

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: principeverzoek Rottedijk 10A
Datum: 15.04.2022 11:11:28 (+02:00)

Document 1

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl
T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M [REDACTED]



Geachte [REDACTED],

Vanmorgen heeft [REDACTED] een kort bezoek gebracht om de situatie ter plekke met eigen ogen te kunnen zien. Naar aanleiding daarvan trek ik de punten 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) in.

Bij voorbaat dank voor een snelle (en positieve) reactie op de overige punten.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: test mail -stand van zaken

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl
T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M [REDACTED]



Geachte [REDACTED],

Dank voor uw mail en dank voor de progressie op kelder, volkstuin en schuilstallen. We zijn daar oprecht blij mee. Kunt u mij al aangeven wanneer ik de brief van ODMH en de gemeente mag verwachten?

Daarnaast wil ik graag ook reageren op uw reactie omtrent ons verzoek tot een woonbestemming. Ik citeer cursief uw tekst en voeg in rood toe:

Het gemeentebestuur is van mening dat de bijzondere kenmerken van het gebied (open landschap, prominente aanwezigheid van molens) zich verzetten tegen de realisatie van extra woningen. *Er komt niets extra, in tegendeel. In bestaande bebouwing wordt de intensiteit verminderd van kantoor naar wonen. Dat geeft minder verkeersoverlast (zeker in het kader van het beoogde fietspad een wezenlijk punt) en is beter passend in een lint met molenstompen en anderen woningen. Het is dus juist een ruimtelijke verbetering in plaats van belasting van de bijzondere kenmerken. ... Ook beleid van de provincie en het rijk dat de woningbouw wil stimuleren om het tekort aan woningen het hoofd te bieden leiden niet tot een verplichting voor gemeenten om overal woningbouw toe te staan. (ik vraag alleen maar om gebruik te maken van de collegebevoegdheid, en niet dat er sprake zou zijn van een verplichting. Hoewel het wel raar is dat op nr. 6 en 16 wel woningen worden toegevoegd en op nr. 4 een zeer volumineus B&B centrum met behulp van een MER). In dit onderdeel van het plangebied zijn de woningen toegelaten die al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden en worden geen andere toegevoegd. Dat is niet waar, zie hierboven.*

Daarnaast heeft de raad in december 2016 besloten het bestemmingsplan voor uw percelen dat de omzetting van de bestemming naar "Wonen" nastreefde, niet vast te stellen. *Iedereen die de moeite neemt om zich erin te verdiepen, weet dat dit niets met waarheden te maken had en pure onwil was. Resteert me niets anders dan zo snel mogelijk naar de wethouder te gaan en hem te vragen of hij bij dit standpunt blijft. Ik zou u echt willen vragen om uw uiterste best te doen om hem ervan te overtuigen dat dit voor hem dé kans is om iets recht te zetten en zich daar niet na zijn afscheid de rest van z'n leven mee rond te hoeven lopen.*

Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED] >
Verzonden: maandag 31 januari 2022 09:20
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: test mail -stand van zaken

Goedemorgen [REDACTED]

U heeft geprobeerd mij te bereiken vorige week, ik was echter op dat moment niet in staat om het telefoon aan te nemen.

U heeft ook een WhatsApp gestuurd.

Ik had u beloofd om intern te onderzoeken of het volgen van een wijzigingsprocedure om in uw kantoor om te zetten naar woning kans van slagen heeft.

Ik kwam in het dossier een eerder advies van een oude collega die van mening is dat artikel 3.7.4 in uw geval niet van toepassing.

Dit artikel is toegespitst op de omzetting van bestaande agrarische bedrijven in bestemming "Wonen". Uw bedrijf is niet agrarisch maar een kantoor. Deze interpretatie wordt intern gesteund door planologen. Mijn collega's hebben me overtuigd.

Een wijzigingsbevoegdheid is ook een bevoegdheid en geen verplichting van het college. Het gemeentebestuur is van mening dat de bijzondere kenmerken van het gebied (open landschap, prominente aanwezigheid van molens) zich verzetten tegen de realisatie van extra woningen. De wijzigingsbevoegdheid kan op andere onderdelen van het plangebied worden toegepast maar niet op het onderhavige. Het spijt mij als ik u, onbewust, heb laten hopen dat er een opening is. Ook beleid van de provincie en het rijk dat de woningbouw wil stimuleren om het tekort aan woningen het hoofd te bieden leiden niet tot een verplichting voor gemeenten om overall woningbouw toe te staan. In dit onderdeel van het plangebied zijn de woningen toegelaten die al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden en worden geen andere toegevoegd.

Daarnaast heeft de raad in december 2016 besloten het bestemmingsplan voor uw percelen dat de omzetting van de bestemming naar "Wonen" nastreefde, niet vast te stellen. Resteert me niets anders dan zo snel mogelijk naar de wethouder te gaan en hem te vragen of hij bij dit standpunt blijft.

Wat de andere onderdelen van uw verzoek betreft kan ik samenvattend het volgende meedelen:

- a. U krijgt een in principe een akkoord van de gemeente voor de voltooiing van de kelder. Hetzelfde geldt voor het gebruik van de gronden die u in uw verzoek aangeeft als volkstuin en de realisatie van schuilstalen op weilanden mits deze geen gebouw zijn een soort overkapping met openingen aan twee kanten.
- b. Wat de kelder betreft wijs ik u hierop dat deze als oplossing wordt voorgesteld om uit de impasse te komen en op voorwaarden dat deze bovengronds niet zichtbaar is. Met de realisatie hiervan heeft u maximaal bereikt wat onder de huidige regelgeving (wetgeving en beleid van gemeente en provincie) mogelijk is. Als het college hiermee zal instemmen zal een in principe akkoord zijn. Om een vergunning aan te vragen dient eerst het bestemmingsplan te worden aangepast. Er werd voorgesteld een bestemmingsplanwijziging voor het Verlengde Molenpad. De procedure loopt echter op dit moment wegens diverse omstandigheden niet goed. Wellicht gaan we nog een verzamelplan opstellen voor 2022, afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin deze ontwikkeling meegenomen kan worden. Het is echter op dit moment onduidelijk op welke termijn we over zullen gaan tot een planherziening.

Na de collegevergadering gaat u een brief ontvangen van de ODMH over het standpunt van het college. Vanaf dat moment staat u in principe vrij om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Deze zal echter getoetst worden aan de huidige planregels en zal strijdig worden gevonden met het bestemmingsplan. Omdat uw gronden in het buitengebied liggen, zal dan de uitgebreide procedure op grond van de Wabo of een (postzegel)bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd. De hele procedure zal zeken 6 maanden of langer in beslag nemen. Of u voor de ene of voor de andere procedure kiest de kosten hiervan zijn voor uw rekening.

- c. De bijgebouwen worden niet gelegaliseerd. De omvang van de bouwwerken die volgens het bestemmingsplan op uw gronden zijn toegestaan is een kantoorgebouw met een vloeroppervlakte van 90 m² en andere bijgebouwen (garage en berging) met een oppervlakte van 40 m². Met het toestaan van de kelder met een oppervlakte van ca. 130 m² heeft u voldoende ruimte voor opslag. Voor het gebruik van de bijgebouwen voor mantelzorg, B en B en kantoor krijgt u ook geen toestemming.
- d. Er zal niet worden ingestemd met het verwijderen van het voorwoord "vloer" van het woord "vloeroppervlakte". Het woord "vloeroppervlakte" is niet voor niets in de planregels opgenomen en beoogt de omvang van het kantoor te beperken tot een oppervlakte van 90 m². Dit omdat het gebruik als "kantoor" niet in dit plangebied thuishoort. Uw situatie is een uitzondering en is als uitzondering op de plankaart opgenomen door middel van een functieaanduiding.

De term "vloeroppervlakte" ziet op de oppervlakte van alle vloeren. Oppervlakte op verdiepingen en zolders wordt meegerekend. De term "oppervlakte" heeft vaak betrekking alleen op de begane grond. Als we zouden instemmen met een de verwijdering van het voorwoord "vloer" zoals u deze voorstelt, zou dit betekenen dat u een nog groter oppervlakte kunt realiseren dan degene het bestemmingsplan toelaat. Dit wordt te ingewikkeld om te beoordelen binnen een principeverzoek en dient meegenomen te worden met een gehele planherziening en met het opstellen van het omgevingsplan conform de Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking zal treden. Om geen verwarring te scheppen over de toegestane oppervlakte zal dit onderdeel van uw verzoek niet worden gehonoreerd.

- e. Zoals ik u telefonisch heb meegedeeld kunnen we ook niet instemmen met de "tiny forest". Een "forest" veronderstelt de aanwezigheid van hoge bomen. Dit is strijdig met de beleidsuitgangspunten voor dit gebied die de openheid van het landschap benadrukken.

Het spijt u geen positieve berichten te kunnen meedelen. Wat ik nu moet doen is zo snel mogelijk de stukken voor te bereiden voor het overleg met de wethouder en de collegevergadering. Als dit (lange) verhaal vragen bij u oproept, kunt u mij bellen [REDACTED] of mailen.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 15:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: test ma

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl
T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M [REDACTED]



Geachte [REDACTED]

dank voor het telefoongesprek van vrijdag 17 december (en woensdag 15 december). Heel fijn dat er een positief voornemen ligt om een aantal punten van ons principe verzoek te honoreren. We zouden ongelooflijk blij worden als we dit vervelende dossier na bijna 20 jaar af kunnen sluiten.

Ons principeverzoek bestaat uit de volgende punten:

1. Kelder legaliseren
2. Bestemming wonen toevoegen
3. Zolder in kantoor
4. Legaliseren bijgebouwen
5. B&B en mantelzorg in bijgebouw
6. Schuilstallen in weilanden
7. Volkstuinbestemming
8. Notenbomen / agroforestry

U gaf aan dat de volgende aspecten er nog geen oplossing is:

- Ad 3. zolder in kantoor: wij snappen dat als hiervoor een aparte bestemmingsplanwijziging nodig is wat door de raad vastgesteld moet worden, die mogelijk lastig ligt. Maar omdat dit geen enkele ruimtelijke impact heeft, snappen we niet waarom dit verzoek niet gehonoreerd kan worden. Het is juist ruimtelijke winst omdat het binnenruimte creëert die elders geen buitenruimte vraagt. Vraag: wellicht is

het de beste oplossing om hierover af te spreken dat dit in een eerstvolgend veegplan wordt meegenomen?

- Ad 5. Mantelzorg en B&B in bijgebouw (zie mogelijk oplossing hieronder bij wijziging principeverzoek).
- Ad 8. notenbomen in weiland: Vraag: hoeveel solitaire (wal-)noten bomen mogen we wel planten (om de opwarming van de aarde maximaal tegen te gaan, moeten we onze vleesconsumptie minimaliseren; noten zijn een goede vervanger van vlees in een gezond menu)?

Wijziging principeverzoek

We hebben uitgebreid gesproken over 2, de woonbestemming toevoegen. Ons inziens biedt artikel 3.7.4 uit het bestemmingsplan het college die mogelijkheid. We zijn bereid om onze bedrijfsactiviteiten te staken ten behoeve van de woonbestemming. In die zin willen we ons principeverzoek ad 2 dan ook bij deze wijzigen en niet verzoeken om de bestemming wonen toe te voegen conform VOK, maar te wijzigen conform art. 3.7.4. Waarbij dan punt 3 (zolder) wellicht ook oplosbaar is (woning incl. zolder).

Met deze wijziging wordt er dus geen bebouwing aan de Rottedijk toegevoegd, en neemt de intensieve belasting daarvan af, de verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit toe. En wordt gehandeld in lijn met het beleid van de provincie (en van de gemeente die op Rottedijk 6 en 16 een woning hebben toegevoegd en op Rottedijk 4 een B&B complex hebben toegevoegd). En komt er in het dorp weer een woning beschikbaar.

Ook kan dan punt 5 (B&B) opgelost worden in het bijgebouw (we hebben er geen probleem mee dat het adres 10B daarvan vervalt). Het aspect mantelzorg (we doen al jaren pleegzorg en zouden graag meer mensen willen helpen) moeten we wellicht dan maar even laten voor wat het is.

Bij voorbaat hartelijk dank.

PS.

Ten behoeve van dierwelzijn zouden we graag z.s.m. de schuilstallen realiseren; welke voorschriften moeten we daarvoor hanteren?

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 15:41
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: test mail

Dag [REDACTED],

Ik zie graag uw mailbericht tegemoet.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E  | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Voltooing kelder Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 30.11.2022 13:07:24 (+01:00)

Document 2

Beste collega's van het pfo,

Na enkele aanpassingen zijn de stukken klaar voor de behandeling van dit onderwerp tijdens het pfo van a.s. maandag.

Ik doe jullie nogmaals het aanmeldsjabloon toekomen

ik ben al geïnformeerd over het gewijzigde tijdstip.

Ik hoor graag van jullie of dit punt besproken zal worden tijdens het pfo.

Aanmeldhulp PFO	LET OP : Graag <u>per onderwerp</u> een apart <u>aanmeldhulpioe</u> en een <u>aparte mail</u> aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	J. W. Schuurman
<i>Datum PFO:</i>	05/12/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en kent een lange voorgeschiedenis. Op 24-10 jl. werd dit onderwerp nog een keer met de wethouder besproken. Na enkele aanpassingen van het collegevoorstel zou ik dit nog een keer met de wethouder willen bespreken om tot een besluitvorming te komen.
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	B22.000439 A22.002123 A22.002124
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 M [REDACTED]

E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 09:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Voltooing kelder Rottedijk 10A, Moerkapelle

Beste collega's,

Ik zou graag onderstaand onderwerp met wethouder Schuurman willen bespreken tijdens het pfo van maandag 5 december 2022.

Aanmeldhulp PFO	LET OP : Graag per onderwerp een apart aanmeldhulpje en een aparte mail aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	J. W. Schuurman
<i>Datum PFO:</i>	05/12/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en kent een lange voorgeschiedenis. Op 24-10 jl. werd dit onderwerp nog een keer met de wethouder besproken. Na enkele aanpassingen van het collegevoorstel zou ik dit nog een keer met de wethouder willen bespreken om tot een besluitvorming te komen.
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	B22.000439 (nog enkele aanpassingen nodig tot morgenmiddag. Ik stuur een bericht wanneer collegevoorstel klaar is) A22.002123 A22.002124
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Alvast bedankt voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 M [REDACTED]

E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Voltooiing kelder Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 29.11.2022 09:59:27 (+01:00)

Document 3

Beste collega's,

Ik zou graag onderstaand onderwerp met wethouder Schuurman willen bespreken tijdens het pfo van maandag 5 december 2022.

Aanmeldhulp PFO	LET OP : Graag per onderwerp een apart aanmeldhulpje en een aparte mail aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	J. W. Schuurman
<i>Datum PFO:</i>	05/12/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en kent een lange voorgeschiedenis. Op 24-10 jl. werd dit onderwerp nog een keer met de wethouder besproken. Na enkele aanpassingen van het collegevoorstel zou ik dit nog een keer met de wethouder willen bespreken om tot een besluitvorming te komen.
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	B22.000439 (nog enkele aanpassingen nodig tot morgenmiddag. Ik stuur een bericht wanneer collegevoorstel klaar is) A22.002123 A22.002124
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Alvast bedankt voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 M [REDACTED]

E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: FW: Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle, agendering pfo 24/10/22
 Datum: 27.10.2022 13:33:25 (+02:00)

Beste collega's,

Hierbij stuur ik opnieuw mijn agenderingsverzoek, nu met de bijlagen erbij.

Aanmeldhulp PFO	LET OP : Graag per onderwerp een apart aanmeldhulpje en een aparte mail aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	J. W. Schuurman
<i>Datum PFO:</i>	24/10/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en loopt lang. De zaak kent ook een lange voorgeschiedenis. Graag met wethouder bespreken om een oplossing te vinden
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	B22.000439 A22.002123 A22.002124
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
 Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
 Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
 Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 12:41
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle, agendering pfo 24/10/22

Beste collega's,

Ik wil graag voornoemd punt willen agenderen voor het pfo van a.s. maandag 24/10/22.
 Het gaat om een complexe zaak. Bijlagen volgen z.s.m.

Aanmeldhulp PFO

	LET OP : Graag per onderwerp een apart aanmeldhulpje en een <u>aparte mail</u> aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	J. W. Schuurman
<i>Datum PFO:</i>	24/10/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en loopt lang. De zaak kent ook een lange voorgeschiedenis. Graag met wethouder bespreken om een oplossing te vinden
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	Volgen z.s.m.
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Alvast bedankt voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel



Advies aan het college van burgemeester en wethouders

**onderwerp**

Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

registratienummer

B22.000439

collegevergadering

13-12-2022

commissievergadering**Raadsvergadering****cluster**

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar**Bijlagen**

2

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

In september 2020 heeft de eigenaar van het kantoor aan de Rottedijk 10A te Moerkapelle een meervoudig principeverzoek ingediend. Een onderdeel van dit verzoek is de legalisatie van de kelder onder zijn kantoor aan de Rottedijk 10A te Moerkapelle. Inmiddels heeft hij de meeste onderdelen van zijn principeverzoek ingetrokken. Het verzoek is nu eenvoudiger en bevat slechts drie onderdelen waarvan slechts één, namelijk het afbouwen van zijn kelder, rijp is voor besluitvorming. Met dit voorstel wordt aan het college gevraagd in principe akkoord te gaan met de legalisatie en voltooiing van de kelder op deze locatie.

Beslispunten

Het college wordt geadviseerd:

1. In principe akkoord te gaan met het onderdeel van het principeverzoek dat betrekking heeft op de legalisatie en de voltooiing van de kelder;
2. Initiatiefnemer informeren door middel van een uitgaande brief die door de Omgevingsdienst Midden-Holland zal worden verzonden.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

(hierna ook: initiatiefnemer) heeft in de afgelopen jaren diverse vooroverlegverzoeken ingediend bij de ODMH strekkende tot diverse bestemmingswijzigingen van zijn gronden gelegen aan de Rottedijk 10A te Moerkapelle en van andere door hem in gebruik zijnde percelen in de nabijheid van voornoemd adres. Deze verzoeken werden opgenomen in zijn principeverzoek van 18 september 2020.

De wensen van initiatiefnemer omvatten de volgende punten:

- a. Het legaliseren van de kelder onder de op dit adres aanwezige bedrijfswoning;
- b. De agrarische bestemming van het perceel wijzigen in "Wonen";
- c. Het wijzigen van de term "vloeroppervlakte" in de planregels in "oppervlakte" in artikel 3.1 onder e van de planregels;
- d. Legaliseren van de diverse bijgebouwen thans in gebruik als bergingen;
- e. Akkoord gaan met het gebruik van het bijgebouw bij nummer bij het kantoor als mantelzorg, kantoor en Bed & Breakfast;
- f. Toestaan van schuilstallen op de weilanden tussen nr. 14 en 16 aan beide kanten van de Rottedijk;



onderwerp

Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

registratienummer

B22.000439

g. De bestemming op het perceel bij de houten fietsbrug over de Rotte te wijzigen van "Agrarisch" naar "Volkstuin".

h. Gebruik van gronden in de nabijheid van Rottedijk 10A als klein bos (tiny forest).

Na mailwisseling heeft hij de onderdelen onder b., c., d, e, en h laten vervallen.

Huidig verzoek

Dit collegevoorstel heeft slechts betrekking op punt onder a. namelijk de legalisatie en de voltooiing van de kelder onder zijn kantoor. De werkzaamheden voor de kelder zijn gestart zonder omgevingsvergunning en dit heeft geleid tot stillegging van de bouwwerkzaamheden.

De verzoeken onder f. (toestaan van schuilstallen tussen nrs 14 en 16) en g. (de wijziging van de bestemming van gronden met bestemming "Agrarisch" naar "Volkstuin") vergen nader onderzoek. Ten aanzien van punt f. wenst initiatiefnemer de realisatie van vergelijkbare schuilstallen als deze die zijn burens op de weilanden tussen tegenover nr. 16 hebben geplaatst. Ten aanzien van punt g. beweert initiatiefnemer dat het huidige gebruik als volkstuin meer dan 40 jaar duurt zodat dat handhaving van de agrarische bestemming niet meer haalbaar is. Wij zijn nog deze punten aan het onderzoeken.

Initiatiefnemer heeft ingestemd een reactie te ontvangen met betrekking tot het voltooiën van de kelder (onderdeel a van zijn principeverzoek).

• **Argumenten**

1.1. *Verzoek tot legalisatie van kelder is in strijd met het bestemmingsplan*

Het pand dat aan de Rottedijk 10A ligt heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bijzondere bestemming namelijk "Agrarisch" met de plaatsaanduiding "bijzondere vorm bedrijf, kantoor, berging, garage". Met andere woorden mogen deze gronden in principe gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering maar door de plaatsaanduiding is een uitzondering gemaakt en werd de vestiging van een kantoor op dit perceel toegelaten.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellingsbesluit van deze bestemming een beperkte oppervlakte toegekend aan dit gebruik namelijk een kantoor met een oppervlakte van 90 m² en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m². Uit oude correspondentie valt af te leiden dat de berging en de garage inpandig mogen worden gerealiseerd op voorwaarde dat de totale oppervlakte de 130 m² niet zal worden overschreden. De toegestane oppervlakte werd strak op de plankaart ingetekend.

De voorgestelde kelder ligt niet alleen onder het kantoor maar neemt ook gronden in beslag buiten de plaatsaanduiding "Kantoor" waar de bestemming agrarisch is. Volgens de planregels dienen hoofd- en bijgebouwen bij deze bestemming binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De voorgestelde kelder wordt geprojecteerd buiten het bouwvlak. Ook de maximaal toegestane oppervlakte van 130 m² wordt overschreden. Op deze twee punten is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.



onderwerp

Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

registratienummer

B22.000439



Afbeelding. Ligging van kelder (vierkant) ten opzichte van het kantoor (rechthoek). De bergingen met aanduidingen M en B zullen worden gesloopt.

1.2. Het verzoek tot legalisatie van de kelder voldoet aan het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid

De realisatie van de kelder levert een uitbreiding van het hoofdgebouw op. Een dergelijke uitbreiding kan gerealiseerd worden op grond van artikel 4 lid 1 onder a van de Bijlage II bij het Bor. Dit wetsartikel gaat over kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, de zogenaamde kruimelgevallen. De gemeentelijke beleid inzake kruimelgevallen uit 2019 heeft ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken precies dezelfde strekking en inhoud als het artikel in het Bor. Volgens de definitie van het bijbehorende bouwwerk in beide regelingen moet het dit aan drie voorwaarden voldoen:

- a) Er moet sprake zijn van een hoofdgebouw;
Bijlage II geeft als definitie van het hoofdgebouw: " het gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is".
Op het onderhavige perceel is reeds het hoofdgebouw (kantoor) gerealiseerd. Zonder hoofdgebouw is geen bijbehorend bouwwerk mogelijk.
- b) Het bijbehorend bouwwerk moet ten dienste staan van het hoofdgebouw.
De voorgestelde kelder voldoet aan deze voorwaarde. Hij zal als opslagruimte van het kantoor dienen.
- c) Het bijbehorende bouwwerk dient op hetzelfde perceel te worden gerealiseerd. De onvoltooide kelder bevindt zich precies onder het kantoorgebouw en voldoet hiermee ook aan deze laatste voorwaarde.

De beoogde kelder voldoet derhalve aan alle voorwaarden die door het Bor zijn gesteld om als "bijbehorend bouwwerk" te worden gekwalificeerd.

Het onderhavige perceel bevindt zich in het buitengebied. Voor dergelijke gevallen zijn er beperkingen opgenomen betreffende de maximale oppervlakte (150 m²) en de hoogte (5 m) van de bijbehorende bouwwerken.

Op hetzelfde perceel staat overigens een berging met een oppervlakte van 30 m². De oppervlakte van de kelder bedraagt conform de aangepaste tekening (zie ook de bijlage met corsanummer A22.002123) 116 m². De hoogte van de kelder blijft ook binnen de grens van de 5 m.

Er is derhalve ruimte voor toepassing van de kruimelregeling als de kelder uitgevoerd wordt conform de tekening. Nu de kelder gerealiseerd kan worden met toepassing van de kruimelregeling is, ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo), uw college en niet de gemeenteraad het bevoegde orgaan om over deze afwijking van het bestemmingsplan te beslissen.



onderwerp

Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

registratienummer

B22.000439

1.3. Het stedenbouwkundige advies is positief

De kelder dient zoals aangegeven door de initiatiefnemer te worden afgewerkt en via de achterzijde (oost) te worden ontsloten. De half afgebouwde kelder is gevaarlijk. Daarnaast is de half voltooide kelder geen fraai gezicht. Indien deze onvoltooide kelder volledig weggewerkt zal worden en niet zichtbaar zal zijn na voltooiing, zijn er geen bezwaren medewerking te verlenen aan een vergunning om de voltooiing van de kelder mogelijk te maken. Het terrein bovenop de kelder dient als tuin ingericht te worden en niet als terras. Hoewel de bouw is stilgelegd, is initiatiefnemer nooit gesommeerd de half voltooide kelder af te breken. Hoewel de bouw strijdig is met de bestemming kan deze na voltooiing opgaan in de het landschap en de inrichting van het perceel. Bovendien doet een kelder geen afbreuk aan de karakteristiek van de Rottedijk. De kelder dient als kelder en berging gebruikt te worden ten dienste van de kantoorbestemming.

Daarnaast heeft de voorgestelde kelder een bijkomend positief effect. Op dit perceel zijn er op dit moment twee containers die voor opslag worden gebruikt. Voltooiing van de kelder maakt ook deze bijgebouwen niet langer noodzakelijk. Bij een eventuele vergunningverlening voor het afbouwen van de kelder zal als voorwaarde worden gesteld eerst deze containers te verwijderen (sloopvoorwaarde). Dit komt ten goede van de landschapskwaliteit.

• **Kanttekeningen**

1.1. De achteraf legalisatie van een bouwwerk is niet de gewenste procedure

Voor het plaatsen van een bouwwerk is volgens de wet eerst een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen. Bouwen zonder een geldige omgevingsvergunning is niet toegestaan en levert strijdigheid met de geldige regelgeving op.

Bij de handhaving van de regelgeving wordt echter onderzoek gedaan naar de legalisatiemogelijkheid van de met het bestemmingsplan strijdige situatie. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat een omgevingsvergunning voor de legalisatie van de onderhavige kelder mogelijk is. Dit bewijst het positieve stedenbouwkundige advies.

Initiatiefnemer hoorde wel eerst een geldige bouwtitel te verkrijgen alvorens met de realisatie van de kelder te beginnen.

1.2. Initiatiefnemer dient na positief besluit van college een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel is de met het bestemmingsplan strijdige situatie nog niet beëindigd. Initiatiefnemer dient alsnog een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen om een bouwtitel te krijgen en de kelder te mogen afbouwen. Als initiatiefnemer niet kan wachten tot de verlening van de definitieve vergunningen en wenst al met de bouwwerkzaamheden te starten, bouwt hij op eigen risico.

1.3. Een verleende omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk

Tegen een verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbende rechtsmiddelen (bezwaar, beroep en hoger beroep) aanwenden. Het is dan mogelijk dat de omgevingsvergunning wordt herroepen c.q. vernietigd. Zolang een omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, bouwt een vergunninghouder op risico. Het is tevens bekend dat de bewoners van de Rottedijk oplettend zijn ten aanzien van de bouwvoornemens van hun burens. Er zal aan initiatiefnemer worden aangeraden om zijn burens te informeren over zijn bouwvoornemens alsmede de uitvoering van zijn werkzaamheden om rechtsmiddelen tegen zijn omgevingsvergunning te kunnen voorkomen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt aan initiatiefnemer de mogelijkheid geboden om een aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen voor zijn kelder en hiermee een einde te maken aan een met het bestemmingsplan strijdige situatie.



onderwerp

Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

registratienummer

B22.000439

Wettelijk kader

Wabo, Wro

Beleidskader

Beleid kruimelgevallen

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

N.v.t

Andere betrokken clusters

ODMH

Communicatie/ participatie

Initiatiefnemer zal worden geïnformeerd door middel van een uitgaande brief van de OPDMH

Aanpak

Na de brief van de ODMH zal aan initiatiefnemer worden gevraagd een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Bijlagen

- Tekening kelder (A22.002123)

- Foto's kelder (A22.002124)

Memo ten behoeve van het pfo van maandag 23 januari 2023 inzake de schuilstallen aan de Rottedijk

Tijdens het pfo van 5 december 2022 werd het plan van de eigenaar van het kantoor aan de Rottedijk 10A om de kelder bij dit kantoor te legaliseren c.q. te voltooiën en schuilstallen op de weilanden tussen nrs 14 en 16 te mogen realiseren.

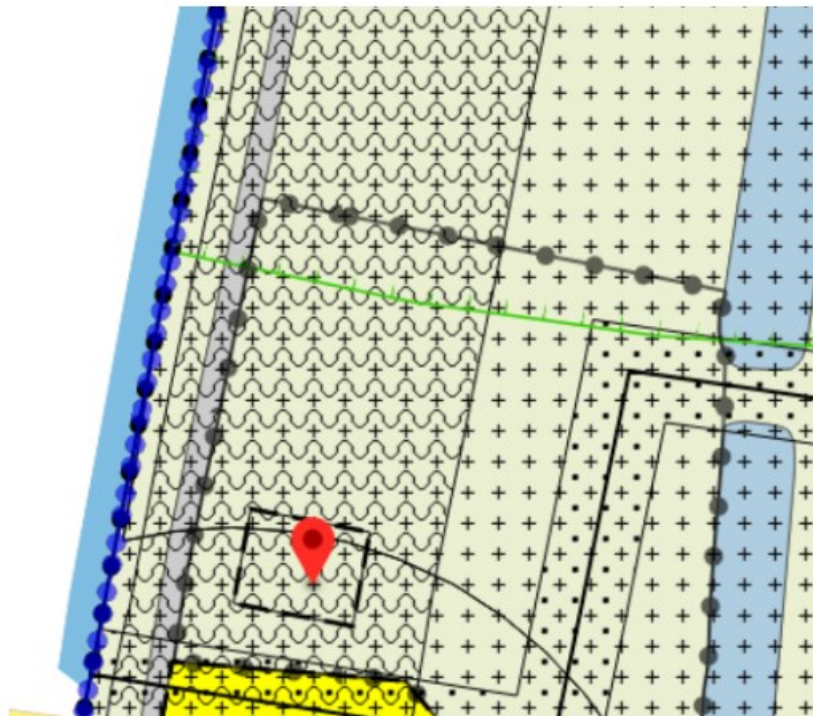
De reden hiervoor is dat de eigenaar van het kantoor aan de Rottedijk 10A ook gronden met agrarische bestemming op de bovengenoemde locaties in eigendom heeft en wil hobbymatig enkele dieren houden. In het verleden heeft hij een stier gehad die er niet meer is en moest hiervoor de stal van een buurman huren. In zijn bedrijf zitten ook zijn kinderen in het bestuur en zij zouden graag enkele dieren houden.

Bestemming van de gronden

De voorgestelde schuilstallen zijn geprojecteerd op de percelen tussen Rottedijk 14 en 16. Het betreft de percelen met kadastrale aanduiding C2546 en C2886 alsmede op perceel C2242 (alle drie te zien op afbeelding 3) bij Rottedijk 16 direct ten noorden van deze percelen.



A Percelen C2546 (rechts) en C2886 (links)
en C2242 (ten noorden van de andere twee)



Uittreksel plankaart

De gronden waarop de schuilstallen zijn gepland hebben de bestemming "Agrarisch". Op deze gronden zijn volgens de planregels slechts bestaande agrarische bedrijven toegestaan.

De gronden zijn onbebouwd en er is geen agrarisch bedrijf in de directe omgeving.

Volgens de definities in de begripsbepalingen van de planregels is een agrarisch bedrijf:

"een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond."

Het hobbymatig houden van dieren is strijd met de begripsbepaling en artikel 3.1 van de planregels aangezien er geen agrarisch bedrijf bestaat en geen bouwvlak is getekend op deze gronden. De gronden staan ook op een afstand van ruim 300 m het kantoor van initiatiefnemer en met andere percelen ertussen van verschillende eigenaren (bijv. van de molens aan nrs. 12 en 14).

Daarnaast is er geen bouwvlak waarin een bouwwerk als een schuilstal kan worden opgericht.

Jurisprudentie van de RvS

De Raad van State heeft in enkel uitspraken beoordeeld dat het hobbymatig houden van enkele stuks vee passend is binnen een woonbestemming. Wij moeten wel opletten dat dit om een perceel met bestemming "Wonen" ging. In alle deze uitspraken ging het over grote woonpercelen en hun eigenaren die er paarden willen houden. De Raad van State was van oordeel dat het houden van maximaal 5 paarden passend is binnen een woonbestemming. De praktijk bleek echter weerbarstiger dan de rechtsspraak. Voor het houden van paarden zijn namelijk ook andere voorzieningen nodig dan een berging zoals een paardenbak of een container voor de mestopslag. En deze voorziening werden vaak voorgesteld buiten het perceel met woonbestemming op gronden met agrarische bestemming. Daar begonnen de problemen want dergelijke voorzieningen hebben vaak negatief effect (verrommeling) op gronden met landschappelijke waarden. Veel gemeenten hebben beleid geformuleerd met betrekking tot dergelijke voorzieningen. Wij hebben een dergelijk beleid niet. Voor percelen met agrarische bestemming is het hobbymatig houden van enkele paarden voor recreatieve doeleinden niet strijdig met de bestemming zo lang geen andere bebouwing (bijv. extra paardenboxen) nodig is.

Het concrete geval

Initiatiefnemer heeft een dienstverlenend bedrijf in de agrarische sector. Hij geeft namelijk aan ondernemers in deze sector advies over verbetering van hun bedrijfsvoering en opbrengst. De laatste tijd is hij actief in de duurzame energie. Een dergelijk bedrijf is een uitzondering in de agrarische bestemming omdat het niet voldoet aan de omschrijving van de term "agrarisch bedrijf" zoals dit in de planregels staat. Het bedrijf heeft deze gekregen omdat dit lang als zodanig bestaat en omdat een kantoorbestemming (met oranje gekleurd vlak) bestemmingsplan technisch op problemen stuitte.

Het onderhavige gebied wordt gekenmerkt door landschappelijke en cultuurhistorische waarden die wij volgens ons beleid intact willen houden.

Het is waar dat dergelijke schuilstallen enkele keer zijn toegestaan en zijn zelfs op de plankaart opgenomen. Aan dit besluit ontbreekt echter een goede ruimtelijke onderbouwing. Een keer verkeerd gedaan betekent nog niet dat we dit verkeerd moeten blijven doen.

Als de fout uit het verleden nog een keer wordt herhaald kan dit ongewenste precedentes scheppen. De Rottedijk is een weg ca. 2 m lang met enkele bewoners die graag willen hebben wat hun buurman al heeft. Bij een herhaling van een verzoek zouden wij dit niet meer kunnen weigeren. Dit kan leiden tot plaatsing van verschillende schuilstallen.

Het toestaan van losse bijgebouwen die geen verband hebben met volwaardig een agrarisch bedrijf in de omgeving kan leiden tot verrommeling van het landschap. Dit is niet gewenst.

Daarnaast is er nog een argument dat pleit voor een weigering. Door aanscherping van de wetgeving omtrent het dierenwelzijn moeten agrariërs hetzelfde aantal dieren houden op grotere oppervlaktes (extensieve veehouderij). Dat betekent dat agrariërs meer grond nodig hebben voor dezelfde bedrijfsvoering. Het is in dit verband redelijk gronden met agrarische bestemming te reserveren voor agrariërs. Als een boer met een bestaand agrarisch bedrijf uit de omgeving belangstelling heeft om deze gronden te huren voor zijn schapen liggen de feiten anders. Een dergelijk gebruik is namelijk niet in strijd met het bestemmingsplan. Er moet alleen de schuilstal als bebouwing worden ingepast.

Advies

Er wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan dit onderdeel van dit verzoek.

Dit neemt niet weg dat initiatiefnemer een vergunningvrij bouwwerk mag plaatsen bij zijn kantoor met een grootte van 1 m² en een hoogte van 1 m. voor een hond of een konijn. Daartegen zijn er geen bezwaren.

Memo over Rottedijk 10A ten behoeve van het Omgevingsoverleg van 18-10-2022

█ (hierna ook: initiatiefnemer) heeft in de afgelopen jaren diverse vooroverlegverzoeken ingediend bij de ODMH strekkende tot diverse bestemmingswijzigingen van zijn gronden gelegen aan de Rottedijk 10A te Moerkapelle en van andere door hem in gebruik zijnde percelen in de nabijheid van voornoemd adres. Deze verzoeken werden opgenomen in zijn principeverzoek van 18 september 2020.

De wensen van initiatiefnemer omvatten de volgende punten:

- a. Het legaliseren van de kelder onder de op dit adres aanwezige bedrijfswoning;
- b. De agrarische bestemming van het perceel wijzigen in "Wonen";
- c. Het wijzigen van de term "vloeroppervlakte" in de planregels in "oppervlakte" in artikel 3.1 onder e van de planregels;
- d. Legaliseren van de diverse bijgebouwen thans in gebruik als bergingen;
- e. Akkoord gaan met het gebruik van het bijgebouw bij het kantoor als mantelzorg, kantoor en Bed & Breakfast;
- f. Toestaan van schuilstallen op de weilanden tussen nr. 14 en 16 aan weerskanten van de Rottedijk;
- g. De bestemming op het perceel bij de houten fietsbrug over de Rotte te wijzigen van "Agrarisch" naar "Volkstuin".
- h. Gebruik van gronden in de nabijheid van Rottedijk 10A als bos (agriforest).

Na mailwisseling heeft hij de onderdelen onder b., c., d, e, en h laten vervallen.

Huidig verzoek

Dit agendapunt heeft betrekking op punten onder a. en f. namelijk de legalisatie en de voltooiing van de kelder onder zijn kantoor en het toestaan van de schuilstallen. De werkzaamheden voor de kelder zijn gestart zonder omgevingsvergunning en dit heeft geleid tot stillegging van de bouwwerkzaamheden.

Initiatiefnemer heeft de hulp ingeschakeld van een oude bestuurder en fractiegenoot van de huidige wethouder om aandacht te vragen voor de voltooiing van de kelder.

Het verzoek over de schuilstallen wordt hierbij ook meegenomen.

Het verzoek over de wijziging van de bestemming van gronden met bestemming "Agrarisch" naar "Volkstuin" vergt nader onderzoek. Het advies van █ was negatief als niet passend bij het ontwikkelplan van dit gebied. Initiatiefnemer beweert echter dat het huidige gebruik als volkstuin meer dan 40 jaar duurt zodat dat handhaving van de agrarische bestemming niet meer haalbaar is. Wij zijn dit nog te onderzoeken.

Geldende bestemmingsplan

Het pand dat aan de Rottedijk 10A ligt heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bijzondere bestemming namelijk "Agrarisch" met de plaatsaanduiding "bijzondere vorm bedrijf, kantoor, berging, garage". Met andere woorden mogen deze gronden gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering maar er is geen agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd maar een kantoor. Er is een te lange voorgeschiedenis voor de toekenning van deze bestemming op deze gronden en er is tot aan de RvS geprocedeerd wordt dit gebruik uiteindelijk in het bestemmingsplan is opgenomen De gemeenteraad heeft bij het vaststellingsbesluit van deze bestemming een beperkte oppervlakte toegekend aan dit gebruik namelijk een kantoor met een oppervlakte van 90 m² en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m². Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage in pandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m² niet wordt overschreden. De toegestane oppervlakte werd strak op de plankaart ingetekend.

De voorgestelde kelder zal ten dienste staan van het op dit perceel gevestigde kantoor. De kelder ligt niet alleen onder het kantoor maar neemt ook gronden in beslag buiten de plaatsaanduiding "Kantoor" waar de bestemming agrarisch is. Volgens de planregels dienen hoofd- en bijgebouwen bij deze bestemming binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De toegestane oppervlakte wordt hiermee ook overschreden. Op deze twee punten is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Locatie

Rottedijk 10a ligt aan de westzijde aan de Rottedijk, langs het riviertje de Rotte en vlakbij de plek waar dit ontspringt. De Rottedijk is een historisch belangrijke plek, omdat deze het toonbeeld is van onze geschiedenis met molens en drooggemalen open polderlandschap. De molens zijn niet meer in bedrijf, maar nog wel zichtbaar in het landschap. Ten zuiden van het perceel ligt Rottedijk 10, met een bewoonde molenstomp en ten noorden van het perceel ligt Rottedijk 12, eveneens een bewoonde molenstomp. Ten oosten van het perceel ligt uitsluitend open agrarisch landschap.

Toepassing van de kruimelregeling

De realisatie van de kelder levert de uitbreiding van het hoofdgebouw op. Een dergelijke uitbreiding kan gerealiseerd worden op grond van artikel 4 lid 1 onder a van de Bijlage II bij het Bor. De gemeentelijke kruimelregeling heeft precies dezelfde inhoud als het artikel in het Bor. Bijlage II geeft als definitie van het hoofdgebouw: "gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming. Volgens de Nota van Toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 132 en 133) bij dit artikel betekent dit dat er zonder hoofdgebouw op een perceel dus ook geen sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk.

Voor het onderhavige geval is er een hoofdgebouw gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de ter plaatse geldende functieaanduiding "Bijzondere vorm van bedrijf-kantoor, berging en garage". Verder geeft Bijlage II als definitie aan de term bijbehorend bouwwerk "de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". De kelder zal zowel bouwkundig als functioneel (opslag-berging bij het kantoor) met het hoofdgebouw verbonden staan. De kelder bevindt zich op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw volgens de feitelijke situatie.

Voor het buitengebied zijn er wel de beperkingen opgenomen van de maximale oppervlakte (150 m²) en hoogte (5 m).

Er is op hetzelfde perceel en eveneens buiten het bouw- en het bestemmingsvlak een berging met een oppervlakte van 30 m². Er is nog discussie of er hiervoor een vergunning is verleend. Initiatiefnemer weet dat hij de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² niet mag overschrijden voor de toepassing van de kruimelregeling. Hij heeft daarom de oppervlakte van de kelder beperkt tot 116 m². Los van de discussie of voor de bestaande berging een vergunning is verleend is er ruimte voor toepassing van de kruimelregeling als de kelder uitgevoerd wordt conform de tekening.

Stedenbouwkundige beoordeling

De kelder dient zoals aangegeven door de initiatiefnemer afgewerkt te worden en via de achterzijde (oost) ontsloten. De half afgebouwde kelder is gevaarlijk. Daarnaast is de half voltooide kelder geen fraai gezicht. Indien deze onvoltooide kelder volledig weggewerkt zal worden en niet zichtbaar zal zijn na voltooiing, zijn er geen bezwaren medewerking te verlenen aan een vergunning om de voltooiing van de kelder mogelijk te maken. Het terrein bovenop de kelder dient als tuin ingericht te worden en niet als terras. Hoewel de bouw is stilgelegd, is [REDACTED] nooit gesommeerd de half voltooide kelder af te breken. Hoewel de bouw strijdig is met de bestemming kan deze na voltooiing opgaan in de het landschap en de inrichting van het perceel. Bovendien doet een kelder geen afbreuk aan de karakteristiek van de Rottedijk. De kelder dient als kelder en berging gebruikt te worden overeenkomstig en ten dienste van de bestemming. Voltooiing van de kelder maakt ook de overige bijgebouwen op het perceel niet langer noodzakelijk. Bij een eventuele vergunningverlening voor het

afbouwen van de kelder zal ook een sloopvoorwaarde worden opgenomen voor de bergingen die hieronder met de letters M en B zijn aangeduid.



Realisatie van schuilstallen

De voorgestelde schuilstallen zijn geprojecteerd op de percelen tussen Rottedijk 14 en 16. Het betreft de percelen met kadastrale aanduiding C2546 en C2886 alsmede op perceel C2242 (alle drie te zien op afbeelding 3) bij Rottedijk 16 direct ten noorden van deze percelen.



Percelen C2546 (rechts) en C2886 (links) en C2242 (ten noorden van de andere twee)

Deze percelen zijn ingericht als weidegrond waar schapen lopen. De percelen liggen afgezonderd van het hoofdperceel. Bijgebouwen kunnen daarom niet vergund worden als bijgebouw bij een hoofdgebouw.

Schuilstallen zijn veel voorkomende relatief kleine eenvoudige bouwwerken binnen de agrarische bestemming. Het probleem is echter dat hobbymatig houden van dieren wel is toegestaan bij een agrarische bestemming of een woonfunctie maar niet bij een gebruik als "Kantoor". Daarnaast kan het toestaan van losse bijgebouwen in dit gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken leiden tot verrommeling. Dit is niet gewenst. Er wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan dit onderdeel van dit verzoek.

Bespreking met de wethouder

Wegens de complexiteit van dit verzoek, de lange duur hiervan en de bemiddeling van een bestuurder zal deze worden geagendeerd voor het pfo van de wethouder van a.s. maandag.

Memo

[REDACTED]
Gemeente Zuidplas
11 januari 2021
Z21.000345

Voorstel afronden dossier Rottedijk 10a te Moerkapelle

Vooraf

[REDACTED] eigenaar van Rottedijk 10a te Moerkapelle, heeft een meervoudig principeverzoek ingediend. Dit, nadat er bekend is geworden, dat er ter plaatse van de Rottedijk een nieuw bestemmingsplan zal komen, ten behoeve van de realisatie van het Verlengde Molengangpad. Over de inhoud van dit verzoek later meer. Volgens [REDACTED] een uitgelezen kans om ook een door hem gewenste bestemmingswijziging direct mee te nemen. Het verzoek heeft betrekking op zijn perceel en de daarop aanwezige (niet voltooide) bebouwing. Aan dit perceel en de (niet afgebouwde) bouwwerken kleeft een lange en ingewikkelde geschiedenis. Deze memo richt zich niet te veel op de ingewikkelde geschiedenis, maar is vooral gericht op het afronden van dit langlopende dossier. Afronden van dit dossier doen wij nu op basis van het huidige beleid en om basis van de gegevens waar wij nu over beschikken. Duidelijkheid is voor alle partijen, of de uitkomst nu gunstig is of niet, wenselijk.

De situatie

Het perceel Rottedijk 10a staat op naam van Phinmis B.V. en bestaat uit C2294, C2295 en C2392. Op het perceel is het bedrijf Agrimaco gevestigd. Agrimaco is een adviesbureau opgericht door [REDACTED] dat actief is binnen de agri-food sector. Bij dit bureau zijn meerdere personen werkzaam, verenigd in een coöperatie. Verder naar het noorden bezit [REDACTED] onder de naam Rotte Beheer B.V., nog enkele percelen grasland.

Rottedijk 10a ligt aan de westzijde aan de Rottedijk, langs het riviertje Rotte en vlakbij de plek waar deze ontspringt. De Rottedijk is een historisch belangrijke plek, omdat dit het toonbeeld is van onze geschiedenis met molens en drooggemalen open polderlandschap. Helemaal, omdat de molens helaas niet meer in bedrijf zijn, maar nog wel zichtbaar in het landschap. Ten zuiden van het perceel ligt Rottedijk 10, met een bewoonde molenstomp en ten noorden van het perceel ligt Rottedijk 12, eveneens een bewoonde molenstomp. Ten oosten van het perceel uitsluitend open agrarisch landschap.

Op het perceel staat een bouwwerk binnen het bouwvlak, waarin overeenkomstig met de bestemming het bedrijf van [REDACTED] is gevestigd. Daarnaast is op de luchtfoto de onvoltooide kelder

zichtbaar, welke beoogd was met het ontwerpbestemmingsplan. Verder staat er op het perceel nog een in dezelfde stijl als het kantoor opgetrokken bijgebouw. Zie onderstaande figuur 1.



Figuur 1 Luchtfoto Rottedijk 10a (Street Smart 30-5-2020)

Het vigerend bestemmingsplan is het plan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen uit 2013. Het gehele perceel heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak en een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor, garage en berging. Zie figuur 2. Deze functieaanduiding maakt het bedrijf mogelijk. Het bouwvlak ligt strak om het kantoor heen. Ten zuiden van het perceel is een streepje woonbestemming, ten behoeve van de bewoonde molenstomp op nummer 10, zichtbaar. Verder kent de omgeving uitsluitend agrarische bestemde percelen.



Figuur 2 Bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen

De bestemming agrarisch is in het bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen als volgt omschreven. Relevante onderdelen zijn geel gearceerd.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande agrarische bedrijven;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderij;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens voor glastuinbouw;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf' voor een constructiewerkplaats en loonwerkbedrijf tot maximaal 1.650 m²;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor, garage, berging' voor een kantoor, garage en berging, waarbij de vloeroppervlakte van het kantoor niet meer mag bedragen dan 90 m² en de oppervlakte van de berging en garage gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- f. bedrijfswoningen;
- g. weidegrond;
- h. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- i. agrarisch waterbeheer;
- j. landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde landschap'; behoud, versterking en ontwikkeling van:
 1. de cultuurhistorische waarden in de vorm van het waardevolle verkavelingspatroon;
 2. de landschapswaarden in de vorm van de waardevolle openheid;
 3. de natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en plas-drassituaties;

met daarbij behorend(e):

- k. wegen en paden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. voorzieningen van openbaar nut;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. recreatief medegebruik;
- q. waterbassins;
- r. tuinen, erven en terreinen.

2.5 Voor het bouwen van het kantoor, de berging en garage, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoor, garage, berging' gelden de volgende regels:

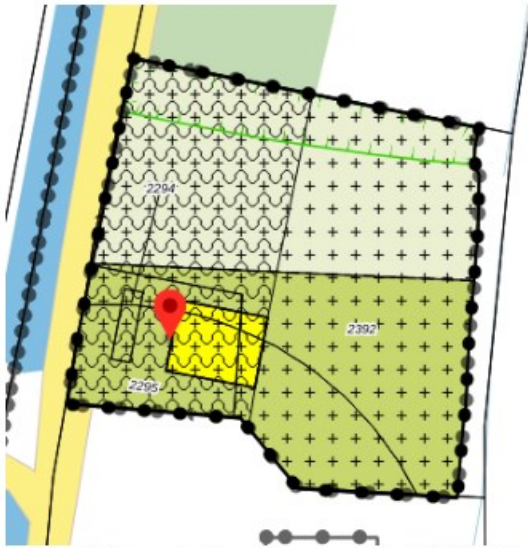
- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. ook bij vervangende nieuwbouw mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 6 meter.

3.2.6 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van (toren)silo's en verticale warmteopslag tanks mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Voor het perceel is in 2014/2015 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Zie figuur 3. Dit plan is nooit vastgesteld, maar hiermee is hetzelfde beoogd als de heer Biemond nu ook weer wenst, namelijk een bestemmingswijziging naar wonen. Zoals hiervoor aan al aangehaald, is met dit bestemmingsplan geprobeerd de kelder welke half afgebouwd zichtbaar is, mogelijk te maken. Dit

bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas niet vastgesteld, na veel opspraak uit de buurt.

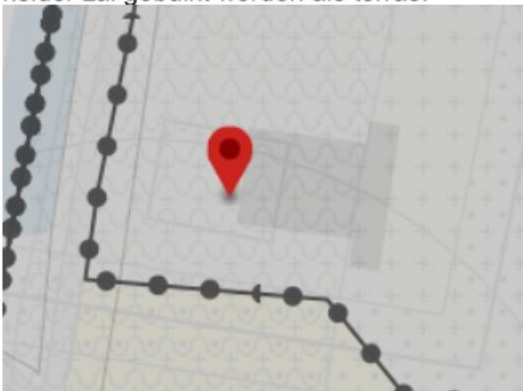


Figuur 3 Ontwerpbestemmingsplan Rottedijk 10a, Moerkapelle

Het verzoek

De reden voor deze memo is het principeverzoek dat [REDACTED] heeft ingediend. Hij heeft in verschillende mails een reeks verzoeken ingediend, welke door de ODMH zijn geregistreerd als vooroverleg. Al deze verzoeken hebben betrekking op het perceel Rottedijk 10a en andere in zijn bezit zijnde percelen verderop aan de Rottedijk. Hij vraagt in willekeurige volgorde het volgende:

1. Wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' met specifieke aanduiding voor kantoor, berging en garage naar 'wonen', conform het ontwerpbestemmingsplan 'Rottedijk 10a, Moerkapelle' uit 2014.
2. Het woord 'vloeroppervlakte' vervangen door het woord 'oppervlakte' in de regels van het bestemmingsplan.
3. Legalisatie van de kelder bij het kantoor op Rottedijk 10a, zodat deze afgemaakt kan worden (dak erop en deur erin) en gebruikt kan worden als kelder, garage en berging. Zie figuur 4 voor de ligging van de kelder (grijs) ten opzichte van het huidige bouwvlak. Het dak van de kelder zal gebruikt worden als terras.



Figuur 4 Ligging kelder (grijs) ten opzichte van het huidige bouwvlak Rottedijk 10a.

4. Legalisatie van overige bijgebouwen, (zie figuur 5 voor een overzicht) te weten:
 - twee metalen bergingen ten zuidoosten van het kantoor (2x circa 19 m²) in gebruik voor de opslag van gereedschap en materiaal voor imkerij;

- één groot bijgebouw ten noordoosten van het kantoor (circa 62 m2) tijdelijk gebruikt als kantoor. De aanvrager wenst dit gebouw in de toekomst na legalisatie te gebruiken als kantoor, mantelzorg en B&B;
- een metalen container gebruikt voor de opslag van gereedschap en verzorging van dieren.



Figuur 5 (Bij)gebouwen op het perceel Rottedijk 10a.

5. Toestemming om het grote bijgebouw ten noordoosten van het kantoor Rottedijk 10a te gebruiken voor B&B, mantelzorg en kantoor. Zie bijgebouw rechtsboven op figuur 1.
6. Schuilstallen toe te staan op de percelen C2546 en C2886 (figuur 6) net zoals op perceel C2242 bij Rottedijk 16 direct ten noorden van deze percelen.



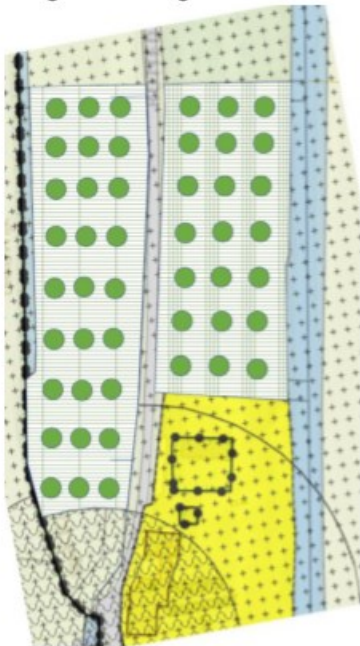
Figuur 6 Percelen C2546 (rechts) en C2886 (links)

7. Bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'volkstuin' voor het perceel B804 (bij de houten brug over de Rotte) waar [redacted] huurder/beheerder van is. Het perceel wordt al gebruikt als volkstuin. Zie figuur 7. Op termijn wenst de aanvrager hier een archeologisch project te starten met de eigenaar.



Figuur 7 Perceel B804 (agrarische bestemming)

8. De weilanden (percelen C2562, C2563, C2545, C2546, C2547, C2548, C2886) aan weerszijden van de Rottedijk ten noorden van Rottedijk 14 en ten zuiden van Rottedijk 16, via Tiny Forest te migreren naar Agroforestry. De percelen zijn met de groene cirkels aangeduid in figuur 8. Dit gaat samen met de aanvraag voor schuilstallen onder punt 6.



Figuur 8 Tiny Forest ten noorden van Rottedijk 14

Advies

1. Geen medewerking te verlenen aan de wijziging van het perceel naar wonen. De gemeenteraad van de gemeente Zuidplas heeft eerder op 20 december 2016 het bestemmingsplan, waarmee een wijziging naar wonen mogelijk werd gemaakt, niet vastgesteld. Gemakshalve verwijzen wij voor de argumentatie naar dit raadsbesluit. Dit standpunt sluit ook aan bij eerdere besluiten van de gemeenteraad om geen extra woningen toe te voegen aan de Rottedijk, of deze mogelijkheid weg te nemen. Het toevoegen van meer woningen aan de Rottedijk doet afbreuk aan het historisch karakter. Het toevoegen van vreemde functies, anders dan de agrarische moet vermeden worden om de cultuurhistorische waarden van de Rottedijk in stand te houden. Met de voorgestelde wijziging wordt ook de realisatie van bijgebouwen mogelijk gemaakt, waardoor de bebouwingsmassa nog verder

toeneemt. Ook de kantoorfunctie houdt niet op te bestaan, omdat deze overgeheveld wordt naar het op het perceel aanwezige bijgebouw.

2. Wij willen geen medewerking verlenen aan de aanpassing van de bestemmingsplan regels. Met het vervangen van het woord 'vloeroppervlakte' voor 'oppervlakte' beoogt de initiatiefnemer meer oppervlakte voor zijn bedrijf te verkrijgen. Door de beperking van 90 m² vloeroppervlakte voor kantoor is het gebruik van meerdere verdiepingen als kantooroppervlakte niet mogelijk. Deze beperking van het oppervlakte wat te gebruiken is als kantoor, is bewust in het plan opgenomen. Het kantoor is al een vreemde functie aan de Rottedijk. Andere functies die los staan van de bewoonde molens of niet ten dienste hiervan staan dienen zoveel als mogelijk voorkomen of beperkt te worden.
3. De gemeente Zuidplas wil wel medewerking te verlenen aan een vergunning voor de onvoltooide kelder bij het kantoor. Mits deze volledig weggewerkt zal worden en niet zichtbaar zal zijn na voltooiing. De kelder dient zoals aangegeven door de initiatiefnemer afgewerkt te worden en via de achterzijde (oost) ontsloten. De half afgebouwde kelder is gevaarlijk. Daarnaast is de half voltooide kelder geen fraai gezicht. Het terrein bovenop de kelder dient als tuin ingericht te worden en niet als terras. Hoewel de bouw is stilgelegd, is [REDACTED] nooit gesommeerd de half voltooide kelder af te breken. Hoewel de bouw strijdig is met de bestemming kan deze na voltooiing opgaan in de het landschap en de inrichting van het perceel. Bovenal doet een kelder geen afbreuk aan de karakteristiek van de Rottedijk. De kelder dient als kelder en berging gebruikt te worden overeenkomstig en ten dienste van de bestemming. Voltooiing van de kelder maakt ook de overige bijgebouwen op het perceel niet langer noodzakelijk.
4. Op het perceel Rottedijk 10a zijn meerdere bijgebouwen aanwezig. Al deze bijbehorende bouwwerken zijn gelegen binnen de agrarische bestemming. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De gemeente wenst geen medewerking te verlenen aan legalisatie van deze bouwwerken. Binnen de agrarische bestemming worden bouwwerken alleen ten dienste van de bestemming toegestaan. Het perceel heeft geen agrarische functie, daarnaast is met de legalisatie van de kelder meer dan voldoende ruimte beschikbaar als berging/schuur. Alle bijbehorende bouwwerken, te verstaan de container, de twee metalen bergingen en het grote bijgebouw, dienen daarom te worden verwijderd. Ook het terras bij de bijgebouwen, dat ook niet ten dienste is van de agrarische bestemming, dient te worden verwijderd.
5. De gemeente Zuidplas wenst geen medewerking te verlenen aan het gebruik van het grote bijgebouw ten noordoosten van het kantoor als mantelzorgwoning, B&B en kantoor. In de eerste plaats is het huidige bouwwerk niet vergund, zoals ook al onder punt 5 aangegeven. De gemeente wenst ook geen medewerking te verlenen aan legalisatie van het bijbehorend bouwwerk. Los van het bouwwerk waar deze activiteiten plaatsvinden, wenst de gemeente geen medewerking te verlenen aan voorgestelde activiteiten binnen de agrarische bestemming. Het verzoek van de aanvrager suggereert het verdwijnen van de kantoorfunctie, hier blijkt echter dat deze slechts verplaatst. Bij uitzondering is het kantoorfunctie toegestaan binnen de agrarische bestemming, met een maximaal oppervlakte op de daartoe aangewezen locatie. Wij wensen geen medewerking te verlenen aan andere dan agrarische activiteiten binnen deze bestemming. Een mantelzorgwoning is enkel mogelijk in combinatie met een woning. Daarnaast dient sprake te zijn van een medische indicatie. Van geen van beide is sprake in deze situatie. Het gebruik/verhuur van een B&B is eveneens niet ten gunste van de agrarische bestemming. Daarnaast is een B&B enkel toegestaan bij een woonfunctie. Daarvan is in deze situatie geen sprake. De vergelijking met Rottedijk 4 gaat hier dus ook niet op.

6. Wij willen wel medewerking verlenen aan de schuilstallen op de percelen tussen Rottedijk 14 en 16. Deze percelen zijn ingericht als weidegrond, waar schapen lopen. De percelen liggen afgezonderd van het hoofdperceel. Bijgebouwen kunnen daarom niet vergund worden als bijgebouw bij een hoofdgebouw. Schuilstallen zijn veel voorkomende relatief kleine eenvoudige bouwwerken binnen de agrarische bestemming. In combinatie met het hobbymatig agrarische gebruik en het houden van dieren op deze percelen willen wij medewerking verlenen. De aanvrager dient voorafgaand aan de vergunningaanvraag de locatie en verschijningsvorm van de schuilstallen af te stemmen met de gemeente Zuidplas.
7. De gemeente wil wel medewerking verlenen aan het gebruik van het perceel B804 als volkstuin. Het gebruik als volkstuin is niet mogelijk binnen de agrarische bestemming. Het hobbymatig verbouwen als gewassen, sluit aan op de (agrarische) gebruiksmogelijkheden als tuin of als kas. Specifiek voor dit perceel geldt dat het gezien de ligging niet geschikt is als weidegrond. Daarnaast is het al jaren in gebruik als volkstuin. Uit luchtfoto's blijkt al zeker 10 jaar, al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen. Dit gebruik is passend in de omgeving is sluit klaarblijkelijk aan op de behoefte.
8. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor een Tiny Forest. Hoewel het principe van een Tiny Forest aansluit bij de ambities van de gemeente, is het op deze locatie niet wenselijk. De bestaande Rottedijk en het toekomstige Verlengde Molengangpad lopen door de percelen, waarop [REDACTED] een Tiny Forest wil aanplanten. Nu zijn deze percelen grasland en open polderlandschap. Het aanplanten van bomen doet af aan de karakteristiek van de omgeving en is daarin niet passend. Bomen zullen het omliggende open polderlandschap aan het zicht onttrekken. De beleving en leesbaarheid van de dijk in het omliggende landschap wordt minder. Daarnaast zullen ook de beeldbepalende molens verder aan het zicht onttrokken worden.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Voltooiing kelder Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 29.11.2022 09:59:27 (+01:00)

Document 9

Beste collega's,

Ik zou graag onderstaand onderwerp met wethouder [REDACTED] willen bespreken tijdens het pfo van maandag 5 december 2022.

Aanmeldhulp PFO	LET OP : Graag per onderwerp een apart aanmeldhulpie en een aparte mail aanleveren bij [REDACTED]
<i>Naam portefeuillehouder(s):</i>	[REDACTED]
<i>Datum PFO:</i>	05/12/2022
<i>Onderwerp:</i>	Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
<i>Inhoudelijke informatie / toelichting op aard van bespreking:</i>	De zaak is complex en kent een lange voorgeschiedenis. Op 24-10 jl. werd dit onderwerp nog een keer met de wethouder besproken. Na enkele aanpassingen van het collegevoorstel zou ik dit nog een keer met de wethouder willen bespreken om tot een besluitvorming te komen.
<i>Bijlagen? Neem ze op in Corsa en vermeld hier de Corsanummers dan voegt de PFO-ondersteuning ze bij de agenda van het PFO; Aanleveren voor woensdag 13:00 uur.</i>	B22.000439 (nog enkele aanpassingen nodig tot morgenmiddag. Ik stuur een bericht wanneer collegevoorstel klaar is) A22.002123 A22.002124
<i>Neem je iemand mee?</i>	

Alvast bedankt voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 M 06 - 38652424

E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Terugbelverzoek [REDACTED] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek
Datum: 24.11.2021 09:44:24 (+01:00)

Super!

Als je nog vragen voor mij of [REDACTED] hebt, dan hoor ik het wel.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 16:05
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Terugbelverzoek [REDACTED] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Goedemiddag [REDACTED]

Het dossier is bij mij in behandeling. Ik ben bezig met het collegevoorstel (zie ook nr. in Corsa B21.000564).
Ik bel [REDACTED] terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] | www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 15:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Terugbelverzoek [REDACTED] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Collega's,

Wat is de stand van zaken met betrekking tot dit dossier van voorheen [REDACTED]?

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:42
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: Fwd: Terugbelverzoek [REDACTED] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Waar zitten we mbt dit dossier?

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]

Datum: 5 november 2021 om 10:06:02 CET

Aan: [REDACTED]

Kopie: [REDACTED] >

Onderwerp: Terugbelverzoek [REDACTED] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Goedemorgen [REDACTED]

Zojuist belde [REDACTED] voor een telefonisch gesprek met jou;

14/15 maanden terug heeft [REDACTED] een gesprek met jou gevoerd over een principeverzoek.

Helaas is daar nog altijd geen reactie op gekomen.

Hij vraagt of jij hem terug wilt bellen ('Het kan niet de bedoeling zijn van de wethouder dat het na zo'n goed gesprek zo lang moet duren voordat er een antwoord uit het gemeentehuis komt', aldus [REDACTED])

Telefoonnummer: [REDACTED]
[REDACTED]

Maandag afwezig
[REDACTED]

Van: [redacted]
Aan: [redacted] >
Onderwerp: RE: Terugbelverzoek dhr Biemond Rottedijk 10a -inzake principeverzoek
Datum: 23.11.2021 16:05:18 (+01:00)

Goedemiddag [redacted],

Het dossier is bij mij in behandeling. Ik ben bezig met het collegevoorstel (zie ook nr. in Corsa B21.000564).
Ik bel [redacted] terug.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [redacted] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 15:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [redacted]

Collega's,

Wat is de stand van zaken met betrekking tot dit dossier van voorheen [redacted]?

Van: [redacted] (Wethouder) <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:42
Aan: [redacted] >
Onderwerp: Fwd: Terugbelverzoek [redacted] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Waar zitten we mbt dit dossier?

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] >
Datum: 5 november 2021 om 10:06:02 CET
Aan: [redacted] >
Kopie: [redacted] >
Onderwerp: Terugbelverzoek [redacted] Rottedijk 10a -inzake principeverzoek

Goedemorgen Jan,

Zojuist belde [REDACTED] voor een telefonisch gesprek met jou;

14/15 maanden terug heeft d [REDACTED] een gesprek met jou gevoerd over een principeverzoek.

Helaas is daar nog altijd geen reactie op gekomen.

Hij vraagt of jij hem terug wilt bellen ('Het kan niet de bedoeling zijn van de wethouder dat het na zo'n goed gesprek zo lang moet duren voordat er een antwoord uit het gemeentehuis komt', aldus [REDACTED])

Telefoonnummer: [REDACTED]

[REDACTED]
Maandag afwezig

[REDACTED]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?
Datum: 02.09.2022 08:55:10 (+02:00)

Beste mensen,

Ik heb mij hier al eens eerder over uit mogen spreken.
Het is natuurlijk wel een beetje veel wat hier gevraagd wordt.

We kunnen dit al even op maandag in de denktank bespreken.
Daarnaast heb ik woensdagmiddag van 14-16 uur tijd om dit op kantoor te bespreken.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T [redacted] M [redacted]
E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 september 2022 12:18
Aan: [redacted]
<[redacted]>
CC: [redacted]

>
Onderwerp: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Beste

Ik heb nog een oude zaak in behandeling die mij vel hoofdpijn bezorgt.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het recreatieschap Rottemeren. Vanwege jullie betrokkenheid met het gebied leg ik dit probleem aan jullie voor.

Het gaat om een handhavingszaak annex legalisatieverzoek én een vrijstellingsverzoek.

Het pand dat aan de Rottedijk 10A ligt heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bijzondere bestemming namelijk "Agrarisch" met de plaatsaanduiding "bijzondere vorm bedrijf, kantoor, berging, garage". Met andere woorden mogen deze gronden gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering maar er is geen agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd maar een kantoor. Er is een te lange voorgeschiedenis voor de toekenning van deze bestemming op deze gronden en er is tot aan de RvS geprocedeerd wordt dit gebruik uiteindelijk in het bestemmingsplan is opgenomen De raad heeft bij het vaststellingsbesluit van deze bestemming een beperkte oppervlakte toegekend aan dit gebruik namelijk een kantoor met een oppervlakte van 90 m² en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m². Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage inpandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m² niet wordt overschreden.

Voor de vestiging van het kantoor werd lang geprocedeerd omdat de bewoners van Rottedijk blijkbaar elkaar het licht in de ogen niet gunnen. Daarom gebruiken zij bezwaar- en beroepsprocedures om elkaar "het leven zuur te maken". In dit verband werd zelfs een mediation-poging gedaan die heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst (VOK) waarin een pakket afspraken werd gemaakt. Onderdeel van deze afspraken was ook het toestaan van een kelder op dit perceel. Maar voordat de afspraken definitief warden is initiatiefnemer al begonnen met het bouwen van de kelder. In reactie hierop heeft de ODMH de bouw stilgelegd. Sindsdien ligt de kelder onvoltooid en gevaarlijk. Twee jaar geleden heeft de kantooreigenaar als tip gekregen een principeverzoek in te dienen. Dit zag hij als kans om nog meer vragen te stellen dan alleen de kelder. Mijn voorganger heeft een poging gedaan om dit als geheel te behandelen maar ik vrees dat hij dit in zijn eentje heeft geprobeerd zonder overleg met andere adviseurs.

Ik heb eerst met verzoeker overlegd en heb geadviseerd alleen de onderdelen te houden die enigszins kans van slagen hebben (geen zekerheid maar misschien een positief advies).

Zijn verzoek bevat nu de volgende onderdelen die aan stedenbouw/landschapsinrichting dient te worden voorgelegd:

- a) Legalisatie van de kelder, kijk naar de power-point-document zodat deze voltooid kan worden. De kelder heeft een oppervlakte van 116m² (let niet op de term "vergunningvrij" in het Powerpoint-document, die is fout), staat ten dienste van het kantoor maar is geprojecteerd buiten het bouwvlak. De maximale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen (in totaal 130 m²) wordt ook overschreden. Daarom is het legalisatieverzoek in strijd met het bestemmingsplan. De kelder kan als uitbreiding van het bestaande kantoor worden gezien. Bouwwerk voldoet tevens aan de voorwaarden om gerealiseerd te worden met toepassing van de kruimelregeling mits hij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. ;
- b) Mogelijkheid om schuilstallen (beperkt aantal 2 of 3) te realiseren met beperkte omvang aan de zijkant van de Rottedijk tussen nummers 14 en 16 op de percelen met kadastrale aanduiding C2546 (rechts van de Rottedijk) en C2886 (links van de Rottedijk). Zie ook afbeelding 2. De schuilstallen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op deze gronden is geen bouwvlak ingetekend. Volgens de planregels dienen alle bouwwerken te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Verzoeker heeft geen afmetingen genoemd maar schuilstallen kunnen worden aangemerkt als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor een voorbeeld kijk naar onderstaande afbeelding. In dit geval mogen zij ook worden geplaatst met toepassing van de kruimelregeling mits de afwijking goed wordt onderbouwd.



Afbeelding 1

Afbeelding 2.

Ik realiseer mij dat he om een gevoelig gebied gaat want ook het welstandsregime is zwaar. Zou misschien een kelder mogelijk zijn mits volledig onzichtbaar? Zouden de schuilstallen ook geplaatst kunnen worden maar beperkt in omvang en mits ingepast in de omgeving? Voegen deze ontwikkelingen iets toe aan de beleving van de Rottedijk of dragen bij aan de verrommeling hiervan?

Ik begrijp dat dit een lastige kwestie is en ik zou graag dit willen toelichten. Zouden wij dit op kantoor kunnen bespreken? Ik was de laatste twee weken moeilijk mobiel wegens een ongeluk maar ben van plan om de komende weken in ieder geval op woensdag en donderdag naar kantoor te komen. Schikt het misschien komende week op woensdag of donderdagmiddag (7 of 8 september).

Alvast bedankt voor het meedenken. Mijn doel is dat de gemeente uiteindelijk een sterk standpunt inneemt (hoeft niet positief) dat de rechterlijke toets kan doorstaan. De discussie moet, naar mijn bescheiden mening, gaan over een goede ruimtelijke ordening en niet over afspraken tussen burens die uiteindelijk niet worden nagekomen.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?
Datum: 05.09.2022 11:59:55 (+02:00)

Ik schuif aan

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Cluster ruimtelijk beleid



T [redacted] M [redacted]
E e.vanderhoorn@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 september 2022 11:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Hoi [redacted]

Ik heb de uitnodiging geweigerd. (per ongeluk zonder melding)
Ik heb die middag een overleg buiten het gemeentehuis. Ik weet dus niet of ik op tijd terug ben.

[redacted] kan jij hier namens stedenbouw aanwezig bij zijn?

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

M [redacted]
E [redacted] www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 september 2022 09:15
Aan: E [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Ik heb ook tijd op woensdagmiddag tussen 15.00 en 16.00.

Ik zal in jullie agenda kijken en uitnodigingen sturen. Daarnaast goed idee om dit tijdens jullie denktank te bespreken.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E [redacted] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 september 2022 08:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Beste mensen,

Ik heb mij hier al eens eerder over uit mogen spreken.
Het is natuurlijk wel een beetje veel wat hier gevraagd wordt.

We kunnen dit al even op maandag in de denktank bespreken.
Daarnaast heb ik woensdagmiddag van 14-16 uur tijd om dit op kantoor te bespreken.

Met vriendelijke groet,



T [redacted] M [redacted]
E e.vanderhoorn@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 1 september 2022 12:18

Aan: [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Beste [redacted],

Ik heb nog een oude zaak in behandeling die mij vel hoofdpijn bezorgt.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het recreatieschap Rottemeren. Vanwege jullie betrokkenheid met het gebied leg ik dit probleem aan jullie voor.

Het gaat om een handhavingszaak annex legalisatieverzoek én een vrijstellingsverzoek.

Het pand dat aan de Rottedijk 10A ligt heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bijzondere bestemming namelijk "Agrarisch" met de plaatsaanduiding "bijzondere vorm bedrijf, kantoor, berging, garage". Met andere woorden mogen deze gronden gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering maar er is geen agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd maar een kantoor. Er is een te lange voorgeschiedenis voor de toekenning van deze bestemming op deze gronden en er is tot aan de RvS geprocedeerd wordt dit gebruik uiteindelijk in het bestemmingsplan is opgenomen De raad heeft bij het vaststellingsbesluit van deze bestemming een beperkte oppervlakte toegekend aan dit gebruik namelijk een kantoor met een oppervlakte

van 90 m² en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m². Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage inpandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m² niet wordt overschreden.

Voor de vestiging van het kantoor werd lang geprocedeerd omdat de bewoners van Rottedijk blijkbaar elkaar het licht in de ogen niet gunnen. Daarom gebruiken zij bezwaar- en beroepsprocedures om elkaar "het leven zuur te maken". In dit verband werd zelfs een mediation-poging gedaan die heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst (VOK) waarin een pakket afspraken werd gemaakt. Onderdeel van deze afspraken was ook het toestaan van een kelder op dit perceel. Maar voordat de afspraken definitief werden is initiatiefnemer al begonnen met het bouwen van de kelder. In reactie hierop heeft de ODMH de bouw stilgelegd. Sindsdien ligt de kelder onvoltooid en gevaarlijk. Twee jaar geleden heeft de kantooreigenaar als tip gekregen een principeverzoek in te dienen. Dit zag hij als kans om nog meer vragen te stellen dan alleen de kelder. Mijn voorganger heeft een poging gedaan om dit als geheel te behandelen maar ik vrees dat hij dit in zijn eentje heeft geprobeerd zonder overleg met andere adviseurs.

Ik heb eerst met verzoeker overlegd en heb geadviseerd alleen de onderdelen te houden die enigszins kans van slagen hebben (geen zekerheid maar misschien een positief advies).

Zijn verzoek bevat nu de volgende onderdelen die aan stedenbouw/landschapsinrichting dient te worden voorgelegd:

- a) Legalisatie van de kelder, kijk naar de power-point-document zodat deze voltooid kan worden. De kelder heeft een oppervlakte van 116m² (let niet op de term "vergunningvrij" in het Powerpoint-document, die is fout), staat ten dienste van het kantoor maar is geprojecteerd buiten het bouwvlak. De maximale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen (in totaal 130 m²) wordt ook overschreden. Daarom is het legalisatieverzoek in strijd met het bestemmingsplan. De kelder kan als uitbreiding van het bestaande kantoor worden gezien. Bouwwerk voldoet tevens aan de voorwaarden om gerealiseerd te worden met toepassing van de kruimelregeling mits hij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. ;
- b) Mogelijkheid om schuilstallen (beperkt aantal 2 of 3) te realiseren met beperkte omvang aan de zijkant van de Rottedijk tussen nummers 14 en 16 op de percelen met kadastrale aanduiding C2546 (rechts van de Rottedijk) en C2886 (links van de Rottedijk). Zie ook afbeelding 2. De schuilstallen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op deze gronden is geen bouwvlak ingetekend. Volgens de planregels dienen alle bouwwerken te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Verzoeker heeft geen afmetingen genoemd maar schuilstallen kunnen worden aangemerkt als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor een voorbeeld kijk naar onderstaande afbeelding. In dit geval mogen zij ook worden geplaatst met toepassing van de kruimelregeling mits de afwijking goed wordt onderbouwd.



Afbeelding 1

Afbeelding 2.

Ik realiseer mij dat he om een gevoelig gebied gaat want ook het welstandsregime is zwaar. Zou misschien een kelder mogelijk zijn mits volledig onzichtbaar? Zouden de schuilstallen ook geplaatst kunnen worden maar beperkt in omvang en mits ingepast in de omgeving? Voegen deze ontwikkelingen iets toe aan de beleving van de Rottedijk of dragen bij aan de verrommeling hiervan?

Ik begrijp dat dit een lastige kwestie is en ik zou graag dit willen toelichten. Zouden wij dit op kantoor kunnen bespreken? Ik was de laatste twee weken moeilijk mobiel wegens een ongeluk maar ben van plan om de komende weken in ieder geval op woensdag en donderdag naar kantoor te komen. Schikt het misschien komende week op woensdag of donderdagmiddag (7 of 8 september).

Alvast bedankt voor het meedenken. Mijn doel is dat de gemeente uiteindelijk een sterk standpunt inneemt (hoeft niet positief) dat de rechterlijke toets kan doorstaan. De discussie moet, naar mijn bescheiden mening, gaan over een goede ruimtelijke ordening en niet over afspraken tussen burens die uiteindelijk niet worden nagekomen.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?
Datum: 05.09.2022 09:14:44 (+02:00)

Ik heb ook tijd op woensdagmiddag tussen 15.00 en 16.00.

Ik zal in jullie agenda kijken en uitnodigingen sturen. Daarnaast goed idee om dit tijdens jullie denktank te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 2 september 2022 08:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Beste mensen,

Ik heb mij hier al eens eerder over uit mogen spreken.
Het is natuurlijk wel een beetje veel wat hier gevraagd wordt.

We kunnen dit al even op maandag in de denktank bespreken.
Daarnaast heb ik woensdagmiddag van 14-16 uur tijd om dit op kantoor te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T [REDACTED] M [REDACTED]
E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 1 september 2022 12:18

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?

Beste [REDACTED],

Ik heb nog een oude zaak in behandeling die mij vel hoofdpijn bezorgt.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het recreatieschap Rottemeren. Vanwege jullie betrokkenheid met het gebied leg ik dit probleem aan jullie voor.

Het gaat om een handhavingszaak annex legalisatieverzoek én een vrijstellingsverzoek.

Het pand dat aan de Rottedijk 10A ligt heeft volgens het geldende bestemmingsplan een bijzondere bestemming namelijk "Agrarisch" met de plaatsaanduiding "bijzondere vorm bedrijf, kantoor, berging, garage". Met andere woorden mogen deze gronden gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering maar er is geen agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd maar een kantoor. Er is een te lange voorgeschiedenis voor de toekenning van deze bestemming op deze gronden en er is tot aan de RvS geprocedeerd wordt dit gebruik uiteindelijk in het bestemmingsplan is opgenomen De raad heeft bij het vaststellingsbesluit van deze bestemming een beperkte oppervlakte toegekend aan dit gebruik namelijk een kantoor met een oppervlakte van 90 m² en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m². Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage inpandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m² niet wordt overschreden.

Voor de vestiging van het kantoor werd lang geprocedeerd omdat de bewoners van Rottedijk blijkbaar elkaar het licht in de ogen niet gunnen. Daarom gebruiken zij bezwaar- en beroepsprocedures om elkaar "het leven zuur te maken". In dit verband werd zelfs een mediation-poging gedaan die heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst (VOK) waarin een pakket een afspraken werd gemaakt . Onderdeel van deze afspraken was ook het toestaan van een kelder op dit perceel. Maar voordat de afspraken definitief warden is initiatiefnemer al begonnen met het bouwen van de kelder. In reactie hierop heeft de ODMH de bouw stilgelegd. Sindsdien ligt de kelder onvoltooid en gevaarlijk. Twee jaar geleden heeft de kantooreigenaar als tip gekregen een principeverzoek in te dienen. Dit zag hij als kans om nog meer vragen te stellen dan alleen

de kelder. Mijn voorganger heeft een poging gedaan om dit als geheel te behandelen maar ik vrees dat hij dit in zijn eentje heeft geprobeerd zonder overleg met andere adviseurs.

Ik heb eerst met verzoeker overlegd en heb geadviseerd alleen de onderdelen te houden die enigszins kans van slagen hebben (geen zekerheid maar misschien een positief advies).

Zijn verzoek bevat nu de volgende onderdelen die aan stedenbouw/landschapsinrichting dient te worden voorgelegd:

- a) Legalisatie van de kelder, kijk naar de power-point-document zodat deze voltooid kan worden. De kelder heeft een oppervlakte van 116m² (let niet op de term "vergunningvrij" in het Powerpoint-document, die is fout), staat ten dienste van het kantoor maar is geprojecteerd buiten het bouwvlak. De maximale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen (in totaal 130 m²) wordt ook overschreden. Daarom is het legalisatieverzoek in strijd met het bestemmingsplan. De kelder kan als uitbreiding van het bestaande kantoor worden gezien. Bouwwerk voldoet tevens aan de voorwaarden om gerealiseerd te worden met toepassing van de kruimelregeling mits hij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. ;
- b) Mogelijkheid om schuilstallen (beperkt aantal 2 of 3) te realiseren met beperkte omvang aan de zijkant van de Rottedijk tussen nummers 14 en 16 op de percelen met kadastrale aanduiding C2546 (rechts van de Rottedijk) en C2886 (links van de Rottedijk). Zie ook afbeelding 2. De schuilstallen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Op deze gronden is geen bouwvlak ingetekend. Volgens de planregels dienen alle bouwwerken te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Verzoeker heeft geen afmetingen genoemd maar schuilstallen kunnen worden aangemerkt als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor een voorbeeld kijk naar onderstaande afbeelding. In dit geval mogen zij ook worden geplaatst met toepassing van de kruimelregeling mits de afwijking goed wordt onderbouwd.



Afbeelding 1

Afbeelding 2.

Ik realiseer mij dat he om een gevoelig gebied gaat want ook het welstandsregime is zwaar. Zou misschien een kelder mogelijk zijn mits volledig onzichtbaar? Zouden de schuilstallen ook geplaatst kunnen worden maar beperkt in omvang en mits ingepast in de omgeving? Voegen deze ontwikkelingen iets toe aan de beleving van de Rottedijk of dragen bij aan de verrommeling hiervan?

Ik begrijp dat dit een lastige kwestie is en ik zou graag dit willen toelichten. Zouden wij dit op kantoor kunnen bespreken? Ik was de laatste twee weken moeilijk mobiel wegens een ongeluk maar ben van plan om de komende weken in ieder geval op woensdag en donderdag naar kantoor te komen. Schikt het misschien komende week op woensdag of donderdagmiddag (7 of 8 september).

Alvast bedankt voor het meedenken. Mijn doel is dat de gemeente uiteindelijk een sterk standpunt inneemt (hoeft niet positief) dat de rechterlijke toets kan doorstaan. De discussie moet, naar mijn bescheiden mening, gaan over een goede ruimtelijke ordening en niet over afspraken tussen burens die uiteindelijk niet worden nagekomen.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A
Datum: 19.12.2022 09:46:16 (+01:00)

Document 15

Je wilt de juiste vraag stellen
Helemaal goed

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T [REDACTED] M [REDACTED]
E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 december 2022 09:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Beste [REDACTED],

Ik onderschrijf je standpunt, het lijkt me logisch om niet de deur open te zetten voor verrommeling van een al kwetsbaar gebied.

De vraag die ik aan de wethouder wil stellen is of de in het verleden gemaakte fout willen voortzetten of een keer proberen de omgevingskwaliteit te handhaven.

Ook hartelijk dank voor je bereidheid om bij het pfo aan te schuiven.

Op basis van je mail zal ik een notitie schrijven voor het eerste pfo na de feestdagen.

Ik zal je laten weten wanneer het zo ver is.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadnuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van:  >

Verzonden: vrijdag 16 december 2022 16:20

Aan:  >

Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Beste 

Deze was toch even blijven liggen en blijkbaar niet zo urgent.

Ik lees dat de wethouder van alles vind zonder daar heel veel argumentatie aan ten grondslag te leggen. Dit heb ik vaker meegemaakt en ik word daar nooit heel blij van.

Wethouder zegt eigenlijk dat binnen het commercieel bewerken van land en het houden van dieren het hobbymatig houden automatisch past.

Het vergoelikt ook direct het plaatsen van schuilplaatsen want dat hoort er vanuit dierenwelzijn wel bij. Hij vindt ook dat hier geen precedentwerking vanuit gaat maar waarom maakt hij niet duidelijk.

Ik zie wel een mogelijk probleem want nu al is het een rommeltje aan het worden op de dijk.

We hebben te maken met een zeer open landschap waarin elke nieuwe vorm van bebouwing veel invloed kan hebben op de beleving van het landschap.

Telkens weer wat toestaan vormt een glijdende schaal die uiteindelijk leidt tot een ongewenst rommelig beeld waar men dan heel verbaasd over is.

Over het gebruik kun je discussiëren.

M.i. is hier geen sprake van agrarisch gebruik maar van een woonbestemming net als bij de andere woningen aan de Rottedijk.

Er is geen gebruik op het erf dat duidt op een agrarische bedrijfsvoering.

Er is geen verband met enige agrarisch gebruik in de buurt.

We hebben te maken met een 'kantoor' binnen een agrarische bestemming.

Had m.i. echt anders gemoeten, bv. waardevol landschap.

Past het hobbymatig houden van dieren bij een agrarisch bedrijf/kantoor/woning/etc.

Hobbymatig hangt af van hoeveel dieren er worden gehouden en zo lijkt het niet het soort bestemming.

Wethouder kan in die zin wel eens gelijk hebben.

Als hobbymatig houden van dieren akkoord is dan moeten we wel toezien op een fatsoenlijke inrichting van de locaties voor die schuilstallen.

Ik wil best even aanschuiven t.z.t.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T
E

M

www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] >

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 12:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Mijn excuses dat ik je weer lastig val over deze zaak. Ik heb gisteren tijdens het pfo met de wethouder het afbouwen van de kelder op dit adres besproken alsmede de mogelijkheid tot de realisatie van schuilstallen voor dieren tussen nrs. 14 en 16.

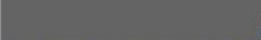
De wethouder heeft geen bezwaren tegen de kelder maar heeft vraagtekens geplaatst bij de weigering van de schuilstallen. Mijn advies was (zoals we dit samen hebben besproken) dat schuilstallen afgewezen moeten worden omdat a) het hebben van enkele stuks vee niet verenigbaar is met het gebruik als "Kantoor" en b) hij was niet overtuigd dat het toestaan van schuilstallen ongewenste kan scheppen.

Over a) is hij van mening dat het hoofdgebruik "Agrarisch" is. Binnen de agrarische bestemming maar ook binnen het uitzonderlijke gebruik als "Kantoor" het hobbymatig houden van dieren passend is. Wat het argument onder b) betreft is hij van mening dat er geen gevaar bestaat tot ongewenste precedentes en verrommeling. Volgens hem mag er geen gevaar als initiatiefnemer vergelijkbare schuilstallen plaatst als de bestaande tegenover nr. 16 (zie ook mijn mail met foto in de bijlage). Hij dit nog een keer op het pfo bespreken met iemand van Stedenbouw erbij.

Omdat we samen dit principeverzoek hebben besproken heb ik aan jou gedacht. Ben je hiertoe bereid en heb je genoeg argumenten om de discussie aan te gaan?
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A
Datum: 16.12.2022 16:19:52 (+01:00)

Document 16

Beste [REDACTED]

Deze was toch even blijven liggen en blijkbaar niet zo urgent.

Ik lees dat de wethouder van alles vind zonder daar heel veel argumentatie aan ten grondslag te leggen. Dit heb ik vaker meegemaakt en ik word daar nooit heel blij van.

Wethouder zegt eigenlijk dat binnen het commercieel bewerken van land en het houden van dieren het hobbymatig houden automatisch past.

Het vergoelikt ook direct het plaatsen van schuilplaatsen want dat hoort er vanuit dierenwelzijn wel bij. Hij vindt ook dat hier geen precedentwerking vanuit gaat maar waarom maakt hij niet duidelijk.

Ik zie wel een mogelijk probleem want nu al is het een rommeltje aan het worden op de dijk. We hebben te maken met een zeer open landschap waarin elke nieuwe vorm van bebouwing veel invloed kan hebben op de beleving van het landschap. Telkens weer wat toestaan vormt een glijdende schaal die uiteindelijk leidt tot een ongewenst rommelig beeld waar men dan heel verbaasd over is.

Over het gebruik kun je discussiëren.

M.i. is hier geen sprake van agrarisch gebruik maar van een woonbestemming net als bij de andere woningen aan de Rottedijk.

Er is geen gebruik op het erf dat duidt op een agrarische bedrijfsvoering.

Er is geen verband met enige agrarisch gebruik in de buurt.

We hebben te maken met een 'kantoor' binnen een agrarische bestemming.

Had m.i. echt anders gemoeten, bv. waardevol landschap.

Past het hobbymatig houden van dieren bij een agrarisch bedrijf/kantoor/woning/etc.

Hobbymatig hangt af van hoeveel dieren er worden gehouden en zo lijkt het niet het soort bestemming.

Wethouder kan in die zin wel eens gelijk hebben.

Als hobbymatig houden van dieren akkoord is dan moeten we wel toezien op een fatsoenlijke inrichting van de locaties voor die schuilstallen.

Ik wil best even aanschouwen t.z.t.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



gemeente
Zuidplas

T [REDACTED] M [REDACTED]
E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 12:00

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Mijn excuses dat ik je weer lastig val over deze zaak. Ik heb gisteren tijdens het pfo met de wethouder het afbouwen van de kelder op dit adres besproken alsmede de mogelijkheid tot de realisatie van schuilstallen voor dieren tussen nrs. 14 en 16.

De wethouder heeft geen bezwaren tegen de kelder maar heeft vraagtekens geplaatst bij de weigering van de schuilstallen. Mijn advies was (zoals we dit samen hebben besproken) dat schuilstallen afgewezen moeten worden omdat a) het hebben van enkele stuks vee niet verenigbaar is met het gebruik als "Kantoor" en b) hij was niet overtuigd dat het toestaan van schuilstallen ongewenste kan scheppen.

Over a) is hij van mening dat het hoofdgebruik "Agrarisch" is. Binnen de agrarische bestemming maar ook binnen het uitzonderlijke gebruik als "Kantoor" het hobbymatig houden van dieren passend is. Wat het argument onder b) betreft is hij van mening dat er geen gevaar bestaat tot ongewenste precedentes en verrommeling. Volgens hem mag er geen gevaar als initiatiefnemer vergelijkbare schuilstallen plaatst als de bestaande tegenover nr. 16 (zie ook mijn mail met foto in de bijlage). Hij dit nog een keer op het pfo bespreken met iemand van Stedenbouw erbij.

Omdat we samen dit principeverzoek hebben besproken heb ik aan jou gedacht. Ben je hiertoe bereid en heb je genoeg argumenten om de discussie aan te gaan?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



 gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A
Datum: 19.12.2022 09:44:00 (+01:00)

Beste [REDACTED],

Ik onderschrijf je standpunt, het lijkt me logisch om niet de deur open te zetten voor verrommeling van een al kwetsbaar gebied.

De vraag die ik aan de wethouder wil stellen is of de in het verleden gemaakte fout willen voortzetten of een keer proberen de omgevingskwaliteit te handhaven.

Ook hartelijk dank voor je bereidheid om bij het pfo aan te schuiven.

Op basis van je mail zal ik een notitie schrijven voor het eerste pfo na de feestdagen.

Ik zal je laten weten wanneer het zo ver is.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 december 2022 16:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Beste [REDACTED]

Deze was toch even blijven liggen en blijkbaar niet zo urgent.

Ik lees dat de wethouder van alles vind zonder daar heel veel argumentatie aan ten grondslag te leggen. Dit heb ik vaker meegemaakt en ik word daar nooit heel blij van.

Wethouder zegt eigenlijk dat binnen het commercieel bewerken van land en het houden van dieren het hobbymatig houden automatisch past.

Het vergoelikt ook direct het plaatsen van schuilplaatsen want dat hoort er vanuit dierenwelzijn wel bij. Hij vindt ook dat hier geen precedentwerking vanuit gaat maar waarom maakt hij niet duidelijk.

Ik zie wel een mogelijk probleem want nu al is het een rommeltje aan het worden op de dijk.

We hebben te maken met een zeer open landschap waarin elke nieuwe vorm van bebouwing veel invloed kan hebben op de beleving van het landschap.

Telkens weer wat toestaan vormt een glijdende schaal die uiteindelijk leidt tot een ongewenst rommelig beeld waar men dan heel verbaasd over is.

Over het gebruik kun je discussiëren.

M.i. is hier geen sprake van agrarisch gebruik maar van een woonbestemming net als bij de andere woningen aan de Rottedijk.

Er is geen gebruik op het erf dat duidt op een agrarische bedrijfsvoering.

Er is geen verband met enige agrarisch gebruik in de buurt.

We hebben te maken met een 'kantoor' binnen een agrarische bestemming.

Had m.i. echt anders ontmoeten, bv. waardevol landschap.

Past het hobbymatig houden van dieren bij een agrarisch bedrijf/kantoor/woning/etc.

Hobbymatig hangt af van hoeveel dieren er worden gehouden en zo lijkt het niet het soort bestemming.

Wethouder kan in die zin wel eens gelijk hebben.

Als hobbymatig houden van dieren akkoord is dan moeten we wel toezien op een fatsoenlijke inrichting van de locaties voor die schuilstallen.

Ik wil best even aanschuiven t.z.t.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T ([redacted]) M [redacted]
E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 12:00

Aan [redacted] >

Onderwerp: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Mijn excuses dat ik je weer lastig val over deze zaak. Ik heb gisteren tijdens het pfo met de wethouder het afbouwen van de kelder op dit adres besproken alsmede de mogelijkheid tot de realisatie van schuilstallen voor dieren tussen nrs. 14 en 16.

De wethouder heeft geen bezwaren tegen de kelder maar heeft vraagtekens geplaatst bij de weigering van de schuilstallen. Mijn advies was (zoals we dit samen hebben besproken) dat schuilstallen afgewezen moeten worden omdat a) het hebben van enkele stuks vee niet verenigbaar is met het gebruik als "Kantoor" en b) hij was niet overtuigd dat het toestaan van schuilstallen ongewenste kan scheppen.

Over a) is hij van mening dat het hoofdgebruik "Agrarisch" is. Binnen de agrarische bestemming maar ook binnen het uitzonderlijke gebruik als "Kantoor" het hobbymatig houden van dieren passend is. Wat het argument onder b) betreft is hij van mening dat er geen gevaar bestaat tot ongewenste precedentes en verrommeling. Volgens hem mag er geen gevaar als initiatiefnemer vergelijkbare schuilstallen plaatst als de bestaande tegenover nr. 16 (zie ook mijn mail met foto in de bijlage). Hij dit nog een keer op het pfo bespreken met iemand van Stedenbouw erbij.

Omdat we samen dit principeverzoek hebben besproken heb ik aan jou gedacht. Ben je hiertoe bereid en heb je genoeg argumenten om de discussie aan te gaan?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 23.11.2022 17:38:44 (+01:00)

Beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor je bericht.

Ik zal dit onderwerp agenderen voor het pfo van 5/12. (volgende week is er geen pfo van wethouder [REDACTED]).

Mijn excuses voor het ongemak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 november 2022 17:05

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] heeft de collegevergadering voorbereid, waarvoor jouw advies/nota is geagendeerd.

Uit bespreking met [REDACTED] blijkt dat het onderwerp onvoldoende met hem is afgestemd en hierdoor het stuk op dit moment niet rijp is voor besluitvorming. Graag het stuk opnieuw agenderen voor het pfo.

Bij voorbaat dank!

met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T [REDACTED] M [REDACTED]

E  | www.zuidplas.nl
[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)
[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 23.11.2022 18:13:35 (+01:00)

Natuurlijk beste [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 november 2022 17:42
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

Hoi [REDACTED]

Ik heb het stuk van de agenda af gehaald.

Wanneer het gereed is voor besluitvorming, wil jij het stuk dan opnieuw aanleveren?

Alvast bedankt!

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 november 2022 17:39
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht.

Ik zal dit onderwerp agenderen voor het pfo van 5/12. (volgende week is er geen pfo van wethouder

[REDACTED]
Mijn excuses voor het ongemak.

Met vriendelijke groet,

Z
E [REDACTED]



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 23 november 2022 17:05

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: B&W 29/11 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

Hoi [redacted],

[redacted] heeft de collegevergadering voorbereid, waarvoor jouw advies/nota is geagendeerd.

Uit bespreking met [redacted] blijkt dat het onderwerp onvoldoende met hem is afgestemd en hierdoor het stuk op dit moment niet rijp is voor besluitvorming. Graag het stuk opnieuw agenderen voor het pfo.

Bij voorbaat dank!

met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T [redacted] M [redacted]
E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: B&W 13/12 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle
Datum: 08.12.2022 12:59:07 (+01:00)

Beste collega's van de B&W agendering en [REDACTED]

Ik heb het collegevoorstel aangepast conform de aanwijzingen van [REDACTED]
Ik hoop dat het collegevoorstel nu klaar voor behandeling tijdens de collegevergadering is

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 december 2022 17:13
Aan: [REDACTED] >
CC: B&W-vergadering <B&W-vergadering@zuidplas.nl>
Onderwerp: B&W 13/12 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] heeft de collegevergadering voorbereid, waarvoor jouw advies/nota is geagendeerd.

Namens hem het volgende verzoek tot aanpassing:

- Met dit voorstel wordt de eerste stap gezet naar de oplossing van een lang durende procedure. Er dient nog de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend voor de onderhavige kelder - > Deze twee zinnen zijn krom graag aanpassen.
- De situatie is gevaarlijk door een onvoltooide kelder die in eerste instantie niet gerealiseerd had mogen worden. Het nu oplossen van een gevaarlijke situatie door de situatie te realiseren betekent dat je iemand beloont omdat zij de gemeente voor het blok zetten. Graag dit A) duidelijk opnemen als kanttekening en B) verwijzingen hierover verwijderen onder bijv de toelichting. Het gaat om het legaliseren van de realisatie van een illegaal gestart bouwwerk. Verzoeken tot daarom behandelen van het voorstel tot spoed zijn niet wenselijk en moeten onder de toelichting weg worden gehaald.

In de cc van deze mail is ook B&W-vergadering opgenomen, zodat zij weten dat er nog een nieuwe versie komt.

Verzoek van hen is de nieuwe versie uiterlijk donderdag om 13.00 in Corsa op te nemen en hen daarover een mail te sturen.

Bij voorbaat dank!

met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

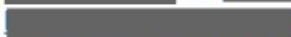
T



M



E



! | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 10.10.2022 09:21:17 (+02:00)

Goedemorgen [REDACTED]

De wethouder heeft mij gevraagd eerst met één van zijn adviseurs te praten en hem pas daarna informeren. A.s. woensdag heb ik dit gesprek.

Als ik iets nieuws heb in uw ontwikkeling dan laat ik het weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 8 oktober 2022 08:49
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403
www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [REDACTED]

We hopen van harte dat uw overleg met de wethouder goed is verlopen. Kunnen we de vergunning obv de kruimelgevallenregeling aanvragen?

Hierbij de aangepaste tekening. Is die OK?

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone

other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 16:00
Aan: [redacted] >
CC: [redacted] >
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [redacted],

We zitten met smart op uw reactie op onderstaande mail te wachten. Ondanks het zomerreces hoop ik dat we die zsm mogen ontvangen. Kunt u ons over de voortgang alvast informeren?

Bij voorbaat dank!

Mvg, [redacted]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08
Aan: [redacted] >
CC: [redacted] >
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [REDACTED]

Dank voor uw mail.

- a) We hebben de tekening aangepast tot 116 m², zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.
- b) De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c) De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu). Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 17:35

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [REDACTED]

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [REDACTED], blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 mX 13 m=130 m³). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunningvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooiën adviseer ik u:

- a) De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b) De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c) De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d) Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooiën van de kelder zijn de bebouwingmogelijkheden van uw perceel benut.
- e) Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f) Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.

Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 08.10.2022 06:49:28 (+02:00)
Bijlagen: 221008 rd10a tekening kelder v4.pdf (5 pagina's)

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733

Geachte [REDACTED],

We hopen van harte dat uw overleg met de wethouder goed is verlopen. Kunnen we de vergunning obv de kruimelgevallenregeling aanvragen?

Hierbij de aangepaste tekening. Is die OK?

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

**Save Paper - Do you really need to print this e-mail?**

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 16:00
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733

Geachte [REDACTED]

We zitten met smart op uw reactie op onderstaande mail te wachten. Ondanks het zomerreces hoop ik dat we die zsm mogen ontvangen. Kunt u ons over de voortgang alvast informeren?

Bij voorbaat dank!

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 **Save Paper - Do you really need to print this e-mail?**

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [REDACTED]

Dank voor uw mail.

- a. We hebben de tekening aangepast tot 116 m², zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.
- b. De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c. De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu).
Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone



Van: [redacted] >

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 12:35

Aan: [redacted] >

Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [redacted]

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [redacted], blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m²). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunningvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooien adviseer ik u:

- a. De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b. De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c. De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d. Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooien van de kelder zijn de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel benut.
- e. Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f. Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat

hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.
Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

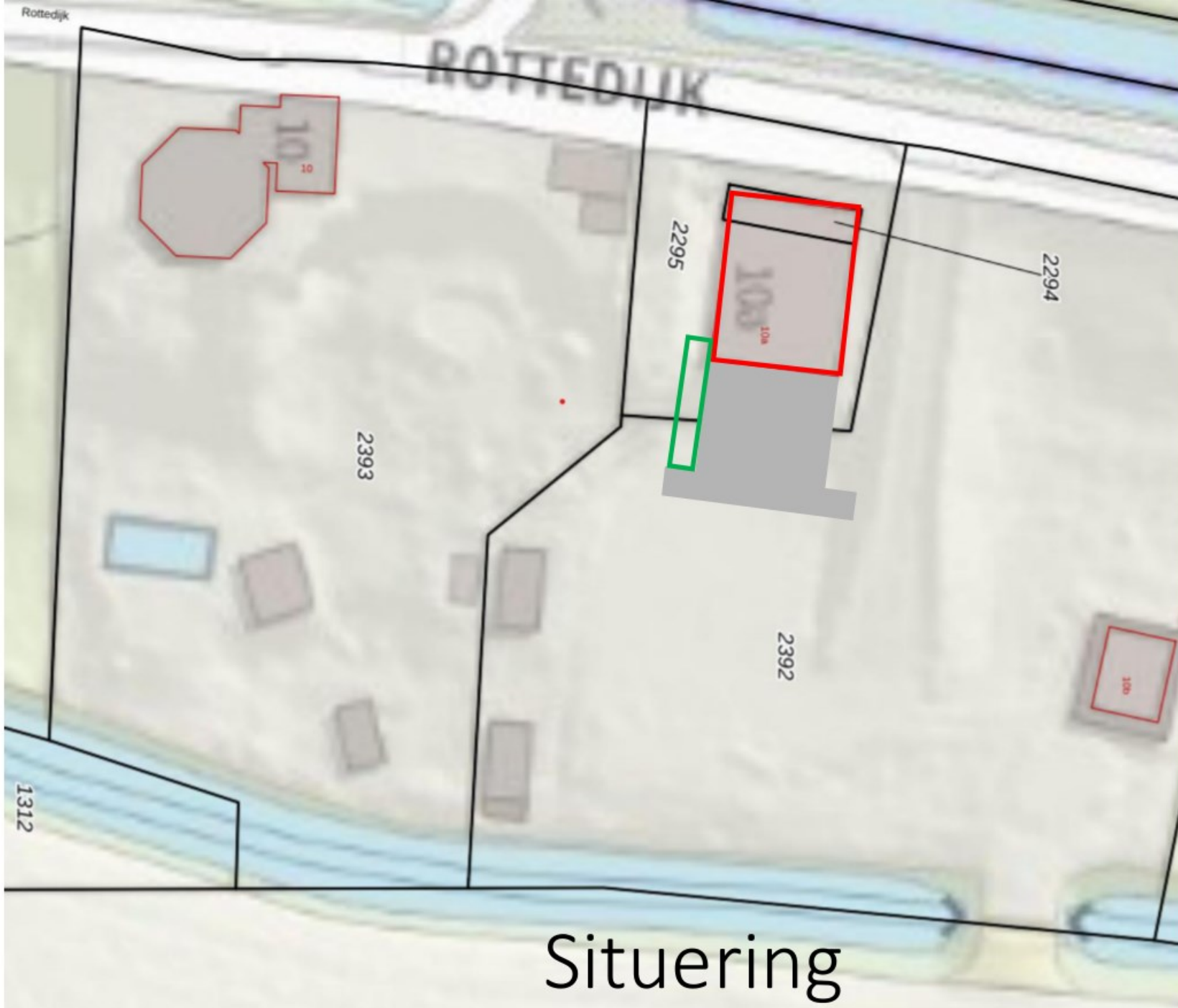
T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Toelichting kelder

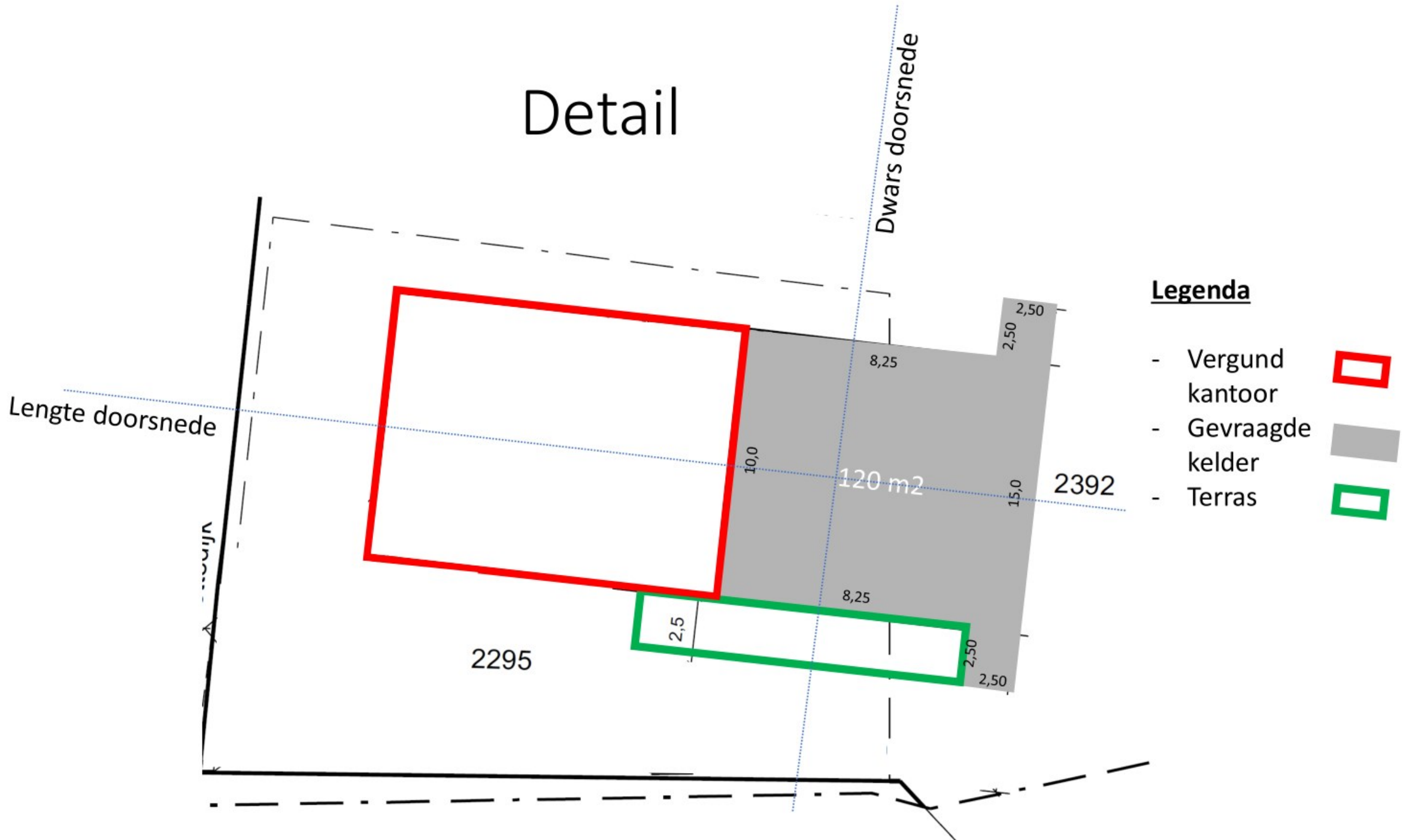
Rottedijk 10A



Legenda

- Vergund kantoor 
- Gevraagde kelder 
- Terras 

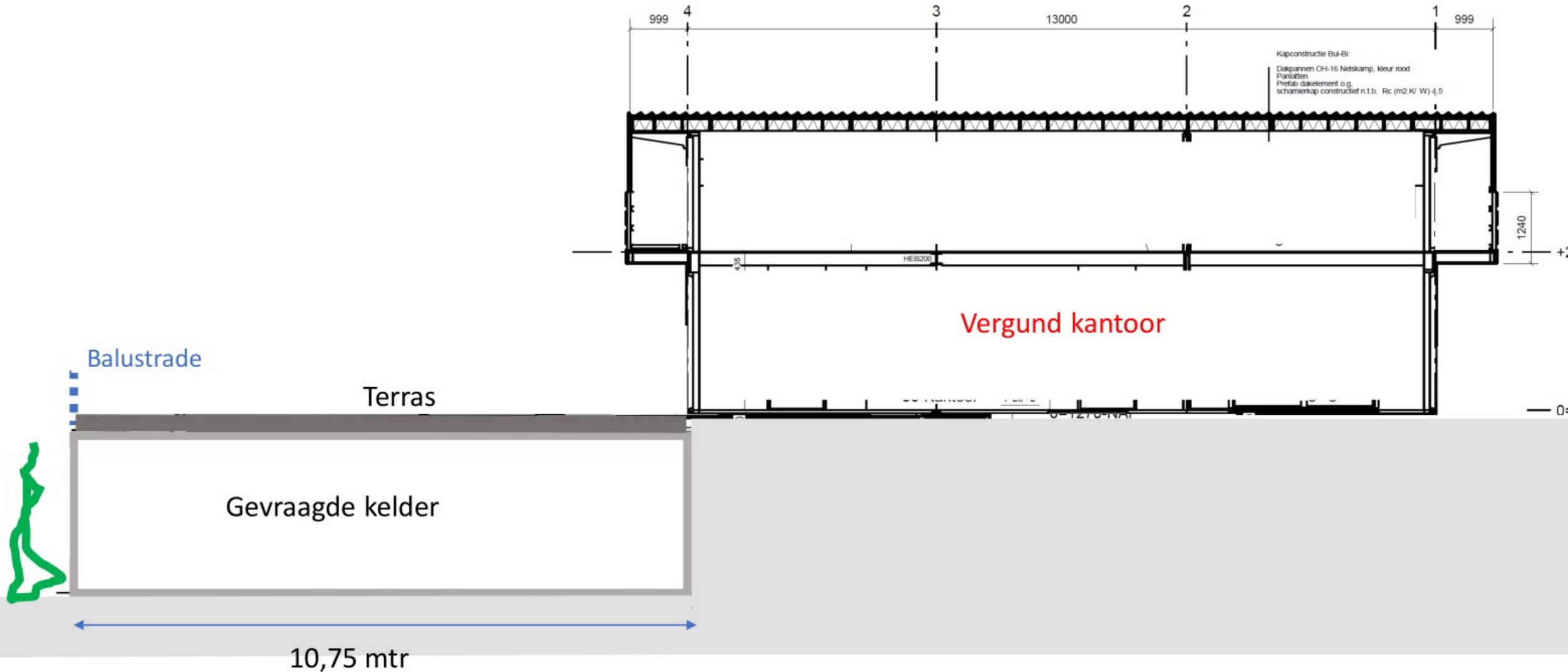
Detail



Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



Lengtedoorsnede (vanuit noorden)



Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 23.08.2022 14:00:03 (+02:00)

Document 23

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [REDACTED],

We zitten met smart op uw reactie op onderstaande mail te wachten. Ondanks het zomerreces hoop ik dat we die zsm mogen ontvangen. Kunt u ons over de voortgang alvast informeren?

Bij voorbaat dank!

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [REDACTED],

Dank voor uw mail.

- a. We hebben de tekening aangepast tot 116 m2, zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.

- b. De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c. De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu). Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 **Save Paper - Do you really need to print this e-mail?**

Van: [REDACTED] >

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 12:35

Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [REDACTED]

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [REDACTED] blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 mX 13 m=130 m³). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunningvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooien adviseer ik u:

- a. De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b. De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c. De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d. Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooien van de kelder zijn de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel benut.
- e. Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f. Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.

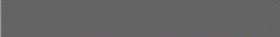
Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 27.07.2022 07:40:33 (+02:00)

[REDACTED]

Eerst even een opmerking vooraf. Ik snap dat dit langlopende dossier een keer afgerond moet worden. Maar het standpunt is altijd geweest dat het gedeelte van de kelder buiten het bouwvlak verwijderd moet worden. Het verwijderen van dat deel is constructief gezien mogelijk. Richting [REDACTED] is aangegeven dat hij de wanden van de kelder moet verwijderen en de vloer mag laten liggen en het gat moet opvullen met grond. Hiervoor is ook al een voornemen last onder dwangsom aan [REDACTED] gestuurd.

Dit gezegd hebbende, als het college de kelder wil vergunnen dan is dat zo. Ik vrees alleen dat het dossier daarmee niet afgerond is, omdat ik de kans groot acht dat de burens bezwaar gaan maken tegen de omgevingsvergunning.

Ik kan mij overigens niet herinneren dat voor de berging een omgevingsvergunning is verleend. Standpunt van [REDACTED] is steeds geweest dat de berging vergunningvrij is.

Voor wat betreft de kelder. Die kan met een kruimelafwijking vergund worden. Om de kruimelafwijking toe te kunnen passen moet sprake zijn van 'hetzelfde perceel'. Voor de beoordeling of sprake is van hetzelfde perceel wordt naar de feitelijke situatie gekeken. Als je kijkt naar de feitelijke situatie op het perceel dan is sprake van 'hetzelfde perceel'.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 16:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Hoi [REDACTED],
Zou jij hier naar willen kijken en [REDACTED] van een reactie willen voorzien?

Met vriendelijke groet,





Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] >

Verzonden: maandag 25 juli 2022 11:04

Aan: [redacted] >

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Hoi [redacted],

Ik zie het plan als volgt:

De legalisatie van de kelder is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan omdat:

- a. De kelder is (gedeeltelijke) geprojecteerd buiten het bouwvlak en voor hoofd- en bijgebouwen en buiten de functieaanduiding Bijzondere vorm van bedrijf- kantoor
- b. Door de kelder in strijd is met de toegestane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw (90 m²) en van de bijgebouwen van 40 m².

Het staat volgens mij niet ter discussie dat de realisatie van de kelder de uitbreiding van het hoofdgebouw nastreeft. Een dergelijke uitbreiding kan gerealiseerd worden op grond van artikel 4 lid 1 onder a van de Bijlage II bij het Bor.

De gemeentelijke kruimelregeling heeft precies dezelfde inhoud als het artikel in het Bor.

Bijlage II geeft als definitie van het hoofdgebouw: "gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming. Volgens de Nota van Toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 132 en 133) bij voormeld artikel betekent dit dat er zonder hoofdgebouw op een perceel dus ook geen sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk.

Voor het onderhavige geval is er een hoofdgebouw gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de ter plaatse geldende functieaanduiding "Bijzondere vorm van bedrijf-kantoor, berging en garage"

Verder geeft Bijlage II als definitie aan de term bijbehorend bouwwerk uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

De kelder zal zowel bouwkundig als functioneel (opslag-berging bij het kantoor) met het hoofdgebouw verbonden staan.

Voor het buitengebied zijn er wel de beperkingen opgenomen van de maximale oppervlakte (150 m²) en hoogte (5 m). Als initiatiefnemer aan alle deze voorwaarden voldoet (hoofdgebouw in gebruik conform het bestemmingsplan, bijbehorend bouwwerk verbonden met het hoofdgebouw, niet groter dan 150 m² en niet hoger dan 5 m.) wordt er voldaan aan de voorwaarden om de kruimelregeling toe te passen. De feiten dat de kelder op gronden wordt geprojecteerd die niet voor kantoor zijn bestemd (maar voor de agrarische bestemming en er is geen sprake van een aanwezig agrarisch bedrijf op het perceel) en dat de toegestane oppervlakte aan de berging en de garage van 40 m² wordt overschreden leiden niet tot een andere conclusie. De aard van het aangevraagde project en niet het aantal strijdigheden met het bestemmingsplan is bepalend. Die zijn strijdigheden waarvoor juist van het bestemmingsplan wordt afgeweken door middel van de kruimelregeling.

De berging overigens waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (opp. Ad 30 m²) ligt op een afstand van de woning eveneens buiten het bouw- en het bestemmingsvlak.

Volgens mij voldoet het plan aan de voorwaarden voor de toepassing van de kruimelregeling. Er dient wel te worden onderzocht het college medewerking hieraan wil verlenen. Ik denk niet dat [REDACTED] dit in het verleden heeft gedaan. Ik leg dat nog een keer dan de stedenbouwkundigen vooral om de voorwaarden van de medewerking scherp geformuleerd te krijgen.

Zo kijk ik tegen de legalisatie van de kelder aan. Door de toepassing van de kruimelregeling zal hij een grotere vloeroppervlakte krijgen dan wat de bestemmingsplan maker heeft bedacht maar is dat gebeurt toch ook met alle kruimelafwijkingen? Er is ook een lange voorgeschiedenis in deze zaak, de gemeente heeft wellicht ook een paar vreemde manoeuvres gedaan die ik planologisch niet kan verklaren (hoezo de planologische medewerking afhankelijk stellen van een VOK en de medewerking van de burens?). Door medewerking te verlenen aan een de legalisatie van de kelder lossen we praktisch een ongewenste feitelijke situatie (onvoltooide kelder is gevaarlijk) op. Ik heb [REDACTED] hierop gewezen dat als het lukt met de legalisatie van de kelder hij de andere bergingen moet verwijderen (wellicht sloopvoorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning??? Maar dat weet je beter dan ik). Wil je nog een keer aan een jurist vragen of de kelder gerealiseerd kan worden met de kruimelregeling?

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 11:49

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Hoi Zoï,

Zoals destijds in mijn mail is aangegeven, dit is ook door onze jurist [REDACTED] aangegeven, zou de kelder met een kruimel kunnen indien de oppervlakte niet meer dan 150 m² bedraagt (ik dan uitgaan van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken) en niet hoger is dan 5 meter.

Het is wel zo dat als je de kelder gaat legaliseren er ook een strijdigheid is met de vloeroppervlakte. Door de kelder zal de reeds benutte vloeroppervlakte worden overschreden.

Door mee te werken aan een kruimel voor de kelder, die onderdeel uitmaakt van gaat de gemeente dit wel goedvinden.

Je zegt zelf in mail dat er niks wordt veranderd aan de term 'vloeroppervlakte'. Hoe zie je dat dan?

Met vriendelijke groet,





Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 18 juli 2022 12:59
Aan: [redacted] >
Onderwerp: FW: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [redacted]

Afgelopen vrijdag heb ik net voor het weekend uitgebreide correspondentie met [redacted] gehad (zie hieronder).

Hij heeft nu een aannemer gevonden die bereid is zijn kelder af te ronden en vraagt zich af of wij nu al een positief advies voor dit onderdeel van het planvoornemen kunnen geven.

Ik zei tegen hem dat ik wel bereid bent om dit aan het omgevingsoverleg te bespreken. Ik heb wel uitgelegd dat, als we dit doen, dat dit alleen onder de voorwaarden kan gebeuren die ik in mijn mail heb uiteengezet. Deze zijn a) de bijbehorende bouwwerken de oppervlakte van 150 m² niet overschrijden. Dit betekent dat hij afstand doet van zijn verzoekonderdeel mbt de legalisatie van de andere (metalen) bergingen, het gebruik van het bijgebouw met een oppervlakte van 30 m² als B&B of als kantoor of als zorgwoning. Dit heeft hij al gedaan met zijn mail van 16 april jl. (je was in het CC meegenomen). Ik heb ook aan hem uitgelegd dat hij de metalen bergingen moet verwijderen en dat hij de terrassen die hij bij de bijgebouwen heeft getekend ook weg moet laten. Ik heb hem ook uitgelegd dat hij niet vergunningvrij mag bouwen gezien het feit dat er geen sprake is van een erf /erfbebouwing. Instemmen met de kelder betekent ook dat hij afstand doet van zijn verzoek om zijn gebouw ook voor woondoeleinden mee te bestemmen (dit zou misschien mogelijk in de toekomst zijn, maar alleen als de Verlengde Molengangenpad doorgaat wat nu zeer onzeker lijkt. Voorlopig is het antwoord op deze vraag negatief) of het woord vloer- van de term "vloeroppervlakte" te verwijderen.

Ik heb een oud bericht van jou gevonden waarin je aangaf dat het afbouwen van de kelder mogelijk zou zijn met de kruimelregeling. Is dit juist?

[redacted] heeft een aangepaste tekening ingediend die nog niet helemaal duidelijk is. Hij heeft wel de maximale oppervlakte van de kelder beperkt tot 116 m². De hoogte is minder dan 5 m. Hij heeft nog een berging van 30 m². De bouwwerken die hij eerder op zijn tekening als "vergunningvrij" heeft gekwalificeerd, heeft hij op de aangepaste tekening verwijderd. De gekleurde onderdelen zijn wel gebleven maar wij kunnen in onze reactie schrijven dat hij zijn bouw mogelijkheden al heeft benut. Kan zijn kelder gelegaliseerd worden via de kruimelregeling?

Als dit het geval is, dan stel ik voor om dit onderdeel van zijn verzoek op het OO (agendering morgen of volgende week) te bespreken en een klap hierop te geven.

Dat blijven alleen de vragen open van de schuilstallingen voor het vee [redacted] was er tegen, maar ik heb het opnieuw voorgelegd aan de stedenbouwkundigen bij ons. Ik zou graag willen dat iemand zonde voorkennis van de historie hierna kijkt) en het positief bestemmen van de volkstuinten die lang als zodanig worden gebruikt (in bespreking met verkeer, [redacted] was ook niet positief maar zij bestaan al lang). Deze onderdelen ben ik nog even aan het uitzoeken en ik wil deze na de zomer definitief beantwoorden eerst via het OO en dan door het college.

Kan je instemmen met deze aanpak?

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

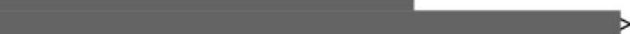
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: 

Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08

Aan: 

CC: 

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte ,

Dank voor uw mail.

- a. We hebben de tekening aangepast tot 116 m², zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.
- b. De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c. De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu). Bij voorbaat dank.

Mvg, 

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone

 **Save Paper - Do you really need to print this e-mail?**

Van: [REDACTED] >

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 12:35

Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [REDACTED],

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [REDACTED], blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m²). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunningvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooien adviseer ik u:

- a. De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b. De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c. De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d. Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooien van de kelder zijn de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel benut.
- e. Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f. Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat

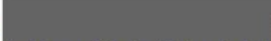
hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.
Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED] >
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 25.07.2022 11:03:39 (+02:00)

Hoi [REDACTED]

Ik zie het plan als volgt:

De legalisatie van de kelder is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan omdat:

- a) De kelder is (gedeeltelijke) geprojecteerd buiten het bouwvlak en voor hoofd- en bijgebouwen en buiten de functieaanduiding Bijzondere vorm van bedrijf- kantoor
- b) Door de kelder in strijd is met de toegestane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw (90 m²) en van de bijgebouwen van 40 m².

Het staat volgens mij niet ter discussie dat de realisatie van de kelder de uitbreiding van het hoofdgebouw nastreeft. Een dergelijke uitbreiding kan gerealiseerd worden op grond van artikel 4 lid 1 onder a van de Bijlage II bij het Bor.

De gemeentelijke kruimelregeling heeft precies dezelfde inhoud als het artikel in het Bor.

Bijlage II geeft als definitie van het hoofdgebouw: "gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming. Volgens de Nota van Toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 132 en 133) bij voormeld artikel betekent dit dat er zonder hoofdgebouw op een perceel dus ook geen sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk.

Voor het onderhavige geval is er een hoofdgebouw gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de ter plaatse geldende functieaanduiding "Bijzondere vorm van bedrijf-kantoor, berging en garage"

Verder geeft Bijlage II als definitie aan de term bijbehorend bouwwerk uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

De kelder zal zowel bouwkundig als functioneel (opslag-berging bij het kantoor) met het hoofdgebouw verbonden staan.

Voor het buitengebied zijn er wel de beperkingen opgenomen van de maximale oppervlakte (150 m²) en hoogte (5 m). Als initiatiefnemer aan alle deze voorwaarden voldoet (hoofdgebouw in gebruik conform het bestemmingsplan, bijbehorend bouwwerk verbonden met het hoofdgebouw, niet groter dan 150 m² en niet hoger dan 5 m.) wordt er voldaan aan de voorwaarden om de kruimelregeling toe te passen. De feiten dat de kelder op gronden wordt geprojecteerd die niet voor kantoor zijn bestemd (maar voor de agrarische bestemming en er is geen sprake van een aanwezig agrarisch bedrijf op het perceel) en dat de toegestane oppervlakte aan de berging en de garage van 40 m² wordt overschreden leiden niet tot een andere conclusie. De aard van het aangevraagde project en niet het aantal strijdigheden met het bestemmingsplan is bepalend. Die zijn strijdigheden waarvoor juist van het bestemmingsplan wordt afgeweken door middel van de kruimelregeling.

De berging overigens waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (opp. Ad 30 m²) ligt op een afstand van de woning eveneens buiten het bouw- en het bestemmingsvlak.

Volgens mij voldoet het plan aan de voorwaarden voor de toepassing van de kruimelregeling. Er dient wel te worden onderzocht het college medewerking hieraan wil verlenen. Ik denk niet dat [REDACTED] dit in het verleden heeft gedaan. Ik leg dat nog een keer dan de stedenbouwkundigen vooral om de voorwaarden van de medewerking scherp geformuleerd te krijgen.

Zo kijk ik tegen de legalisatie van de kelder aan. Door de toepassing van de kruimelregeling zal hij een grotere vloeroppervlakte krijgen dan wat de bestemmingsplan maker heeft bedacht maar is dat gebeurt toch ook met alle kruimelafwijkingen? Er is ook een lange voorgeschiedenis in deze zaak, de gemeente heeft

wellicht ook een paar vreemde manoeuvres gedaan die ik planologisch niet kan verklaren (hoezo de planologische medewerking afhankelijk stellen van een VOK en de medewerking van de burens?). Door medewerking te verlenen aan een de legalisatie van de kelder lossen we praktisch een ongewenste feitelijke situatie (onvoltooide kelder is gevaarlijk) op. Ik heb [REDACTED] hierop gewezen dat als het lukt met de legalisatie van de kelder hij de andere bergingen moet verwijderen (wellicht sloopvoorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning???) Maar dat weet je beter dan ik). Wil je nog een keer aan een jurist vragen of de kelder gerealiseerd kan worden met de kruimelregeling?

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 11:49

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Hoi Zoï,

Zoals destijds in mijn mail is aangegeven, dit is ook door onze jurist [REDACTED] aangegeven, zou de kelder met een kruimel kunnen indien de oppervlakte niet meer dan 150 m2 bedraagt (ik dan uitgaan van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken) en niet hoger is dan 5 meter.

Het is wel zo dat als je de kelder gaat legaliseren er ook een strijdigheid is met de vloeroppervlakte. Door de kelder zal de reeds benutte vloeroppervlakte worden overschreden.

Door mee te werken aan een kruimel voor de kelder, die onderdeel uitmaakt van gaat de gemeente dit wel goedvinden.

Je zegt zelf in mail dat er niks wordt veranderd aan de term 'vloeroppervlakte'. Hoe zie je dat dan?

Met vriendelijke groet,



Vergunningverlener

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[REDACTED] | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 12:59

Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: FW: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED]

Afgelopen vrijdag heb ik net voor het weekend uitgebreide correspondentie met [REDACTED] gehad (zie hieronder).

Hij heeft nu een aannemer gevonden die bereid is zijn kelder af te ronden en vraagt zich af of wij nu al een positief advies voor dit onderdeel van het planvoornemen kunnen geven.

Ik zei tegen hem dat ik wel bereid bent om dit aan het omgevingsoverleg te bespreken. Ik heb wel uitgelegd dat, als we dit doen, dat dit alleen onder de voorwaarden kan gebeuren die ik in mijn mail heb uiteengezet. Deze zijn a) de bijbehorende bouwwerken de oppervlakte van 150 m² niet overschrijden. Dit betekent dat hij afstand doet van zijn verzoekonderdeel mbt de legalisatie van de andere (metalen) bergingen, het gebruik van het bijgebouw met een oppervlakte van 30 m² als B&B of als kantoor of als zorgwoning. Dit heeft hij al gedaan met zijn mail van 16 april jl. (je was in het CC meegenomen). Ik heb ook aan hem uitgelegd dat hij de metalen bergingen moet verwijderen en dat hij de terrassen die hij bij de bijgebouwen heeft getekend ook weg moet laten. Ik heb hem ook uitgelegd dat hij niet vergunningvrij mag bouwen gezien het feit dat er geen sprake is van een erf /erfbebouwing. Instemmen met de kelder betekent ook dat hij afstand doet van zijn verzoek om zijn gebouw ook voor woondoeleinden mee te bestemmen (dit zou misschien mogelijk in de toekomst zijn, maar alleen als de Verlengde Molengangenpad doorgaat wat nu zeer onzeker lijkt. Voorlopig is het antwoord op deze vraag negatief) of het woord vloer- van de term "vloeroppervlakte" te verwijderen.

Ik heb een oud bericht van jou gevonden waarin je aangaf dat het afbouwen van de kelder mogelijk zou zijn met de kruimelregeling. Is dit juist?

[REDACTED] heeft een aangepaste tekening ingediend die nog niet helemaal duidelijk is. Hij heeft wel de maximale oppervlakte van de kelder beperkt tot 116 m². De hoogte is minder dan 5 m. Hij heeft nog een berging van 30 m². De bouwwerken die hij eerder op zijn tekening als "vergunningvrij" heeft gekwalificeerd, heeft hij op de aangepaste tekening verwijderd. De gekleurde onderdelen zijn wel gebleven maar wij kunnen in onze reactie schrijven dat hij zijn bouwmogelijkheden al heeft benut. Kan zijn kelder gelegaliseerd worden via de kruimelregeling?

Als dit het geval is, dan stel ik voor om dit onderdeel van zijn verzoek op het OO (agendering morgen of volgende week) te bespreken en een klap hierop te geven.

Dat blijven alleen de vragen open van de schuilstallingen voor het vee ([REDACTED] was er tegen, maar ik heb het opnieuw voorgelegd aan de stedenbouwkundigen bij ons. Ik zou graag willen dat iemand zonde voorkennis van de historie hierna kijkt) en het positief bestemmen van de volkstuinten die lang als zodanig worden gebruikt (in bespreking met verkeer, [REDACTED] was ook niet positief maar zij bestaan al lang). Deze onderdelen ben ik nog even aan het uitzoeken en ik wil deze na de zomer definitief beantwoorden eerst via het OO en dan door het college.

Kan je instemmen met deze aanpak?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted] >

Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08

Aan: [redacted] >

CC: [redacted] >

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [redacted],

Dank voor uw mail.

- a) We hebben de tekening aangepast tot 116 m2, zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.
- b) De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c) De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu). Bij voorbaat dank.

Mvg, [redacted]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 12:35

Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [REDACTED],

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [REDACTED], blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m²). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunningvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooien adviseer ik u:

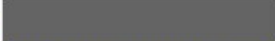
- a) De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b) De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c) De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d) Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooien van de kelder zijn de bebouwingmogelijkheden van uw perceel benut.
- e) Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f) Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.
Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Datum: 19.07.2022 09:48:37 (+02:00)

Hoi Zoï,

Zoals destijds in mijn mail is aangegeven, dit is ook door onze jurist [REDACTED] aangegeven, zou de kelder met een kruimel kunnen indien de oppervlakte niet meer dan 150 m2 bedraagt (ik dan uitgaan van alle aanwezige bijbehorende bouwwerken) en niet hoger is dan 5 meter.
Het is wel zo dat als je de kelder gaat legaliseren er ook een strijdigheid is met de vloeroppervlakte. Door de kelder zal de reeds benutte vloeroppervlakte worden overschreden.
Door mee te werken aan een kruimel voor de kelder, die onderdeel uitmaakt van gaat de gemeente dit wel goedvinden.
Je zegt zelf in mail dat er niks wordt veranderd aan de term 'vloeroppervlakte'. Hoe zie je dat dan?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 18 juli 2022 12:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED],

Afgelopen vrijdag heb ik net voor het weekend uitgebreide correspondentie met [REDACTED] gehad (zie hieronder).

Hij heeft nu een aannemer gevonden die bereid is zijn kelder af te ronden en vraagt zich af of wij nu al een positief advies voor dit onderdeel van het planvoornemen kunnen geven.

Ik zei tegen hem dat ik wel bereid bent om dit aan het omgevingsoverleg te bespreken. Ik heb wel uitgelegd dat, als we dit doen, dat dit alleen onder de voorwaarden kan gebeuren die ik in mijn mail heb uiteengezet. Deze zijn a) de bijbehorende bouwwerken de oppervlakte van 150 m² niet overschrijden. Dit betekent dat hij afstand doet van zijn verzoekonderdeel mbt de legalisatie van de andere (metale) bergingen, het gebruik van het bijgebouw met een oppervlakte van 30 m² als B&B of als kantoor of als zorgwoning. Dit heeft hij al gedaan met zijn mail van 16 april jl (je was in het CC meegenomen). Ik heb ook aan hem uitgelegd dat hij de metalen bergingen moet verwijderen en dat hij de terrassen die hij bij de bijgebouwen heeft getekend ook weg moet laten. Ik heb hem ook uitgelegd dat hij niet vergunningvrij mag bouwen gezien het feit dat er geen sprake is van een erf /erfbebouwing. Instemmen met de kelder betekent ook dat hij afstand doet van zijn

verzoek om zijn gebouw ook voor woondoeleinden mee te bestemmen (dit zou misschien mogelijk in de toekomst zijn, maar alleen als de Verlengde Molengangenpad doorgaat wat nu zeer onzeker lijkt. Voorlopig is het antwoord op deze vraag negatief) of het woord vloer- van de term "vloeroppervlakte" te verwijderen.

Ik heb een oud bericht van jou gevonden waarin je aangaf dat het afbouwen van de kelder mogelijk zou zijn met de kruimelregeling. Is dit juist?

heeft een aangepaste tekening ingediend die nog niet helemaal duidelijk is. Hij heeft wel de maximale oppervlakte van de kelder beperkt tot 116 m². De hoogte is minder dan 5 m. Hij heeft nog een berging van 30 m². De bouwwerken die hij eerder op zijn tekening als "vergunningvrij" heeft gekwalificeerd, heeft hij op de aangepaste tekening verwijderd. De gekleurde onderdelen zijn wel gebleven maar wij kunnen in onze reactie schrijven dat hij zijn bouwmogelijkheden al heeft benut. Kan zijn kelder gelegaliseerd worden via de kruimelregeling?

Als dit het geval is, dan stel ik voor om dit onderdeel van zijn verzoek op het OO (agendering morgen of volgende week) te bespreken en een klap hierop te geven.

Dat blijven alleen de vragen open van de schuilstallingen voor het vee (was er tegen, maar ik heb het opnieuw voorgelegd aan de stedenbouwkundigen bij ons. Ik zou graag willen dat iemand zonde voorkennis van de historie hierna kijkt) en het positief bestemmen van de volkstuinten die lang als zodanig worden gebruikt (in bespreking met verkeer, was ook niet positief maar zij bestaan al lang). Deze onderdelen ben ik nog even aan het uitzoeken en ik wil deze na de zomer definitief beantwoorden eerst via het OO en dan door het college.

Kan je instemmen met deze aanpak?

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [\[redacted\]](mailto:info@zuidplas.nl) | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 08:08

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24368403

www.agrimaco.nl | T +31 (0) 795 933 882 | M +31 621 573 733



Geachte [redacted]

Dank voor uw mail.

- a. We hebben de tekening aangepast tot 116 m², zie bijlage. We zullen de oostgevel van kantoor doortrekken tot de keldervloer en het deel onder kantoor opvullen.
- b. De hoogte is ruim minder dan 5 mtr (ruim 3 mtr).
- c. De kelder wordt niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
 - a. Aan de zuid- en noordkant zal er opgaande begroeiing langs komen, waardoor de kelder niet zichtbaar is vanaf de Rottedijk.
 - b. Aan de oostkant (polderkant) is de afstand naar de openbare ruimte ca. 500 mtr en daar zijn al struiken en bomen geplant + zal er met hout afgetimmerd worden.
 - c. We willen de kelder groen afdekken met sedum (en enkele terrasvlonders).

Gaarne uw akkoord en B&W besluit toepassing kruimelgevallen regeling zodat we de vergunning aan kunnen vragen. Hoop dat die nu per omgaande kan (de aanvraag is al ruim 3 jaar oud nu). Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 juli 2022 12:35
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A

Geachte [REDACTED],

Allereerst mijn excuses voor het lang laten wachten op een reactie mijnerzijds.

U heeft me gevraagd wat of ik afzonderlijk uw verzoek wil behandelen voor het afbouwen van de kelder.

U hebt in 2020 een meervoudig verzoek ingediend.

Van dit verzoek hebt u bij mail van 15 april 2020 onderdelen 4-5 (Legaliseren bijgebouwen, B&B en mantelzorg in bijgebouw) en 8b (agroforestry) van uw verzoek ingetrokken.

Uit het dossier van mijn voorganger, [REDACTED], blijkt dat er een mogelijkheid bestaat om de kelder af te bouwen met toepassing van de kruimelregeling. Met deze regeling heeft het college van B en W van de gemeente Zuidplas beleidsregels vastgesteld over zijn bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor projecten met minder significante gevolgen voor de omgeving. Voor het buitengebied stelt ons beleid als voorwaarde voor het toepassen van deze regeling dat de bijbehorende bouwwerken een maximale hoogte van 5 m. hebben en een maximale oppervlakte van 150 m². De hoogte van de voorgestelde kelder is naar mijn mening niet te zien op de bijgevoegde tekeningen maar zo te zien is hij ongeveer gelijk aan de hoogte van het kantoor (ca 3 m incl. fundering). De voorgestelde oppervlakte bedraagt 130 m² (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m²). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m². Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m² die volgens ons beleid bijbehorende bouwwerken (dus aan- en uitbouwen, overkappingen, kelders en vrijstaande bijgebouwen) in het buitengebied mag hebben.

Bij de berekening van de oppervlakte van de kelder wordt ook de oppervlakte binnen het bouwvlak meegerekend. Indien de totale oppervlakte de 150 m² bereikt is er ook geen vergunningvrije ruimte meer om nog meer bouwwerken te plaatsen.

Dit betekent dat de overige voorgestelde bouwwerken (terrassen noord en zuid en de vergunninvrije kelder) van de tekening moeten worden verwijderd.

Ik begrijp dat u lang hebt gewacht maar tot een snelle afhandeling van uw verzoek om de kelder te mogen voltooien adviseer ik u:

- a. De oppervlakte van de kelder terug te brengen naar 120 m² (150 m² - 30 m² aan reeds vergunde berging). Dit is technisch mogelijk door bijv. een strook van uw kelder op te vullen met grond en de rest afbouwen;
- b. De hoogte moet duidelijk staan op de tekening en deze dient lager te zijn dan 5 m. De overige onderdelen op de tekening aangeven met kleuren groen, geel en blauw dienen te worden verwijderd;
- c. De kelder zoals in uw toelichting aangeeft dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur met groen afgedekt;
- d. Dit betekent dat met dit verzoek de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel met de kruimelregeling volledig zijn benut. Dan heeft het onderdeel b. van uw verzoek (verwijderen van het component "vloer" van de term "vloeroppervlakte" weinig zin heeft. Bij het opstellen van de planregels is de term "vloeroppervlakte" opgenomen om de maatvoering aan een maximum te beperken. Met deze term wordt de oppervlakte van alle vloeren binnen de gerealiseerde kantoorpand bedoeld. Hiervoor geldt een maximum van 90 m² dat reeds is gerealiseerd. Na het voltooien van de kelder zijn de bebouwingsmogelijkheden van uw perceel benut.
- e. Wat het eerste onderdeel van uw verzoek betreft heb ik u al eerder mondeling toegelicht dat dit volgens de huidige beleidsopvattingen niet mogelijk is. Mocht het bestemmingsplan "Verlengde Molengangenpad" doorgaan (er is helaas veel weerstand hiertegen) dan heeft u een kans.
- f. Er resteren nog twee onderdelen van uw verzoek: a) het positief bestemmen van de bestaande "Volkstuinen" aan het begin van de Rottedijk, en b) het toestaan van schuilstallen voor het vee dat hobbymatig wordt gehouden. Deze twee verzoeken bleken lastiger dan ik dacht. Ik kom er na mijn vakantie op terug.

Om een positief oordeel te krijgen over de kelder adviseer ik u punten a t/m d in overweging te nemen. Het eindoordeel hangt ook van mijn teamgenoten af maar u maakt dan meer kans.

Nogmaals mijn excuses voor de vertraagde reactie.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van:

Aan:

Onderwerp:

Re: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk

Datum:

12.10.2020 09:05:46 (+02:00)

Document 27

Beste [REDACTED]

Tiny forest is altijd wel een leuk concept, zeker als het in de buurt is van stedelijk gebied zodat kinderen eenvoudig toegang hebben tot dit educatieve concept. Deze locatie vind ik persoonlijk niet geschikt voor een tiny forest, omdat je in deze gehele zone het dijkprofiel zoveel mogelijk leesbaar en herkenbaar wil houden als landschappelijke entiteit. En deze omgeving wordt gekenmerkt door het open polder- en dijkenlandschap, daar past een tiny forest in mijn optiek niet bij.

Daarnaast een praktische overweging:

> Bij Rottedijk 14 wordt de weg verder van de woning afgelegd en dient er extra grond bijgevoegd te worden in het grasland er tegenover. Een tiny forest (met bomen die evt niet gekapt mogen worden, vanwege bepaalde diameter stam?) kan deze toekomstige verschuiving van het wegprofiel letterlijk in de weg staan.

[REDACTED] hoe sta jij hier tegenover?

Groet [REDACTED]

Urban Synergy
Noordsingel 70b
3032BG Rotterdam
www.urbansynergy.nl
kvk: 27309762

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 12 oktober 2020 10:08

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk

Allen,

Zie mail en bijlagen. Wat vinden jullie van dit verzoek in relatie tot het verlengde molengangpad? Dus geen grasland, maar bomen?

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: zaterdag 10 oktober 2020 12:59

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk



Geachte [REDACTED],

Op grond van positieve informatie (zie bijlage informatieverzoek ...) hebben we een vergunning aangevraagd (zie bijlage toelichting ...) om de weilanden via tiny forest te migreren naar agroforestry (m.n. walnoten omdat die een goede aanvulling zijn op een vleesarm/vegetarisch dieet waar steeds meer mensen naar overgaan).

Bij toetsing bleek er toch een uitgebreide procedure, archeologisch onderzoek en een ruimtelijke onderbouwing nodig te zijn. Daarop adviseerde [REDACTED] van ODMH ons om de aanvraag in te trekken en toe te voegen aan ons verzoek aan de gemeente. Bij deze.

Ons inziens is dit een geschiktere ontwikkeling dan stieren op het weiland waar het beoogde fietspad door heen loopt. Daarom willen we dit graag aan onderstaand verzoek toevoegen.

Bij voorbaat dank.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 28 september 2020 06:16

Aan: [REDACTED]

CC: 'b [REDACTED]

Onderwerp: RE: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl
T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M +31 621 573 733



Geachjte [REDACTED]

Voor de volledigheid voeg ik hierbij de mail aan [REDACTED] (met 6 bijlagen), waarnaar in het principe verzoek wordt verwezen, voor de zekerheid toe.

Mvg, [REDACTED]

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.

 **Save Paper - Do you really need to print this e-mail?**

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 september 2020 16:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted] >
Onderwerp: RE: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk

Graag de bevestiging naar de indiener sturen [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 september 2020 16:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Ontvangstbevestiging: FW: Principeverzoek Rottedijk

Geachte heer, mevrouw,

Bedankt voor uw bericht. Wij sturen uw e-mail door naar de medewerker die uw mail in behandeling neemt.

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 001](tel:088-5450001) | bwt@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 -13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

From: [redacted]
Sent: 21-9-2020 16:11:21 +02:00
To: [redacted]
Subject: FW: Principeverzoek Rottedijk
Collega's,

Graag onderstaande mails en bijlage van [redacted], Rottedijk 10 Moerkapelle als vooroverleg in het systeem inboeken. Zie onderstaande mail voor zijn gegevens.

Alvast bedankt.

Jan

Van: [redacted] >

Verzonden: zaterdag 19 september 2020 21:55

Aan: [redacted] >

CC: [redacted]

Onderwerp: Principeverzoek Rottedijk

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl

T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M +31 621 573 733

bov
enb
alk-
ema
"

bovenbalk-email-agrimaco_rechts

Geachte [redacted],

Bijgaand treft u de onderbouwing aan van ons principeverzoek van 30 juli (zie hieronder). Waar we u kunnen helpen (met toelichting of anderszins), doen we dat graag..

Mvg en bij voorbaat dank voor snelle en constructieve afhandeling, [redacted]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 1 september 2020 12:23

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Verlengde molengangpad

Geachte [redacted]

Ik heb u mail goed ontvangen. Hartelijk dan daarvoor. Door de vakantie periode heb ik mij niet meer bezig gehouden met het Verlengde Molengangpad. Ik hoop spoedig in uw mail te duiken en de (on)mogelijkheden van uw wensen te onderzoeken. Ik hou u op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

T 0180-330300

E [redacted] | www.zuidplas.nl
Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis.
Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 31 augustus 2020 15:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verlengde molengangpad

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl
T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M +31 621 573 733

bov
enb
alk-
ema
"

bovenbalk-email-agrimaco_rechts

Geachte [redacted],

Een maand geleden verstuurde ik onderstaande email. Ik ben benieuwd naar uw reactie. Wilt u mij aub zsm informeren? Bij voorbaat dank.

Mvg, [redacted]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 juli 2020 20:32
Aan: [redacted] >
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Veriengde molengangpad
Urgentie: Hoog

Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | www.agrimaco.nl

T +31 (0) 795 933 882 | F +31 (0) 795 933 953 | M +31 621 573 733

bov
enb
alk-
ema
"

bovenbalk-email-agrimaco_rechts

Geachte [redacted],

Dank voor uw mail. Wij zouden graag zien dat de gemeente alsnog het bestemmingsplan 'Rottedijk 10a, Moerkapelle' aanpast conform de VOK uit maart 2014, voor zover mogelijk. Wat inhoudt dat:

- Toevoegen van de bestemming 'wonen'
- Het woord 'vloeroppervlakte' vervangen door het woord 'oppervlakte'
- De kelder (hieronder lichtgrijs) wordt gelegaliseerd (dak te gebruiken als terras)
- Legalisatie van overige bijgebouwen

Tevens:

- Toestemming om het bijgebouw (nr. 10b) te gebruiken voor B&B, mantelzorg en kantoor

- Schuilstallen toe te staan op percelen 2546 en 2886 (net zoals op perceel 2242 bij nr. 16)

- Volkstuinbestemming voor perceel 804 (bij het houten bruggetje over de Rotte) waar ik huurder/beheerder van ben

-

Geschiedenis:

- In 1990 is op Rottedijk 10A een kantoor/garage/berging van 130 m2 vergund in afwijking van het bestemmingsplan (art. 19 procedure).
- In 2001 hebben we Rottedijk 10A gekocht.
- In 2005 is de gemeente begonnen aan een nieuw bestemmingsplan voor deze polders. In het ontwerp was opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. Door heel veel gedoe van de omwonenden is dat in 2008 met een amendement gewijzigd vastgesteld.
- Dat amendement is anders opgenomen in het definitieve bestemmingsplan (waardoor de oppervlakte kantoor beperkt werd tot vloeroppervlakte). Ondanks navraag mijnerzijds heeft men mij dit bewust niet verteld (waardoor ik geen bezwaar heb ik ingediend => geschonden vertrouwen).
- De omwonenden hebben heel veel moeite gedaan om de vergunningaanvragen te bestrijden. In eerste instantie met succes (ondanks intensieve samenwerking door ons met gemeente en omgevingsdienst; de wethouder verklaarde in de raad zelfs dat de vergunning "raad van state" proof was hetgeen helaas onjuist bleek)
- Uiteindelijk is in 2017, ondanks alle aanvechtingen door de omwonenden tot aan de RvS toe, de zoveelste aanvraag uit 2013 onherroepelijk geworden en ondertussen gebouwd en in gebruik genomen.
- In 2013 heeft de gemeente het initiatief tot mediation genomen. Wat in maart 2014 tot een VOK heeft geleid.
- De omwonenden zijn de VOK niet nakomen. Nr. 16 heeft geweigerd de weilanden af te nemen en allen hebben bezwaar gemaakt tegen de vergunningsvrije aspecten.

- De gemeente is naar de andere omwonenden alle afspraken uit de VOK wel nagekomen.
- Door een fout in het bestemmingsplan is op nr. 16 zelfs een 2^e woning gerealiseerd en zal dat bij nr. 6 ook gaan gebeuren. En met een MER procedure is bij nr. 4 een compleet B&B centrum gerealiseerd. Bij nr. 10 zijn zonnepanelen toegepast en is de uitbouw vergroot. Overigens, tegen geen van deze plannen hebben wij bezwaar gemaakt.
- De gemeente is de VOK uitsluitend naar ons niet nagekomen en heeft deze geëindigd, terwijl zij andere verbintenissen in de VOK wel is nagekomen. Als argumenten werden aangevoerd dat er blijkbaar geen overeenstemming was tussen de omwonenden en ondergetekenden. Willens en wetens heeft de gemeente een besluit genomen voordat we de uitleg van de VOK aan de rechter voor konden leggen.
- Dit heeft ons een torenhoge schade berokkend. Daarbij snappen we niet hoe we dit als betrouwbaar en rechtsgelijk handelen kunnen interpreteren. Graag willen we alsnog met de gemeente er uit zien te komen om te voorkomen dat we ons moeten wenden in schadeclaims, klachten, e.d.

Bij voorbaat hartelijk dank. Uiteraard licht ik het desgewenst graag verder toe.

Mvg, [REDACTED]

transforming risks into result

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door iemand anders dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht daarna te vernietigen. - The information contained in this message may be confidential and is intended to be exclusively for the addressee(s). Any unauthorized use by or disclosure to anyone other than the intended recipient is not allowed. Should you receive this message unintentionally, please notify the sender immediately by return e-mail and destroy the message.



Save Paper - Do you really need to print this e-mail?

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 23 juli 2020 23:13
Aan: [REDACTED] >
Onderwerp: Verlengde molengangpad

Geacht [REDACTED]

Wij hebben elkaar gesproken op de informatieavond over het verlengde Molengangpad. U gaf daar aan plannen te hebben met uw perceel en deze graag te willen combineren met de bestemmingsplanprocedure voor het verlengde molengangpad.

Graag ontvang ik van u een beschrijving van uw planvoornemen, eventueel aangevuld met kaarten en tekeningen en een korte beschrijving van de geschiedenis, aangezien dit voor mij nieuw is.

Met vriendelijke groet,

T 0180-330300

E [REDACTED] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Door de bijzondere maatregelen i.v.m. het corona-virus werken de medewerkers van de Gemeente Zuidplas (zo veel als mogelijk) thuis. Overleggen in het gemeentehuis is niet mogelijk. Overleg met externen dient digitaal plaats te vinden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Legalisatie kelder Rottedijk 10A te Moerkapelle, collegevergadering 13/12
Datum: 07.12.2022 11:55:43 (+01:00)

Beste collega's,

Na bespreking met wethouder [REDACTED] afgelopen maandag (05/12) op het pfo, stuur ik jullie een agendapunt voor de komende collegevergadering van 13/12.

Titel advies/informatienota :	Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10a te Moerkapelle
Naam behandelaar :	[REDACTED]
Corsanummer B&W-advies :	B22.000439
Corsanummer(s) bijlage(n) :	A22.002123
van B&W-advies	A22.002124
Corsanummer(s) bijlage(n)	
Raadsvoorstel/RaadsInformatienota:	

Bij voorbaat dank voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel