

De Kaagse Boer
De heer
Julianalaan 29
2159 LC Kaag

datum 24 februari 2022
ons kenmerk W2021/339
uw aanvraag van 10 november 2021
uw kenmerk 6507525
behandeld door
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 10 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van de bestemming van kaasmuseum naar appartement voor vakantieverhuur, geregistreerd onder nummer W2021/339.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:
Plaatselijk bekend: Julianalaan 29 te Kaag
Kadastraal bekend: Alkemade sectie A nummer 2192

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikel:

- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.**
- 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo)

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

- b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		Kadastertekening
2.		20211224 Eindbrief melding AB D2021-218921
3.		6507525_1636547466079_Woonkamer
4.		parkeerplaatsen 8-2
5.		brandveiligheid

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

Besluit nummeraanduiding

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan de pand(en) de nummeraanduiding 29 A1 te Kaag toe te kennen.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit nummeraanduiding en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	W2021_339_Julianalaan_29-A1_Kaag_plgr_nummeraanduiding

Nummeraanduiding

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende pand(en) voldoen aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan elke woning een nummeraanduiding is toegekend.

U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de pand(en) vinden.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

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

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, 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 bezwaarschrift 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit
3. Bijlagen behorend bij de beschikking.

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het afwijken van de bestemming van kaasmuseum naar appartement voor vakantieverhuur.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in 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 uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 14 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Ook is, met instemming van de aanvrager, op de volgende data de beslistermijn opgeschort:

- 25 januari 2022 t/m 21 februari

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 52 dagen.

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

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kaag en heeft de bestemming Gemengd - 2 (artikel 6) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie (artikel 23) en Waarde - Beschermd dorpsgezicht (artikel 24).

Gezien de aard van de aanvraag zijn de beide dubbelbestemmingen niet relevant.

De aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 6.1 waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, botenstalling, landwinkel etc. > een appartement voor vakantieverhuur is niet toegestaan.

Hierdoor is het project in strijd met de planregels.

NB. Kleinschalige verblijfsrecreatie

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.1.f is ter plaatse kleinschalige verblijfsrecreatie toegestaan. Echter, artikel 6.3.2.a bepaalt vervolgens dat gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt *mits* deze vorm van recreatie plaats vindt in een verblijfsrecreatief onderkomen zoals genoemd in lid 1.52 onder c en in dit artikellid is dan weer aangegeven dat het onderkomens betreft van categorie 3, i.c. verblijfsrecreatieve gebouwen tot 60 m² (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen op daarvoor bestemde terreinen). Aangezien deze aanvraag een appartement betreft valt dit niet onder deze bepaling.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

Vanwege de strijdigheid 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 gebruik in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Buitengebied Oost opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, negende lid van Bijlage II van het Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (....).

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er 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 buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) De strijdigheid betreft een activiteit bedoeld in artikel 4.9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van de aanvraag is zijn de overige uitgangspunten niet van toepassing.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

ad e) 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 het gewijzigd gebruiken van een gedeelte van een bestaand pand worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening en het betreft evenmin karakteristiek pand; de Julianalaan ligt weliswaar in een beschermd dorpsgezicht maar het uiterlijk van het pand wijzigt niet.
- Brandveiligheid: het vakantieappartement voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Duurzaamheid: de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Lichthinder: het gewijzigde gebruik als appartement voor vakantieverhuur veroorzaakt geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: het vakantieappartement is passend binnen de Richtlijn verblijfsaccommodaties en activiteiten intensieve en extensieve recreatiegebieden Kaag en Braassem.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag en het geringe risico op planschade is geen planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 9.V Overige gebruiksveranderingen. Hierover wordt het volgende gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

De aanvraag betreft het inpandig verbouwen en vervolgens gewijzigd gebruiken van een bestaand pand: het gedeelte dat kaasmuseum was wordt verbouwd tot recreatieappartement. Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien enerzijds de locatie en anderzijds de gewenste gebruiksverandering, in combinatie met het gestelde in deze beschikking, zijn wij van mening dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijk relevante aspecten dan ook niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. De ruimtelijke kwaliteit komt niet in gevaar.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch / stedenbouwkundig

Gezien de aard en de locatie van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Milieu

Op 29 december 2021 heeft de ODWH richting aanvrager gemeld: Op 23 december 2021 hebben wij uw melding Activiteitenbesluit milieubeheer ontvangen over het veranderen van het bedrijf op de locatie Julianalaan 29 te Kaag. (.....) De melding is compleet.

Parkeren

In de nabijheid van het vakantieappartement is voorzien in twee parkeerplaatsen. Ook op het terrein direct grenzend aan het appartement is parkeerruimte aanwezig.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het gaat om gewijzigd gebruik van een gedeelte van een bestaand pand, waarbij de (private) belangen van derden niet worden geschaad.

Argumenten

- De aanvraag
 - heeft een bedrijfseconomische achtergrond;
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positieve reactie van de ODWH.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

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

Conclusie

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

3. Bijlagen behorend bij de beschikking.

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)**Formulier mededeling aanvang werkzaamheden**

Kenmerk: : W2021/339

Zaaknummer: : 398808

Omschrijving: : het afwijken van de bestemming van kaasmuseum naar appartement voor
vakantieverhuur

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 : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start 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

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/339

Zaaknummer: : 398808

Omschrijving: : het afwijken van de bestemming van kaasmuseum naar appartement voor
vakantieverhuur

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

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