

datum
ons kenmerk W2023/203
uw aanvraag van 11 oktober 2023
uw kenmerk -
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning vervangen bedrijfsgebouw Zuidzijderweg 10 en
toekennen nummeraanduiding
bijlage(n) div.

Geachte [REDACTED],

Op 11 oktober 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een bedrijfsgebouw. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer W2023/203.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Zuidzijderweg 10 te Oud Ade

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie L, nummers 1990 en 2021 (beide gedeeltelijk)

Wij hebben opbesloten:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) (activiteit bouwen)
 - artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 van de Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
 - de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen zoals dit is beschreven in onderdeel 2 van deze vergunning.

b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van het besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op hetgeen is beschreven in onderdeel 2 van deze beschikking;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op hetgeen is beschreven in onderdeel 3 van deze beschikking.

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als
gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	rapportage	uitbreiding, inpassing en variantenstudie hoveniersbedrijf
2.	rapportage	verkennd bodemonderzoek ABO Milieu
3.	rapportage	agrarisch advies ABC-Commissie
4.	rapportage	flora- en faunaonderzoek ABO Milieu
5.	rapportage	stikstofdepositie-onderzoek Kuiper Compagnons
6.	rapportage	ruimtelijke onderbouwing Kuiper Compagnons (versie 16 oktober 2024)
7.	tekening	SO-03.2 locatie
8.	tekening	SO-03.3 kadastraal
9.	tekening	SO-03.4 vigerende bestemmingsplan
10.	tekening	BA-01 kadastrale situatie
11.	tekening	BA-02 plattegronden en doorsnede
12.	tekening	BA-03R renvooi
13.	tekening	BA-04 gevels
14.	tekening	BA-05 Bouwbesluitgegevens
15.	tekening	BA-06-1 constructieoverzicht blad 1
16.	tekening	BA-06-2 constructieoverzicht blad 2
17.	tekening	BA-06-3 constructieoverzicht blad 3
18.	tekening	BA-07 principedetails
19.	tekening	BA-105 inrichtingsplan - terrein
20.	tekening	BA-107 situatie en bestemmingsplan

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Besluit nummeraanduiding

Tevens hebben wij op besloten om op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan het bedrijfsgebouw de nummeraanduiding Zuidzijderweg 10 te Oud Ade toe te kennen.

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. Het betreffende bedrijfsgebouw voldoet aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat hieraan een nummeraanduiding is toegekend. U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woningen vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als
gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het in indienen van een beroepschrift is

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning vervangen
bedrijfsgebouw Zuidzijderweg 10 en toekennen
nummeraanduiding

W2023/203

verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,

Strategisch adviseur RO en Vergunningen,


Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen.

U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het verzoek aangegeven projectomschrijving is als volgt: het vervangen van een bedrijfsgebouw.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit, uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid

Na ontvangst van het verzoek hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen is geen gebruik gemaakt.

Wij zijn van oordeel dat uw aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Als gevolg van de inhoudelijke beoordeling zijn diverse stukken later overigens nog aangevuld en aangepast.

Verlenging beslistermijn

Van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn te verlengen, is geen gebruik gemaakt.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb van tot en met ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn wel / geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er zijn wel / geen redenen om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens het aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit.

ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens het aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West' met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (artikel 4) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (artikel 34). Ook zijn de Algemene afwijkingsregels (artikel 43) van toepassing. Het aangevraagde is in overeenstemming met de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1.

De aanvraag is echter in strijd met de regels van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden aangezien

- op een deel van de heringerichte gronden, i.c. een oppervlakte van 719 m², geen aanduiding 'sierteelt' is opgenomen;
- gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en hier het overgrote deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- maximaal een oppervlakte van 180 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden gebouwd, terwijl de oppervlakte nu 704 m² wordt; en
- de goothoogte van een bedrijfsgebouw maximaal 6 m mag zijn terwijl deze 6,6 m wordt.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. Het hemelwater moet zo mogelijk worden afgevoerd naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool. Hiervoor moet een rioolvergunning worden aangevraagd. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- d. Als rechthebbende van het gebouw moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeraanduidingen duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- e. Na het oprichten van het bedrijfsgebouw moet de oppervlakte van het bestaande bouwvlak dat niet met een deel van dit bedrijfsgebouw wordt bebouwd, vrij blijven van bebouwing. Hiervoor wordt verwezen naar de tekening BA-107 (d.d. 20-08-2024).
- g. Vanwege de mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen moet aan de noord- en zuidzijde van het perceel een jaarrond bladhoudende haag worden geplaatst met een hoogte van minimaal 1,5 m.
- h. De opslag van materialen en het innemen van parkeerruimte buiten het perceel van de vergunninghouder moeten bij het gereedkomen van het bedrijfsgebouw worden beëindigd. De betreffende grondstroken moeten in de oorspronkelijke (groene) situatie worden hersteld.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West' en heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (artikel 4) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (artikel 34). Verder zijn van belang de Algemene afwijkingsregels (artikel 43).

Het plan wijkt af van:

- a) artikel 4.1, onder h, omdat op een deel van de heringerichte gronden, i.c. een oppervlakte van 719 m², geen aanduiding 'sierteelt' is opgenomen;
- b) artikel 4.2, onder a, omdat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en hier het overgrote deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- c) artikel 4.2, onder c, omdat maximaal een oppervlakte van 180 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden gebouwd, terwijl de oppervlakte nu 704 m² wordt;
- d) artikel 4.2, onder h, omdat de goothoogte van een bedrijfsgebouw maximaal 6 m mag zijn terwijl deze 6,6 m wordt.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheden is er sprake van een uitgebreide procedure, i.c. een uitgebreide planologische afwijking (hierna: UPA).

Afwijken

Vanwege de strijdigheden is het verzoek op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Afwijkmogelijkheden

binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan bevat in artikel 43.1, onder a (Algemene afwijkingsregels) een binnenplanse afwijkmogelijkheid om afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% toe te staan, mits daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

De afwijking van de goothoogte met 0,6 m valt precies binnen de bandbreedte van deze afwijkmogelijkheid. Van een onevenredige afbreuk aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken is geen sprake.

Dat maakt deze afwijkmogelijkheid toepasbaar.

uitgebreide planologische afwijking

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om in de strijdigheden met artikel 4 (Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden) te voorzien. Ook regulier buitenplans is hiervoor geen afwijkmogelijkheid aanwezig. Dat heeft tot gevolg dat hieraan alleen medewerking kan worden verleend middels een uitgebreide planologische afwijking medewerking (UPA).

Hieraan kan slechts toepassing worden gegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

binnenplanse afwijking

Zoals hierboven aangegeven kennen de Wabo en het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid de mogelijkheden om binnenplans af te wijken van dat bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van binnenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3, onder 1. het volgende gesteld:

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.
- b) Het initiatief moet voldoen aan de binnenplanse mogelijkheden.
- c) Het initiatief moet voldoen aan de hieraan in het bestemmingsplan verbonden voorwaarden.
- d) Het initiatief mag niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk.

Als aan deze vereisten wordt voldaan, dan bestaat er in beginsel een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan

- e) De haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

ad a) De binnenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) en

ad c) Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden.

ad d) Uitgangspunt 1 betreft de algemene doelstellingen zoals genoemd onder ad a) en ad b).

Gezien het specifieke karakter van deze afwijking, in combinatie met de diverse positieve adviezen, is niet aan de overige algemene uitgangspunten getoetst.

Een en ander resulteert in een positieve grondhouding, zodat de haalbaarheid getoetst kan worden.

ad e) De Haalbaarheidstoets is - voor zover deze relevant is wat betreft het beoogde doel van deze afwijking - uitgevoerd. Het initiatief voldoet hieraan. Zie hiervoor de beoordeling daarvan bij de UPA.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 het volgende gesteld:

- a. Medewerking kan worden verleend als het initiatief voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten.
- b. Er moet worden voldaan aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden. Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria.
- c. Wel moet het initiatief voldoen aan de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

reactie

ad a) en

ad b) Hierboven is omschreven dat aan een en ander wordt voldaan.

ad c) De Haalbaarheidstoets is - voor zover deze relevant is wat betreft het beoogde doel van deze afwijking - uitgevoerd. Het initiatief voldoet hieraan. Zie hiervoor de beoordeling daarvan bij de UPA.

uitgebreide planologische afwijking

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om 'uitgebreid' af te wijken van het geldende bestemmingsplan en voldoet het betreffende plan aan de daarbij behorende voorwaarden. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

In paragraaf 3.3 zijn de algemene uitgangspunten geformuleerd.

In dit geval betreft het punt 5. Uitbreiding van bedrijvigheid; Hierover wordt - voor zover van toepassing - het volgende gezegd:

- Nieuw te realiseren bebouwing buiten het bouwvlak dient aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zo min mogelijk wordt aangetast > De nieuwe bebouwing ligt aansluitend op een al bestaand bouwvlak. Bovendien is er geen sprake van een open landschap vanwege alle omliggende bedrijvigheid en bebouwing.
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient voor bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > In de directe omgeving zijn diverse bestemmingen aanwezig, met diverse goot- en bouwhoogten. De overwegende goothoogte bedraagt 6 m. Deze wordt hier in de basis gerespecteerd, zij het dat een beroep wordt gedaan op de binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10%. Van een overwegende bouwhoogte is geen sprake. Van een 'vaste' voorgevelrooilijn is ook geen sprake omdat er sprake is van verschillende bouwvlakken en een grillig verloop van de weg waaraan die bouwvlakken zijn gelegen.

specifieke beoordelingscriteria

Paragraaf 4.3 van het Afwijkingenbeleid betreft de UPA's en hierover wordt het volgende gezegd: Gezien de diversiteit van verzoeken is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld.

- 1) Van belang hierbij is dat de accenten per deelgebied en de algemene uitgangspunten belangrijke pijlers zijn voor de beoordeling van het initiatief.
- 2) Ook is bij de beoordeling de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk onderdeel van de toetsing. Initiatieven waarbij deze procedure moeten worden doorlopen, betreffen immers vaak ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op de (leef)omgeving en haaks kunnen staan op de accenten binnen de verschillende deelgebieden die de gemeente kent.
- 3) In beginsel is voor deze procedure een VVGB van de raad vereist. (.....)
- 4 Naast de algemene uitgangspunten en de specifieke criteria dient per ontwikkeling beoordeeld te worden of aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5 kan worden voldaan.

reactie

- ad 1) Hierboven is omschreven dat aan de algemene uitgangspunten wordt voldaan; in de ruimtelijke onderbouwing zijn de accenten van het betreffende deelgebied uitgewerkt.
- ad 2) Voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van Kuiper Compagnons van 16 oktober 2024.
- ad 3) Vanwege de aard en omvang van de aanvraag is een vvgb van de raad niet noodzakelijk.
- ad 4) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:
- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet nadelig worden beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies.
 - Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument; ook is geen sprake van een karakteristiek pand of gebied.
 - Verkeersveiligheid / Bereikbaarheid / Parkeren: de wijze van ontsluiten op de Zuidzijderweg verandert niet. Verder wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is een positief advies van de adviseur verkeer en vervoer.
 - Archeologie: een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk
 - Provinciaal beleid: de provincie heeft een positief advies uitgebracht.
 - Beleid Hoogheemraadschap: het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met de uitvoering van de werkzaamheden.
 - Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Bovendien vormt dit plan een duurzame invulling van dit perceel.
 - Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
 - Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.
 - Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

conclusie

Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 15 oktober 2024 is een positief ruimtelijk / stedenbouwkundig advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt: De aanvraag betreft het vervangen van een bedrijfsgebouw bij het hoveniersbedrijf op het adres Zuidzijderweg 10 in Oud Ade. Het ontwerp is strijdig met enkele regels van het bestemmingsplan. Zo wordt de beoogde goothoogte (6,6 m) hoger dan maximaal toegestaan (6 m), valt de loods deels buiten het bouwvlak en wordt het maximum bebouwd oppervlak overschreden. De goothoogte valt echter binnen de 10% afwijking waar doorgaans aan meegewerkt wordt en het bouwvlak mag volgens de afwijkingsregels eenmalig met maximaal 10 meter worden overschreden. De nieuw te bouwen loods lijkt daar (nagenoeg) binnen te passen. Ten slotte wordt het maximum bebouwd oppervlak in de huidige situatie al overschreden. Bovendien mogen bouwvlakken bij agrarische bedrijven doorgaans volledig bebouwd worden. Al met al zal er sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als het bedrijfsperceel heringericht wordt en de strijdigheden zijn dus te verklaren/rechtvaardigen. Het ontwerp is ruimtelijk inpasbaar.

Milieu

De ODWH heeft positief geadviseerd op alle milieutechnische aspecten zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Ook heeft de ODWH de melding op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving intussen geaccepteerd.

Parkeren

Op eigen terrein worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd, hierdoor wordt (ruimschoots) voldaan aan het gestelde in de Nota parkeernormen 2018. Ook is er een positief advies van de adviseur verkeer en vervoer.

Argumenten

- De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de besluitvorming met betrekking tot het voorafgaande principeverzoek
- aan het bepaalde in het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positief advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden.
- Er is een positief advies van de Omgevingsdienst West-Holland.
- Er is een positief advies van de provincie Zuid-Holland.
- Er is een positief advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Er is een positief stedenbouwkundig / ruimtelijk advies.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het is niet noodzakelijk om voor deze activiteit voorwaarden aan de beschikking te verbinden.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning vervangen
bedrijfsgebouw Zuidzijderweg 10 en toekennen
nummeraanduiding

W2023/203

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning vervangen
bedrijfsgebouw Zuidzijderweg 10 en toekennen
nummeraanduiding

W2023/203

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

FORMULIER MELDING START WERKZAAMHEDEN

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25

Kenmerk: W2023/203

Zaaknummer: 583443

Omschrijving: het vervangen van het bedrijfsgebouw

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder: _____

Adres: _____

Activiteitenadres: _____

De werkzaamheden zullen starten op: _____ (datum)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever / gemachtigde,

NB

U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden in te dienen:

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl
t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem, Antwoordnummer 19021, 2300 VD LEIDEN
t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning vervangen
bedrijfsgebouw Zuidzijderweg 10 en toekennen
nummeraanduiding

W2023/203

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25

Kenmerk: W2023/203

Zaaknummer: 583443

Omschrijving: het vervangen van het bedrijfsgebouw

Naam vergunninghouder: _____

Adres: _____

Activiteitenadres: _____

De werkzaamheden zijn gereedgekomen op: _____ (datum)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever / gemachtigde,

NB

U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen:

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem, Antwoordnummer 19021, 2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH