

Registratienummer: Z-13237-WS/V

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar;

Beschikkende op de op 14 april 2014, ontvangen aanvraag van de heer J.K. van den Dool, Oostdorperweg 209, 2241 BG Wassenaar, waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een opslagloods op het adres Oostdorperweg 207, Wassenaar;

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de 3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004, het Bouwbesluit 2012 en de Wassenaarse bouwverordening;

besluiten

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen voor de volgende activiteiten:

- 1. Bouwen** (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor het bouwen van een opslagloods op het adres Oostdorperweg 207, Wassenaar.
- 2. Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de "3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004"

Ten behoeve van activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt het bouwplan van 10 december 2014 tot en met 20 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijlagen

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlage 1 en 2 genoemde specifieke en algemene voorwaarden en/of voorschriften.

De meegezonden en als zodanig gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van deze beschikking.

Registratienummer: Z-13237-WS/V

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd volgens:

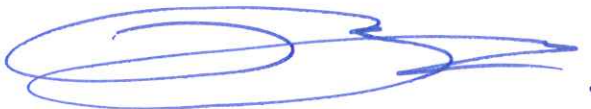
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

Leges

U betaalt leges voor onze behandeling van uw aanvraag. U ontvangt daarover afzonderlijk een brief.

Wassenaar, 10 december 2014

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Wassenaar,



P.S.M. Buschman

Hoofd van de afdeling Publiekszaken

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag dat dit besluit is verzonden aan degene die het bezwaarschrift heeft ingediend een beroepschrift sturen aan de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Algemene regel is dat een besluit meteen in werking treedt; het kan meteen worden uitgevoerd. Wilt u dat niet en heeft u een beroepschrift ingediend? Dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen.

Bijlage 1

Het bouwen van een bouwwerk (volgens artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo)

Overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften behorende bij de onder 1 genoemde activiteit:

- **Bouwen** (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het bouwen van een opslagloods op het adres Oostdorperweg 207, Wassenaar.

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Welstand

Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed

In verband met het op 18-10-2012 in werking treden van een raadsbesluit betreffende een welstandsvrijgebied in Wassenaar, hoeven binnengekomen aanvragen om omgevingsvergunning met de activiteit bouwen in het gebied dat niet behoort tot het beschermd dorpsgezicht, voor een periode van 2 jaar, niet meer voor advies te worden voorgelegd aan de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. (behoudens wanneer het aanvragen betreft betrekking hebbend op de zich in dat gebied bevindende (rijks- of gemeentelijke)monumenten of op de GIP (Gemeentelijk Inventarisatie Project) panden. De lijst is te vinden op www.wassenaar.nl plannen en projecten welstandsvrij gebied en dan zie de 'uitzonderingen'. Oostdorperweg 207 ligt buiten het beschermde dorpsgezicht van Wassenaar, het bouwplan hoeft niet voorgelegd te worden aan de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed voor advies.

B. Ten behoeve van deze activiteit wordt ontheffing verleend:

De activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo) is onlosmakelijk verbonden met activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo). Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Voor de motivering van de planologische ontheffing verwijs ik u naar bijlage 2.

C. De volgende voorwaarden en voorschriften zijn van toepassing:

- 1- De opslagloods wordt gebouwd volgens de stukken bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig zijn gewaarmerkt en op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.

- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen.
- 3- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De start van de bouw.
- 4- De 'funderingen op staal' worden voldoende duurzaam, vormvast en draagkrachtig gerealiseerd op een voldoende vaste vorstvrije zandlaag. De uitvoering van de funderingsconstructies zelf mag niet beginnen voordat de grondslag op het aanlegniveau in het werk is gecontroleerd door de bouwinspecteur.
- 5- De opbouw- en dakconstructies worden voor het opnemen van de windbelasting (tegen opwaaien van onderdelen) voldoende stand zeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructieonderdelen.
- 6- Bij de voetplaat van een stalen kolom en/of de oplegging van een stalen ligger wordt de belasting voldoende gelijkmatig gespreid en vormvast afgedragen. (Bijvoorbeeld via een hoogwaardige krimparme mortelvoeg en/of een oplegelement).
- 7- Indien aan één of meer van de voorwaarden van deze omgevingsvergunning niet wordt voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en stukken niet zijn goedgekeurd door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet worden uitgevoerd en in gebruik worden genomen.
- 8- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring in het werk, door (of namens) de vergunninghouder in kennis gesteld van de gereed-melding van het bouwwerk volgens deze omgevingsvergunning.

Bijlage 2

Gebruik van grond of gebouw in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, een voorbereidingsbesluit, regels van het Rijk of regels van de provincie (volgens artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo)

Overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften behorende bij de onder 2 genoemde activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de "3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004" .

Ruimtelijke onderbouwing Oostdorperweg 207

Inleiding

Op 14 april 2014 jl. is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een bedrijfsgebouw (opslagloods) op het perceel Oostdorperweg 207, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie B nr. 3636. Het terrein kent op dit moment een aantal locaties waar (bouw)materialen worden opgeslagen. De loods heeft voor de aanvrager als doel het overkappen van één van deze locaties. De aanvrager beoogt met de realisatie van de opslagloods de bedrijfsvoering op zijn terrein te optimaliseren. De firma Van den Dool is een grondverwerkingsbedrijf en slaat momenteel veel grondstoffen op in de openlucht. Voor de toekomst wil de aanvrager graag *'innovatie en herziening van logistiek en flexibiliteit in de bedrijfsvoering'* doorvoeren met daarbij de mogelijkheid tot bedrijfsgebouwen en overkappingen op het achterterrein. In de aangevraagde opslagloods wil de aanvrager diverse specifieke gronden en grondsamenstellingen opslaan die weliswaar droog moet liggen maar wel bloot moet staan aan licht en lucht. Het overkappen heeft verder als doel geluidshinder van de activiteiten op het terrein en opwaaiend stof drastisch te verminderen. Daarnaast heeft de aanvrager toegezegd zonnepanelen op het dak te plaatsen waardoor de bedrijfsvoering op deze locatie energie neutraler wordt. In de aanvraag wordt uitgegaan van het toevoegen van een bedrijfsgebouw (opslagloods) bestaande uit betonnen elementen, stelcon platen en een overkapping. Het beoogde gebouw heeft een hoogte van 6.4 meter, een oppervlakte van 256 m² en een inhoud van 1399 m³.

Bestaande situatie

In het plangebied van het perceel bevindt zich een bouwvlak voor een dienstwoning en bouwvlak voor een bedrijfsgebouw. Beide bouwvlakken zijn volledig benut. Het perceel wordt omzoomd met de bestemming groenvoorziening van 8 meter breed. De opslagloods is bedoeld voor het overdekt opslaan van materialen ten behoeve van het optimaliseren van de bedrijfsvoering.

Nieuwe situatie

De aanvraag betreft het toevoegen van een bedrijfsgebouw, buiten het bouwvlak. Het grootste deel van het gebouw ligt in de bestemming 'Tuininrichtingsdoeleinden', een ander deel ligt in de bestemming 'Groenvoorziening'. De afmetingen zijn 32 bij 8 meter en een nokhoogte van 6 meter.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan Landelijk Gebied oorspronkelijk vastgesteld door de raad op 7 maart 2005. Het voorontwerp Landelijk Gebied 2015 heeft tussen 28 mei 2014 en 8 juli 2014 ter inzage gelegen en heeft derhalve geen rechtsgeldige status voor dit plangebied.

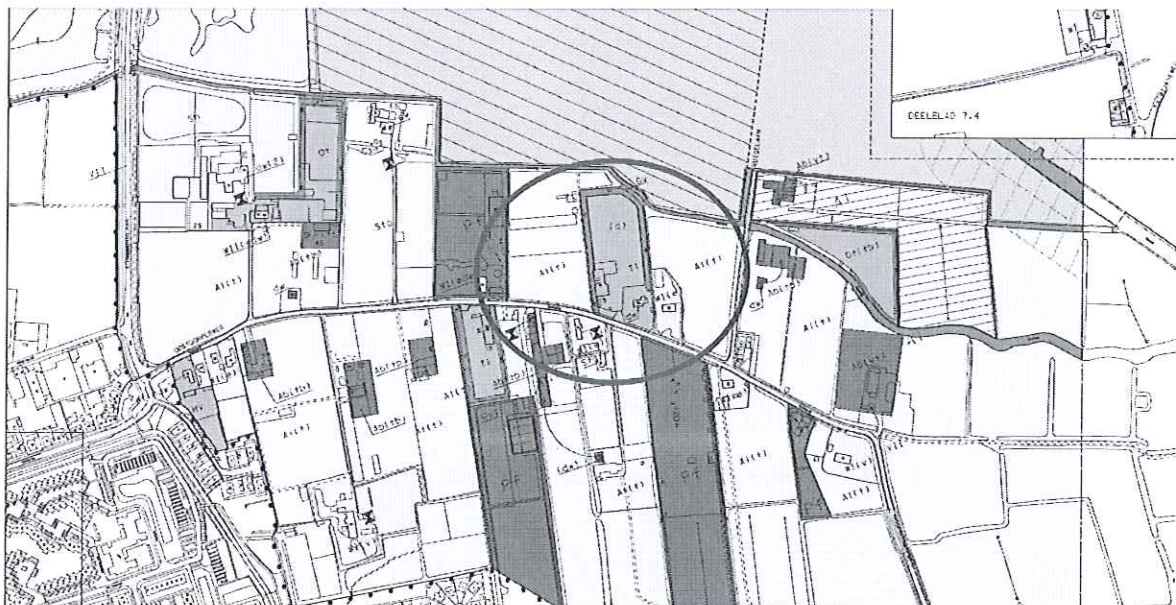
Het perceel Oostdorperweg 207 heeft de bestemming 'Tuininrichtingsdoeleinden' en deels de bestemming 'Groenvoorzieningen'. De aanvraag voor het bedrijfsgebouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw is al volledig benut waardoor toevoeging van bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan is. Een deel van de beoogde bebouwing valt tevens binnen de bestemming 'Groenvoorziening', waarin bebouwing van een bedrijfsgebouw niet past.

Gronden binnen de bestemming Tuininrichtingsdoeleinden zijn bestemd voor 'een bedrijf, niet zijnde een tuincentrum, waarin in hoofdzaak grove materialen/artikelen, zoals bestratingsmaterialen, aarde en zand en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden voor de inrichting van (particuliere) tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende bebouwing, toegangswegen, parkeervoorziening, paden, water en groenvoorzieningen'. Bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen is 4.2 meter en maximale bouwhoogte is 6 meter. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'C' mogen worden gebruikt voor compostering, scheiding van bouw- en sloopafval en containeroverslag tot een maximaal oppervlak van 1500 m², met inachtneming van de een opslaghoogte van maximaal 3 meter. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd

Registratienummer: Z-13237-WS/V

tot het verlenen van vrijstelling voor de opslaghoogte van 3 meter tot een maximum van 4 meter, op voorwaarde dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Gronden binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn bestemd voor (afschermende: 2 meter hoge) groenvoorzieningen, bermen en/of bosstroken alsmede voor fiets-, voet- of ruiterspaden, waarbij uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk de bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.



Procedure

De door de aanvrager gewenste opslagloods past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor de omgevingsvergunning is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met activiteiten bouwen en planologie. Voor het verzoek is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk omdat het beoogde gebouw groter is dan 150 m², de bebouwing buiten het bouwvlak valt en strijdig is met de bestemmingen op het perceel. Een omgevingsvergunning kan in deze procedure op basis van artikel 2.12, lid 1 a onder 3 slechts verleend worden wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het besluit van het bevoegd gezag (B&W) is op basis van artikel 2.27 van de Wabo een Verklaring van Geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Beleid

Rijksbeleid

Het rijk heeft in de Nota Ruimte het buitengebied aangewezen als Rijksbufferzone tussen de stedelijke regio's van Den Haag en Leiden. Hoofddoelstelling is de handhaving van het overwegend groene karakter van deze buffer, zodat geen aaneengesloten stedelijke zone tussen het stadsgewest Haaglanden en de regio Holland-Rijnland ontstaat. De Rijksoverheid bepleit in de Nota Ruimte een stimulering van groene en recreatieve functies. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Provinciaal beleid

Het gebied waarin de opslagloods gedacht is, ligt binnen door de provincie Zuid-Holland aangemerkt waardevol kustlandschap, zoals beschreven in het Programma Ruimte. Het perceel valt bovendien binnen het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. De kernkwaliteiten van het gebied en beeldkwaliteit staan hierin centraal. Uitbreidingen van bestaande functies zijn alleen denkbaar als aangetoond is dat, al dan niet door het treffen van maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande waarden en kwaliteiten. De gemeente als bevoegd gezag moet er op toe zien dat de nadelige effecten weg worden genomen of ondervangen en waar dat niet kan, gecompenseerd.

Gemeentelijk beleid

De Oostdorperweg 207 ligt in een gebied dat in de Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 is aangeduid met 'weides en vlaktes'.

Het landschap aan de noordkant van Wassenaar heeft enkele kwaliteiten die verschillen van het overige landschap van Wassenaar: openheid, weidsheid, zicht op de binnenduinrand. De noordrand maakt deel uit van een belangrijke ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen. Zoals heel Wassenaar valt ook dit gebied in de Rijksbufferzone: dit betekent openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen.

Met name voor de polder zet de structuurvisie, en in het verlengde daarvan ook het vigerende bestemmingsplan, in op het opschonen van elementen die daar niet thuishoren.

Het toevoegen van extra bebouwing in dit gebied staat op gespannen voet met het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente. In uitzonderlijke situaties kan onder strikte voorwaarden wel worden meegedacht over nieuwe initiatieven.

Ruimtelijk beoordeling aanvraag

Stedenbouw

Het verlenen van medewerking aan het de bouw van een opslagloods op dit perceel is stedenbouwkundig te aanvaarden. De aangevraagde opslagloods past binnen de context van

het beleid uit de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan. Het perceel ligt aan de noordkant van Wassenaar in een gebied dat gekenmerkt wordt door kwaliteiten die verschillen van het overige landschap van Wassenaar: openheid, weidsheid, zicht op de binnenduinrand. De noordrand maakt deel uit van een belangrijke ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen. Dit gebied valt in de Rijksbufferzone: dit betekent openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen.

Ter beperking van de inbreuk op het landschappelijke karakter van het gebied zijn het beleid en de regels gericht op handhaving van afscherpende groenvoorzieningen. Het perceel aan de Oostdorperweg 207 is, in lijn met dit beleid en deze regels, omzoomd met een hoge groenrand, bestemd als 'Groenvoorzieningen'. Het toevoegen van de aangevraagde bebouwing vindt plaats binnen de groene omzoming van het perceel. De opslagloods wordt tegen deze groenzoom aan geplaatst en is vanaf de openbare weg en de rest van de omgeving niet zichtbaar. De opslagloods behelst verder een verdere optimalisatie van de terreininrichting waardoor het terrein minder rommelig oogt. Op deze manier wordt voor het perceel een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt, die de inbreuk op het kwetsbare gebied beperkt.

Verkeer

Vanuit verkeer zijn er geen bezwaren tegen het plan mits het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. De opslagloods zorgt niet voor extra verkeersbewegingen en op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeren te organiseren.

Economie

De firma Van den Dool is een bedrijf gespecialiseerd in grondverwerking, bodemverbetering en tuinmaterialen. Het bedrijf is met 27 man personeel een goede Wassenaarse werkgever en heeft in de afgelopen moeilijke economische jaren een stabiele groei doorgemaakt binnen de mogelijkheden die het bedrijf op deze locatie heeft. In de branche van compostering en bodemverbetering is het bedrijf één van de koplopers in de regio. Het bedrijf heeft niet de ambitie het terrein verder uit te breiden maar is van mening dat door een optimalisatie van de terreininrichting op het perceel Oostdorperweg 207 de bedrijfsvoering efficiënter wordt. Dit met als doel in het huidige economische klimaat bij te kunnen blijven.

Milieu

De aanvraag voor een nieuw bedrijfsgebouw voorziet niet in nieuwe milieuactiviteiten. Ten aanzien van milieu ontstaat een verbetering omdat met de bouw van de opslagloods wordt beoogd opstuivende grond te verminderen. Daarnaast vormt de opslagloods een geluidwerende voorziening waardoor geluidshinder voor de omgeving van de activiteiten op het terrein wordt verminderd. Tevens wil de aanvrager het dak van de opslagloods benutten

Registratienummer: Z-13237-WS/V

voor het opwekken van zonne-energie middels zonnepanelen. Dit met als doel de bedrijfsvoering energie neutraler te maken. Vanuit milieuperspectief betekent de realisatie van de opslagloods een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Archeologie

Op basis van de gegevens uit de aanvraag is de aanvrager verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren indien de bodemingrepen de vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm –Mv overschrijden. Indien de werkzaamheden dit niet doen geldt vervolgens de meldingsplicht. Voor toevalsvondsten bestaat namelijk een meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53). Tijdens bouw- of andere werkzaamheden kan het voorkomen dat men stuit op een toevalsvondst. Degene die een toevalsvondst doet, meldt dit zo snel mogelijk bij de Minister OCW (i.c. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Wassenaar.

Conclusie

Het toestaan van de aangevraagde opslagloods past binnen de context van het beleid uit de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. Op basis van bovenstaande argumenten is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.1 lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo.