 t/m 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 a onder a Wabo)

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Vondellaan 55
2332 AA Leiden

2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1a onder c Wabo)

Beoordeling aanvraag

De aanvraag voorziet in het tijdelijk (voor de duur van 2 jaar) plaatsen van dierenverblijven, loodsen, een kas, een het koffiehuis en toiletgebouw ten behoeve van De Dierenhoeve. Tevens worden hekwerken en speeltoestellen geplaatst.

De aanvraag is getoetst aan en niet in overeenstemming bevonden met het “Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen” (zie paragraaf Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen verderop).

De aanvraag is getoetst aan en niet in overeenstemming bevonden met het bestemmingsplan “Chw Omgevingsplan Bavoterrein” waar de bestemming “Groen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kinder- en zorgboerderij” geldt. Hierbinnen zijn activiteiten toegestaan welke zijn gericht op het uitoefenen van een kinder- en zorgboerderij.

In artikel 4.3 zijn voorwaarden voor de activiteit bouwen opgenomen. Hierin is onder andere bepaald, dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De gebouwen liggen buiten het bouwvlak. In afwijking van dit artikel is bepaald, dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd waarbij onder andere de gezamenlijke bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150m². Deze maatvoering wordt overschreden. Erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevellijn en de openbare weg mogen niet hoger zijn dan 1 m, elders mogen deze 2m zijn. Het hekwerk bedraagt maximaal 1.30m hoog en is – grotendeels – in strijd met eerstgenoemde regel.

Verder is de grasweide voor geiten buiten de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kinder- en zorgboerderij” gelegen en is qua gebruik dan eveneens strijdig.

Ecologie

Voor deze locatie zijn in het kader van andere planologische plannen reeds diverse quick scans uitgevoerd. Soortenbescherming is geen belemmering voor de uitvoering van de werkzaamheden, mits de zorgplichtmaatregelen worden geborgd en uitgevoerd. Deze zijn in deze vergunning opgenomen.

Gelet op de aard van dit project is een stikstofdepositieberekening (AERIUS berekening) niet nodig. Het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor dit plan.

Welstand

Op grond van artikel 2.10, lid 1, sub d, van de Wabo wordt het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft getoetst aan redelijke eisen van welstand, tenzij het een tijdelijk bouwwerk betreft. De aangevraagde activiteit voorziet in tijdelijk bouwwerken. Derhalve is de aanvraag niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Het is aannemelijk dat de aangevraagde activiteit aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 voldoet.

Overwegingen strijdigheden

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is uw aanvraag vanwege de strijdigheden met het bestemmingsplan tevens beschouwd als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 a 2 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (Besluit omgevingsrecht, verder: Bor).

Medewerking aan het plan kan worden verleend met toepassing van artikel 4, onder 11, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van dit artikel kan in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor een ander gebruik van gronden en bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Met betrekking tot de toepassing van dit artikel is door het college in de Beleidsregels planologische afwijkingen Noordwijk 2023 bepaald, dat voor dit onderdeel geen beleidsregels worden opgesteld en dat voor iedere aanvraag een maatwerkbeoordeling plaatsvindt.

Op het zogenaamde Bavo-terrein bevindt zich de kinder- en zorgboerderij De Dierenhoeve. Als gevolg van de (her)ontwikkeling van het BAVO-terrein naar een woonwijk, is De Dierenhoeve binnen het terrein een aantal keren verhuisd. Thans ligt er als gevolg van de verdere woningbouwontwikkeling weer een verhuizing in het verschiet. Het is de bedoeling, dat De Dierenhoeve een permanent onderdak krijgt binnen een nog te bouwen onderkomen aan wat thans de Sint Marielaan heet. De planologische regeling voor de vestiging van de zorg- en kinderboerderij ligt reeds vast in het eerdergenoemde bestemmingsplan. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van dit onderkomen is al geruime tijd in behandeling, maar heeft vertraging opgelopen, zodat het (nog) niet mogelijk is om De Dierenhoeve te verplaatsen naar dit definitieve onderkomen. Het is aannemelijk dat binnen de aangevraagde periode van 2 jaar de nieuwbouw gereed is, waarna de tijdelijke verblijven worden afgebroken.

Om geen obstakel te vormen voor het realiseren van de nieuwbouw is een oplossing gevonden waarbij de benodigde opstallen worden geplaatst in de rand van het bouwterrein van het toekomstig onderkomen. Het terrein ter plaatse is geaccidenteerd. In de tijdelijke situatie komt een aantal opstallen en met name de opslagloodsen te staan op het hoger gelegen deel van het terrein. In de definitieve situatie komen de nieuwbouw alsmede de meeste dierverblijven in het lagere deel van het terrein te liggen. De opslagloodsen zullen verdwijnen, omdat binnen de nieuwbouw ruimte zal zijn voor de opslag van materialen, materieel, voer en andere benodigdheden. Dit geldt ook voor het koffiehuis en het toiletgebouw. Deze voorzieningen zullen in de nieuwbouw onderdak vinden.

In verband met de bouwwerkzaamheden, kunnen ook de geiten nog niet op de gewenste plaats worden ondergebracht. De oplossing daarvoor wordt gevonden op het naastgelegen terreindeel waar de geiten tijdelijk worden ondergebracht. De hekwerken zorgen er uiteraard voor, dat de geiten binnen het gebied blijven. Het betreffende hekwerk heeft een maximale hoogte van 1.30 meter en is voorzien van een raster zodat er geen dichte wand ontstaat.

De Dierenhoeve heeft als ontmoetingsplaats een maatschappelijke en sociale functie die behouden moet blijven. Door het verlenen van deze vergunning blijft de Dierenhoeve geopend en wordt in de maatschappelijke behoefte voorzien. Ook voor de cliënten die werkzaam zijn op de Dierenhoeve is het van belang dat de activiteiten kunnen worden voortgezet. Tenslotte is er nog een financieel belang. Door de Dierenhoeve voort te zetten verzekert deze vereniging zich van inkomsten, waarmee de dieren kunnen worden onderhouden. Het niet verlenen van medewerking aan de voorgestelde tijdelijke situatie zal leiden tot het opheffen van De Dierenhoeve, hetgeen vanwege de functie niet wenselijk is. Stedenbouwkundig en landschappelijk is de tijdelijke situatie (mogelijk) niet optimaal, maar planologisch gezien betreft het hier een gewenste functie waarvan de opstallen in hun tijdelijkheid zo optimaal mogelijk in de ruimte zijn gepositioneerd.

Op 16 augustus 2023 is door de gemeente Noordwijk een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij de tijdelijke overgangsperiode en de eindsituatie is uitgelegd.

Gelet op voorgaande is het wenselijk en verantwoord om met toepassing van artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor een periode van maximaal 2 jaar de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Naast het al genoemde bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Bavoterrein is ook het Paraplu bestemmingsplan Parkeren en Wonen van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan is het gebruiken en/of bebouwen van gronden uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in de Nota parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk.

Zoals gezegd, is er vooralsnog sprake van een tijdelijke situatie. Gedurende de tijdelijke situatie wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij de nieuwbouw wordt wel voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Vanwege de bouwactiviteiten en in afwachting van de definitieve inrichting van het plangebied en de (woon)omgeving, achten wij het gedurende de tijdelijke situatie niet noodzakelijk dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Feitelijk is er gedurende de realisatie van de nieuwbouw geen ruimte om aan de parkeernormen te kunnen voldoen. Daarbij wordt overwogen, dat naar redelijke

verwachting het bezoek aan de kinder- en zorgboerderij gedurende de dagperiode zal plaatsvinden, terwijl de piek in de parkeerbehoefte in de (woon)omgeving in de nacht zal liggen. Het is dan ook alleszins verantwoord om gedurende de tijdelijke situatie met een omgevingsvergunning af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen. Gelet op voorgaande is het wenselijk en verantwoord om met toepassing van artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor een periode van maximaal 2 jaar de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Wij besluiten, met inachtneming van de wettelijke basis en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a ten 2^e van de Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen
 - bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo
 - strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1 c Wabo

De vergunning wordt verleend voor een periode van 2 jaar.

overeenkomstig de volgende stukken:

-  21042V2_BA d.d. 28-03-2023 tekening
-  54307 - Trebbe Enschede 4 P5 -
-  54307 - Trebe Enschede 3 P5 -
-  54307 Trebbe Enschede 3 P5 - Beplating en Details
-  54307 Trebbe Enschede 4 P5 - Beplating en Details
-  7969889_1690529925637_21042_aanvraagbrief.pdf
-  7969889_1690548007850_21042_Fotorapportage.pdf
-  7969889_1690548270868_publiceerbareaanvraag.pdf
-  7969889_1690983019161_54307_Trebbe_Enschede_3_P5_-_Stuklijst.pdf
-  7969889_1690983019169_54307_Trebbe_Enschede_4_P5_-_Stuklijst.pdf
-  aanvulling activiteit strijdig gebruik
-  Foto's plaatsen bouwwerken
-  koffiehuis
-  Speeltoestellen

Inwerkingtreding van de vergunning

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. In dit geval is de toezending de bekendmaking. Houdt u er wel rekening mee dat derden binnen 6 weken van het besluit bezwaar tegen uw plan kunnen maken.

Zorgplichtmaatregelen Wet natuurbescherming

Om invulling te geven aan de zorgplicht zijn de volgende maatregelen nodig:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke versturend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet door een deskundig ecooloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- De grond-, en graafwerkzaamheden langs waterpartijen worden in één richting en richting een open einde (richting water waarmee het water in verbinding staan) uitgevoerd. Hierdoor hebben vissen de gelegenheid te vluchten en kunnen de aanwezige grondgebonden zoogdieren en amfibieën aan de werkzaamheden ontsnappen. Vlak voorafgaand aan de werkzaamheden dient roering in het water gecreëerd te worden zodat vissen vroegtijdig het werkgebied kunnen verlaten

Start- en gereedmelding

U dient een melding te doen van de start en het einde van de bouw. Deze melding kunt u doen via het e-mailadres infobouwen@odwh.nl.

Nader in te dienen gegevens

- Ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is/zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel aan het bouwtoezicht te worden overgelegd.
- Voor zover er wijzigingen optreden in de hiervoor genoemde bouw registratiegegevens, dienen binnen twee dagen nadat die wijzigingen zich voor–doen, deze gewijzigde gegevens bij het bouwtoezicht te worden ingele–verd.
- Ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen grond- en funderingswerkzaamheden) dient het bouwtoezicht daarvan in kennis te worden gesteld.
- Ten minste één dag van tevoren dient het bouwtoezicht in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
- Uiterlijk op dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht te worden gemeld (zie ook start- en gereedmelding).

Grondverzet (voor zover aan de orde)

- Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van § 5.4 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt. Meld de vondst ook altijd bij het bevoegd gezag (gemeente).

Intrekken vergunning

De vergunning kan worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend;
- indien nader in te dienen gegevens niet tijdig zijn overgelegd;
- indien de vergunninghouder niet heeft voldaan aan voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden;
- indien er gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, behoudens het onderstaande;
- indien de vergunninghouder daarom verzoekt;
- indien dit in het belang van brandveiligheid nodig is;
- indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
- indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken hebben stilgelegen.

Bezwaar

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van de verzending van dit besluit. Wij verzoeken u het zaaknummer hierbij te vermelden.

U kunt het bezwaarschrift versturen op de volgende wijze:

- per post naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden; of
- per e-mail naar bezwaarschrift@odwh.nl

Persoonlijke e-mailadressen van medewerkers staan niet open voor het ontvangen en in behandeling nemen van bezwaarschriften.

Voorlopige voorziening

In spoedeisende gevallen kunt u naast het indienen van een bezwaarschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening doen. Hiermee voorkomt u dat dit besluit van kracht wordt in afwachting van de behandeling van het bezwaarschrift. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via het digitale loket Rechtspraak: <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of E-herkenning). Wij verzoeken u een afschrift van het verzoek om voorlopige voorziening toe te sturen aan: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Tot slot

- De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.
- Als het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de gemeente Noordwijk, telefoonnummer 071-3660000.
- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets vergelijkbaars op de openbare weg of in het plantsoen moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u opvragen bij de gemeente Noordwijk.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u van de afdeling Dienstverlening team Belastingen van de gemeente

Noordwijk een afzonderlijke aanslag. Deze aanslag is gebaseerd op het oppervlak dat door u daadwerkelijk in gebruik wordt genomen. Meer informatie over precario-belasting kunt u krijgen bij het team Belastingen.

- Let op: het feit dat u precariobelasting betaalt wil nog niet zeggen dat u ook een vergunning heeft voor het in gebruik nemen van de openbare grond.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, (bijvoorbeeld door zwaar transport, betonresten, spoelwater) zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden. Indien u van mening bent dat de gemeentelijke eigendommen zich niet in een goede staat bevinden, verzoeken wij u om binnen 7 dagen na dagtekening van deze vergunning dit de gemeente Noordwijk te melden, telefoonnummer 071-3660000.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons bouwloket via 071-4083200 of infobouwen@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2023-010142.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk,

De heer J. Smits
Afdelingshoofd Bouwen Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet persoonlijk ondertekend.