

Registratienummer: Z20-024113

Dit is het hoofdblad voor de omgevingsvergunning met kenmerk Z20-024113. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 4 mei 2020. Deze vergunning geldt voor de locatie Weipoortseweg 2A te Zoeterwoude.

De aanvraag is voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. een gebruik van de excursieruimte als zorgboerderij voor dagbesteding van cliënten en voor zalenverhuur / kleinschalige horeca op het perceel Weipoortseweg 2A in Zoeterwoude. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

A. het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw (excursieruimte) als zorgboerderij voor dagbesteding van cliënten en voor zalenverhuur / kleinschalige horeca).

Een onderdeel van de aanvraag is project in strijd is met het bestemmingsplan.

U krijgt omgevingsvergunning voor de volgende activiteit

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

Wij hebben geen reacties van anderen ontvangen op uw aanvraag

Wij noemen deze reacties 'zienswijzen'. Iedereen kon vanaf 9 april 2024 de aanvraag, de ontwerpvergunning en de documenten die daarbij horen zes weken bekijken en een zienswijze daarover geven. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

De redenen om vergunning te verlenen en de voorschriften staan in het activiteitenblad

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

Het gaat om het volgende activiteitenblad:

- Activiteitenblad: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Dit activiteitenblad is onderdeel van deze vergunning.

Bij deze vergunning horen bijlagen die onderdeel zijn van de vergunning

Dit zijn de volgende documenten:

1. Aanvraagformulier d.d. 4 mei 2020.
2. Onderbouwing 'Zorgboerderij De Weipoort, Weipoortseweg 2a, Zoeterwoude' d.d. 13 januari 2023;
3. Tekening_dagbestedingsruimte, d.d. 4 mei 2020;
4. tekening_ruimte, d.d. 4 mei 2020;
5. tekening, d.d. 4 mei 2020;
6. Adviesrapport Veiligheidsregio Holland-Midden, 22 februari 2021;
7. Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude, d.d. 22 februari 2021;
8. Bodemonderzoek Hoste Milieutechniek BV, d.d. d.d. 22 februari 2021;
9. Overzichtstekening excl. Parkeerplaatsen, d.d. 22 februari 2021;
10. Overzichtstekening incl. Parkeerplaatsen, d.d. 22 februari 2021;
11. Rapport EPC, d.d. 22 februari 2021;

12. RO aanvraag omgevingsvergunning 2, d.d. 22 februari 2021;
13. Melding Activiteitenbesluit AIM, d.d. 22 februari 2021;
14. Reactie n.a.v. melding Activiteitenbesluit, d.d. 22 februari 2021;
15. Onderzoek vergunning WNG, d.d. 22 februari 2021;
16. Enquete buurtonderzoek, d.d. 29 oktober 2021;
17. Afbeelding aanrijroute inclusief opstelplaats brandweer incl. draaicirkels, d.d. 29 oktober 2021;
18. Bodemonderzoek olieproducten, d.d. 29 oktober 2021;
19. Tekening personenauto beeldkwaliteit, d.d. 29 oktober 2021;
20. Aanrijroute + opstelplaats brandweer 200521-B02a, 29 oktober 2021;
21. Overzichtstekening met riolering, d.d. 29 oktober 2021;
22. Tekening incl. draaicirkels brandweer, d.d. 29 oktober 2021;
23. NIBM tool verkeersbewegingen bij max. 150 personen, 22 februari 2021.

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

Zoeterwoude, 27 februari 2025.

Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,
Namens dezen,

R.P. Bosman
Senior casemanager Vergunningen

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.

U mag op zijn vroegst zes weken na datum van bekendmaken van dit besluit beginnen met het project

Deze vergunning treedt namelijk niet direct in werking. Volgens de wet treedt zij in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Als iemand op tijd bij de rechter om een voorlopige voorziening vraagt, treedt de vergunning zelfs pas in werking nadat de rechter op die vraag heeft beslist.

Wij sturen een afschrift van deze vergunning naar een andere instantie

Het gaat om de volgende instantie:

- de Belasting Samenwerking Gouwe-Rijnland, Postbus 1141, 2302 BC Leiden.

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 Z20-024113. Deze vergunning geldt voor de Weipoortseweg 2A in Zoeterwoude, kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummers 574 en 575.

Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. het in gebruik nemen van de eerder vergunde excursieruimte als zorgboerderij voor dagbesteding van cliënten, en
- B. het in gebruik nemen van deze ruimte voor zalenverhuur / kleinschalige horeca.

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 zijn bij uw project.

Verder heeft de gemeenteraad geen bedenkingen tegen het verlenen van de vergunning. Dit heeft hij op 20 februari 2025 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 een excursieruimte gebruiken als zorgboerderij voor dagbesteding. Deze ruimte wilt u ook in gebruik nemen voor zalenverhuur en kleinschalige horeca. Dit past niet binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden’. Deze bestemming staat in artikel 4 van het bestemmingsplan.

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 3^e van de Wabo.

Uw project past goed in de omgeving om de volgende redenen

1. U heeft uitgelegd dat uw project goed past in de omgeving in de Goede ruimtelijke onderbouwing ‘Zorgboerderij De Weipoort, Weipoortseweg 2a, Zoeterwoude’. Deze is van 13 januari 2023.
2. In de ruimtelijke onderbouwing heeft u alle ruimtelijke (milieu-)onderdelen en regels beschreven die belangrijk zijn bij uw project.
3. Vóór de aanvraag heeft u een overleg gehad over het ‘ja, mits-kompas’. In dit gesprek hebben wij met u afspraken gemaakt over een inpassingsplan, extra beplanting, verlichting bij het parkeren, geluidsbeperving bij zaalverhuur (geen muziek en groepen jongeren zijn uitgesloten) en het realiseren van een oplaadpaal. Deze afspraken heeft u voldoende meegenomen in uw project.
4. U heeft uw project besproken met direct omwonenden en/of betrokkenen door middel van het toesturen van vragenlijsten. Uit de ingevulde vragenlijsten blijkt dat omwonenden in het algemeen positief zijn over de ontwikkeling, maar wel aandacht vragen voor voldoende parkeergelegenheid. Ook is er vrees voor geluidsoverlast.
5. De deskundige voor verkeer en parkeren heeft uw project ook bekeken en hierover geadviseerd. Het advies is positief. De parkeerbehoefte is goed onderbouwd en u legt op

eigen terrein voldoende parkeerplaatsen (35) aan om aan de normen te voldoen. Ook geeft de verkeersafwikkeling geen problemen op de omliggende wegen.

6. Om geluidsoverlast te voorkomen is afgesproken dat er geen muziek is toegestaan bij de zaalverhuur en dat groepen jongeren zijn uitgesloten.
7. Er is geen toename van lichthinder. U heeft aangegeven dat voor het parkeerterrein geen extra verlichting wordt aangebracht. De bestaande verlichting aan de schuur moet het parkeerterrein voldoende verlichten.
8. De deskundige voor milieuzaken, de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH), heeft uw project ook bekeken en hierover geadviseerd. Het advies is positief. Wel adviseerde de ODWH de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aan te passen. De gevraagde aanpassingen zijn gedaan.
9. Wij hebben over uw project overleg gehad met verschillende (overheids)organisaties. Dit staat in artikel 6.18 van het Bor.

Wij hebben na het overleg een reactie ontvangen van:

- a. Het Hoogheemraadschap van Rijnland:
Samengevat staat in de reactie dat het plan akkoord is, maar dat het waterpeil in de Grote Polder verkeerd benoemd is in de ruimtelijke onderbouwing. Dit is aangepast.
- b. De Provincie Zuid-Holland:
Samengevat staat in de reactie dat de voorgestelde functiewijziging akkoord is, maar dat de landschappelijke inpassing, die via de ODWH loop, wel een aandachtspunt is. De landschappelijke inpassing is akkoord bevonden door de ODWH.
- c. De Veiligheidsregio Hollands Midden:
Samengevat staat in de reactie dat een geschikte bluswatervoorziening een randvoorwaarde is. Advies is verder om een ontruimingsplan op te stellen en om er voor te zorgen dat de ventilatie in geval van giftige stoffen kan worden uitgeschakeld. Aan de randvoorwaarde wordt voldaan en de adviezen zijn in het plan verwerkt.

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

Anderen konden zes weken vanaf 6 april 2024 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).

Wij verbinden voorschriften aan de omgevingsvergunning

1. Uw project moet voldoen aan de afspraken die wij met u hebben gemaakt over het ja, mits-kompas zoals staat in paragraaf 3.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing.
2. Binnen 6 maanden nadat de vergunning in werking treedt, moet u de landschappelijke inpassing en de extra beplanting hebben gerealiseerd zoals staat in paragraaf 2.3.2 en paragraaf 3.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Zowel de landschappelijke inpassing als de extra beplanting moet in stand worden gehouden.
3. In afwijking van punt 2 moet u nieuwe beplanting aanplanten in het eerstkomende plantseizoen na het in werking treden van de omgevingsvergunning.
4. Voor uw project moet u 35 parkeerplaatsen en een laadpaal voor het opladen van elektrische auto's realiseren en in stand houden zoals staat in paragraaf 2.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing.
5. Extra verlichting van het parkeerterrein is niet toegestaan. De bestaande verlichting aan de schuur moet het parkeerterrein voldoende verlichten.
6. De zaalverhuur met bijbehorende kleinschalige horeca en openingstijden vindt plaats zoals staat in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing.
7. Bij zaalverhuur is geen muziek toegestaan en groepen jongeren zijn uitgesloten.

Wij geven u de volgende extra informatie

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.