

Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED];  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: Kelder Rottedijk 10A, Moerkapelle  
Datum: 02.09.2020 13:19:15 (+02:00)  
Bijlagen: Overzicht 1 - Gevels platte grond en doorsneden.pdf (1 pagina), Overzicht 1 - Gevels platte grond en doorsneden VV- Rev4.pdf (1 pagina), Overzicht 1 - Gevels platte grond en doorsneden - Rev4 (003).pdf (1 pagina), Overzicht 5 - OVERZICHT GEWIJZIGDE FUNDERING- Rev2.pdf (1 pagina), 190507 rd10a tekening kelder.pptx (5 pagina's), 200902 foto's kelder van ZW via O naar NW.pdf (8 pagina's)

### Agrimaco

Rottedijk 10 A | NL-2751 DJ Moerkapelle | KvK 24464016 | [www.agrimaco.nl](http://www.agrimaco.nl)

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



Geachte [REDACTED],

In vervolg op ons gesprek van deze morgen, ontvangt u hierbij:

- De vergunningaanvraag van 2014 (Overzicht 1 – Gevels platte grond en doorsneden)
- De uitbreiding daarvan met vergunningvrije elementen (Overzicht 1 – Gevels platte grond en doorsneden **VV- Rev4**)
- De tekeningen van het in 2019 gebouwde (Overzicht 1 – Gevels platte grond en doorsneden – **Rev4 (003)**)
- Met gebruik van het daaronder liggende deel als kelder (Overzicht **5** – OVERZICHT GEWIJZIGDE FUNDERING-Rev2)

Één en ander ook bij ODMH volledig bekend (gele accenten om het onderscheid te duiden in de bestandsbenaming).

De kelder is gebouwd conform de VOK en de tekening ad b), *incl. de vloer voor de begane grond in de rechthoek tussen de assen E-E1 en 1-4.*

Wij willen graag de kelder afmaken (dak erop en garagedeur erin) en die gebruiken als kelder, garage en berging. Het dak van de kelder, incl. het hierboven cursief genoemde vloer deel, willen we gebruiken als terras.

In bijgaande powerpoint (190507 ...) hebben we geprobeerd één en ander te verduidelijken. Tevens treft u een document (200902 ...) met een aantal foto's aan. De achterkant van de kelder (polderzijde) willen we zwart potdekselen, net als het kantoor. Plus dat daar planten voor zullen gaan groeien.

Graag nodigen we u uit om ter plekke één en ander te komen bekijken.

Mvg, [REDACTED]

---

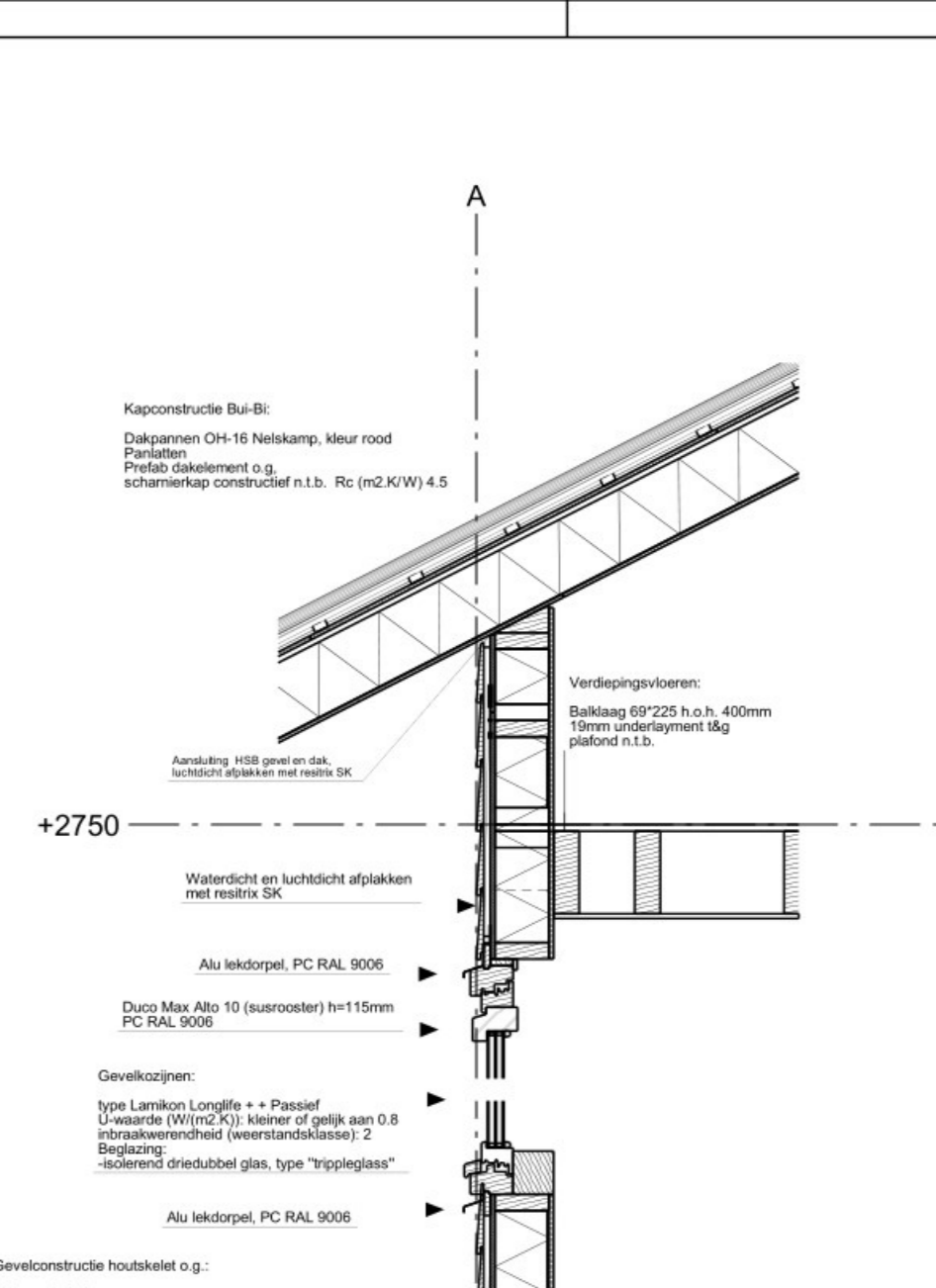
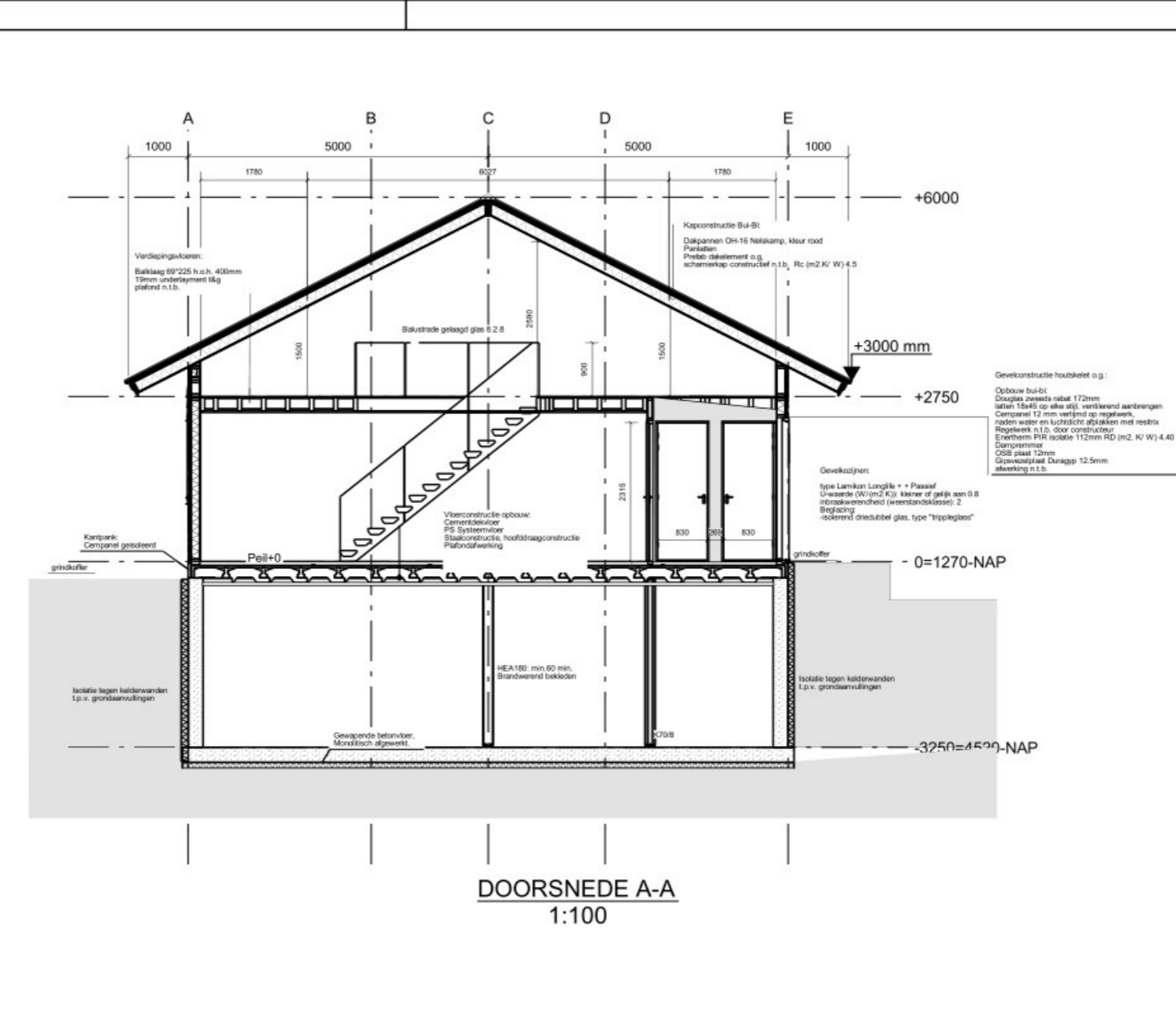
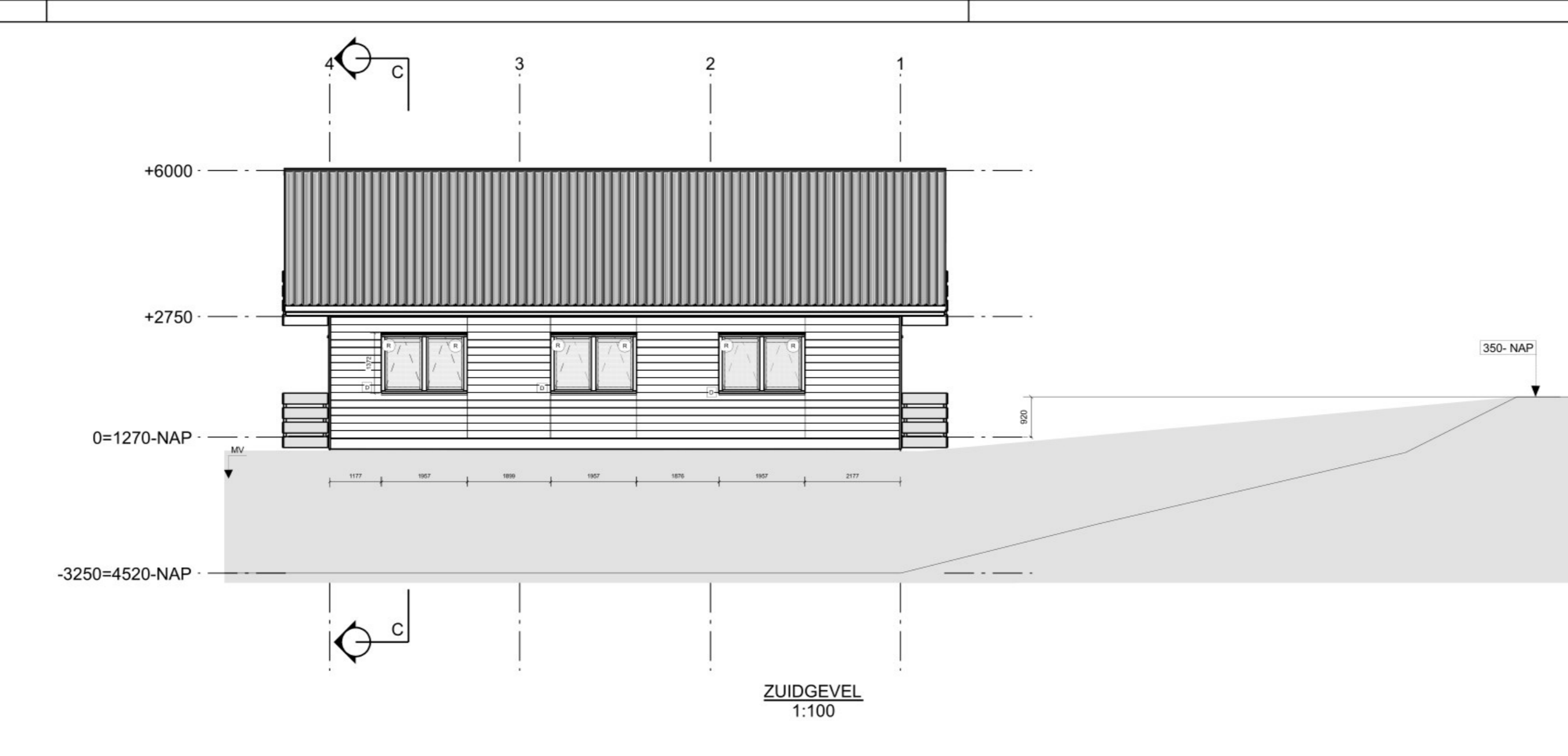
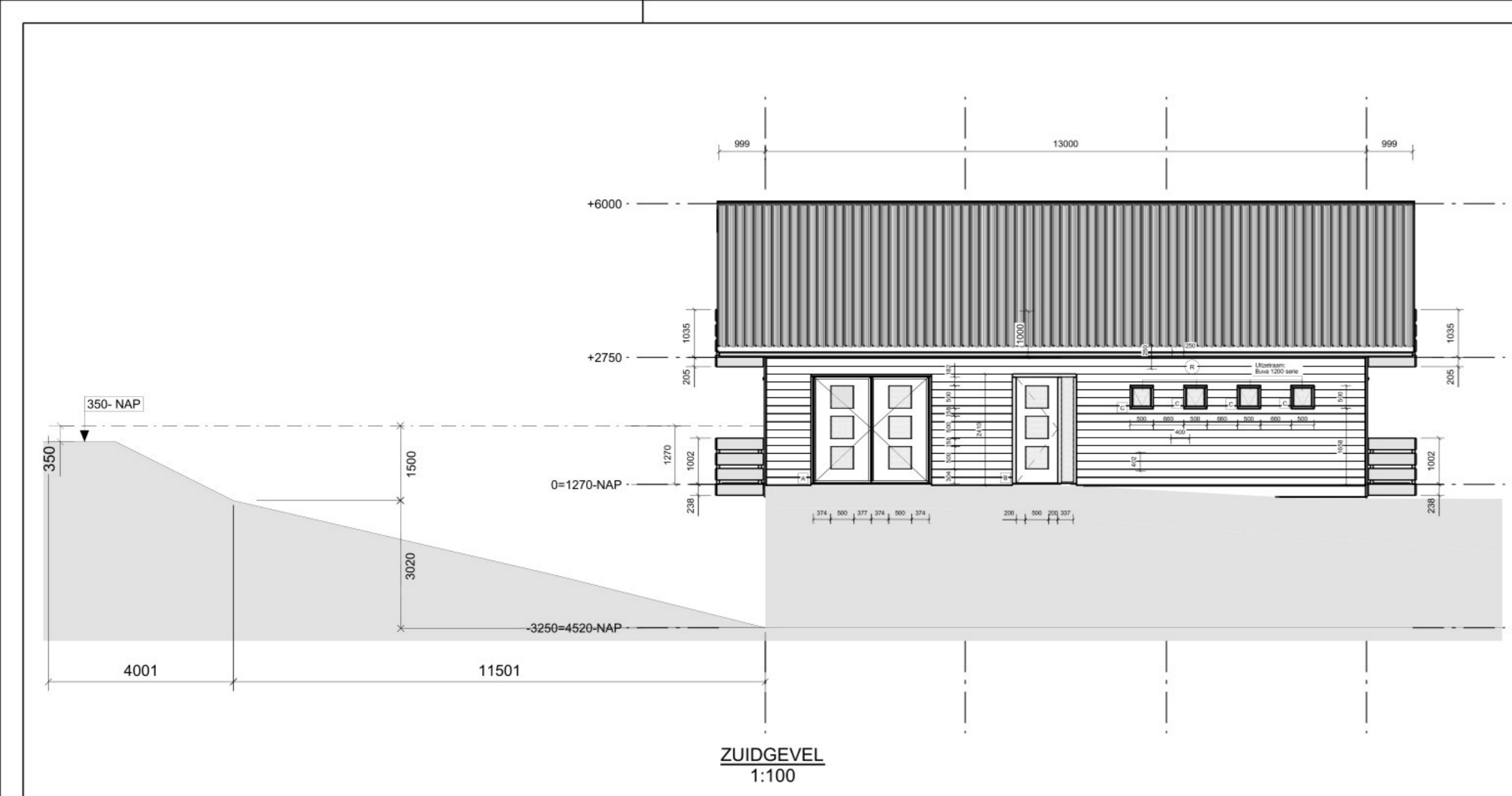
transforming risks into result

*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?**



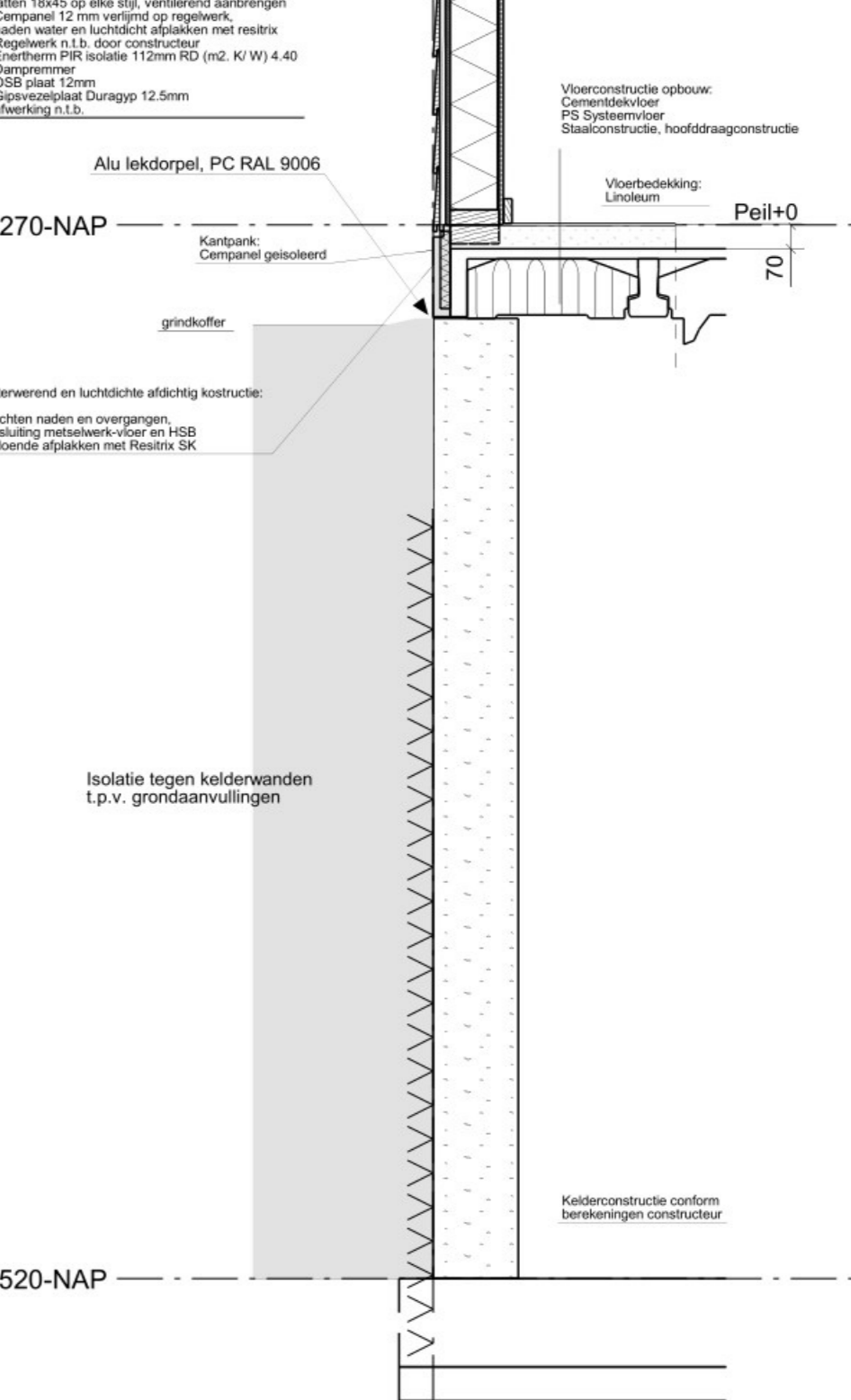
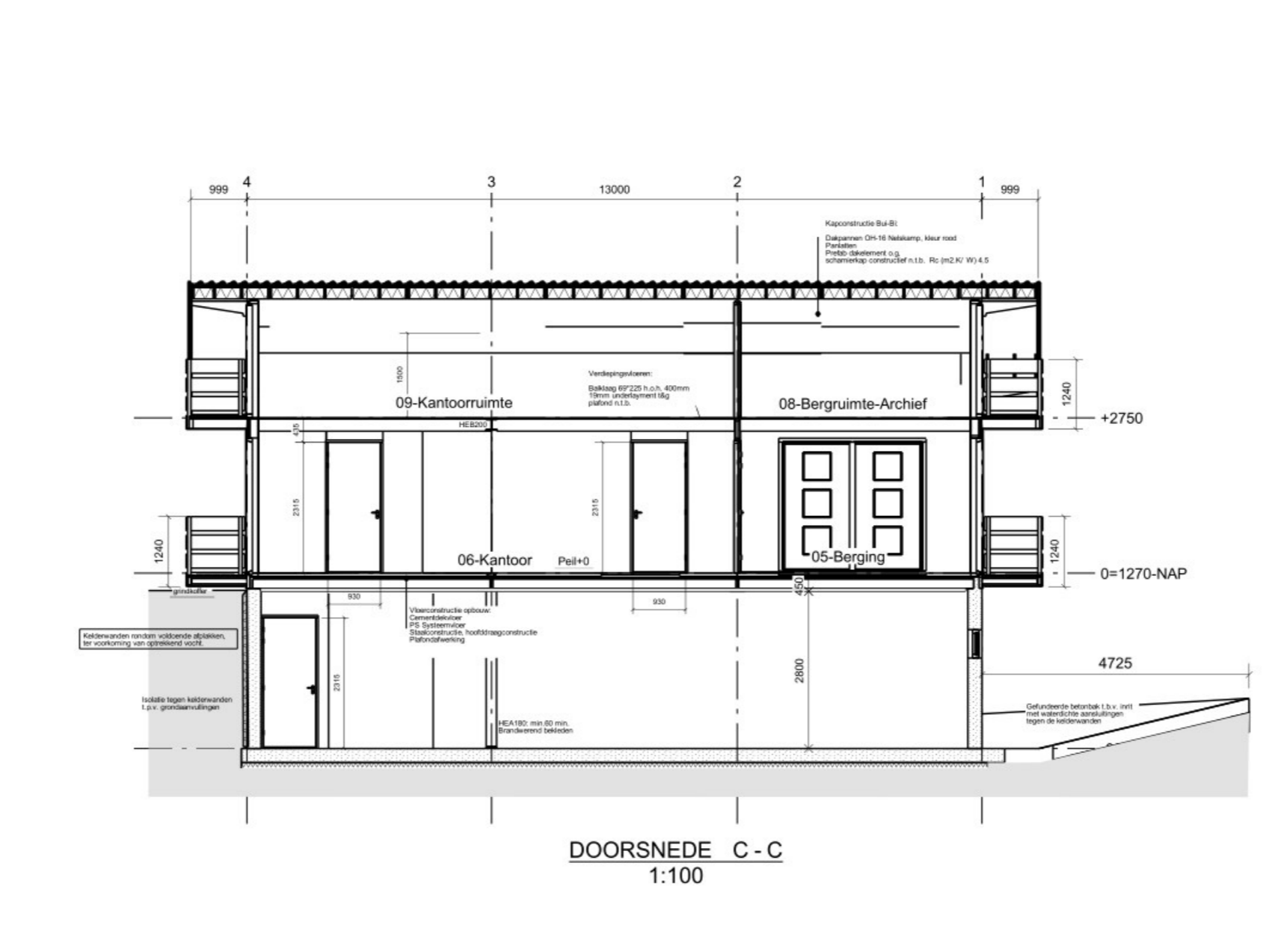
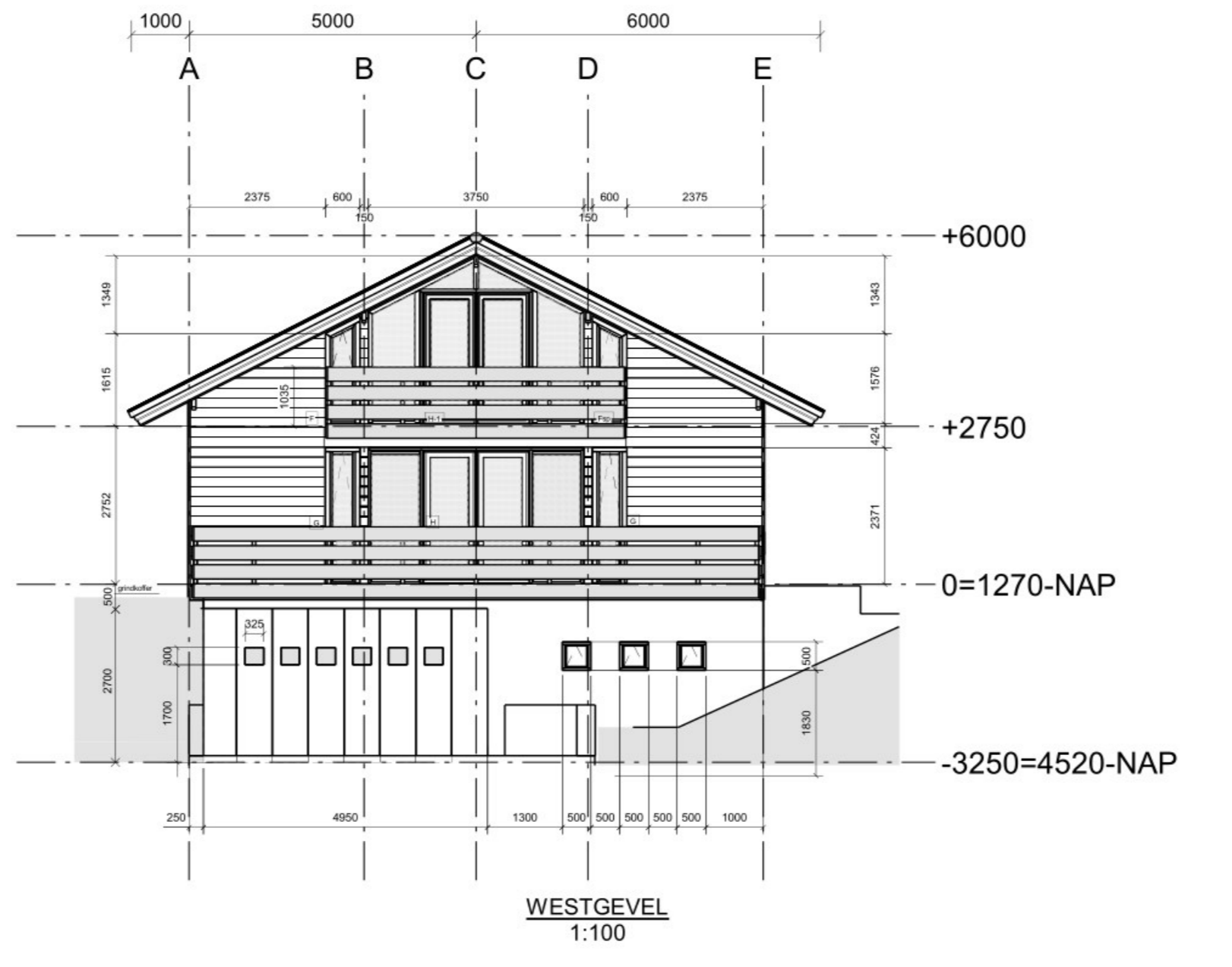
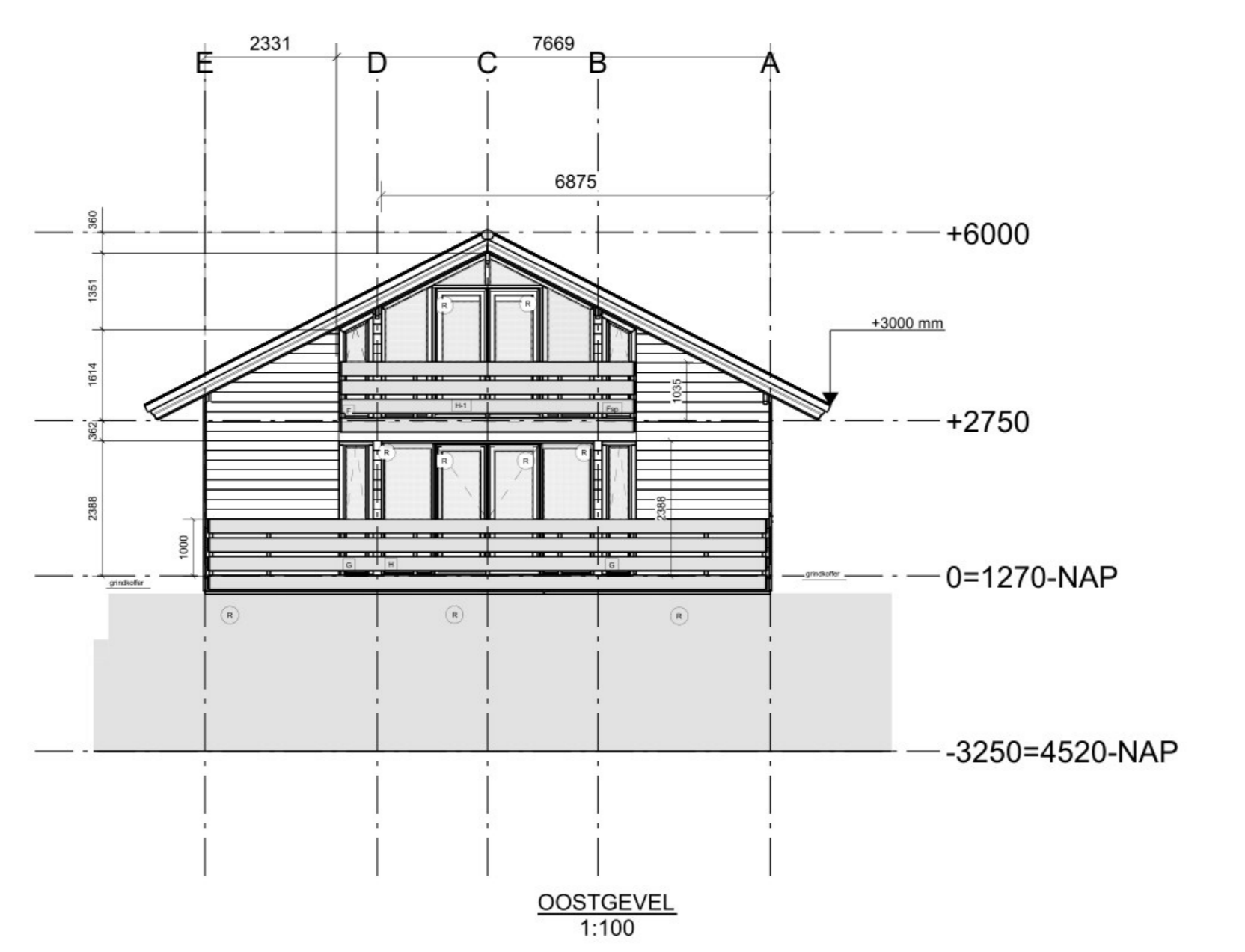
**RENVOOI ALGEMEEN:**  
 Er komt geen gasvoorziening of open verbrandingsstoel in dit gebouw.  
 Afdichting volgens NEN 2778  
 Dichtheidsberekening volgens rapport Bouwbreed 21-03-2013  
 Ventilatieberekening volgens rapport Van Doop 01-05-2013  
 Volgende normen zijn o.a. van toepassing op het ontwerp en de uitvoering van de installaties:  
 -NEN 5068 bepaling warmteverliezen  
 -NEN-ISO 7730 thermische behaagbaarheid  
 -ISSO 4 en 5 verwarmingsinstallatie  
 -NEN 1006 berekening en ontwerp leidingen  
 -NEN 1006 draagconstructies (inclusief correctiebladen)  
 -NEN 1010 laagspanningsinstallaties (inclusief aansluitingen)  
 -NEN 1890 veiligheidsbepalingen  
 -NEN 3140 veiligheidsbepalingen  
 -LURK-keurmerk conform NEN 5078 met Dichtheidsklasse B  
 -Technische eisen koelinstallaties STEK volgens DIN 17175  
 -Risolering conform NEN 5215  
 Rolering conform opgave installateur  
 Geen HVA, regenwater wordt opgevangen in grindkoffer en via nabuigse weg afgevoerd.  
 Rookmelders conform NEN 2555  
 Draaiende delen te voorzien van een kier en naadafdichting conform klasse 2 met verhoogde luchtdichtheid (Lamikon Longlife ++ Passief)  
 Vrije doorgang conform afd. 4.22 en 4.23 van het bouwbesluit  
 Wering van vocht van binnen naar buiten conform NEN 2778  
 Isolatieverhouding conform NEN 5078 + NEN5096  
 Hang en sluitwerk moet voldoen aan polie keurmerk

Weren van ratten en muizen conform bouwbesluit art. 3.10 en 3.69  
 In de schil mogen geen openingen zitten die breder zijn dan 0,01 m.  
 Alle naden en aansluitingen afpakken met resin SR-W full bond

Het gebouw moet voldoen aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012.  
 Het gebouw is hierop gecontroleerd en berekend, zie EPC-rapport van Klima-Camp b.v. van 20-03-2013 1e, 2e trap

Ventilatie roosters type:  
 DUCI Max Alfo 10 (2x) (susrooster)  
 Vent. cap. bij 1pa (dm3/s-m): 11.9 roosterhoogte 115mm

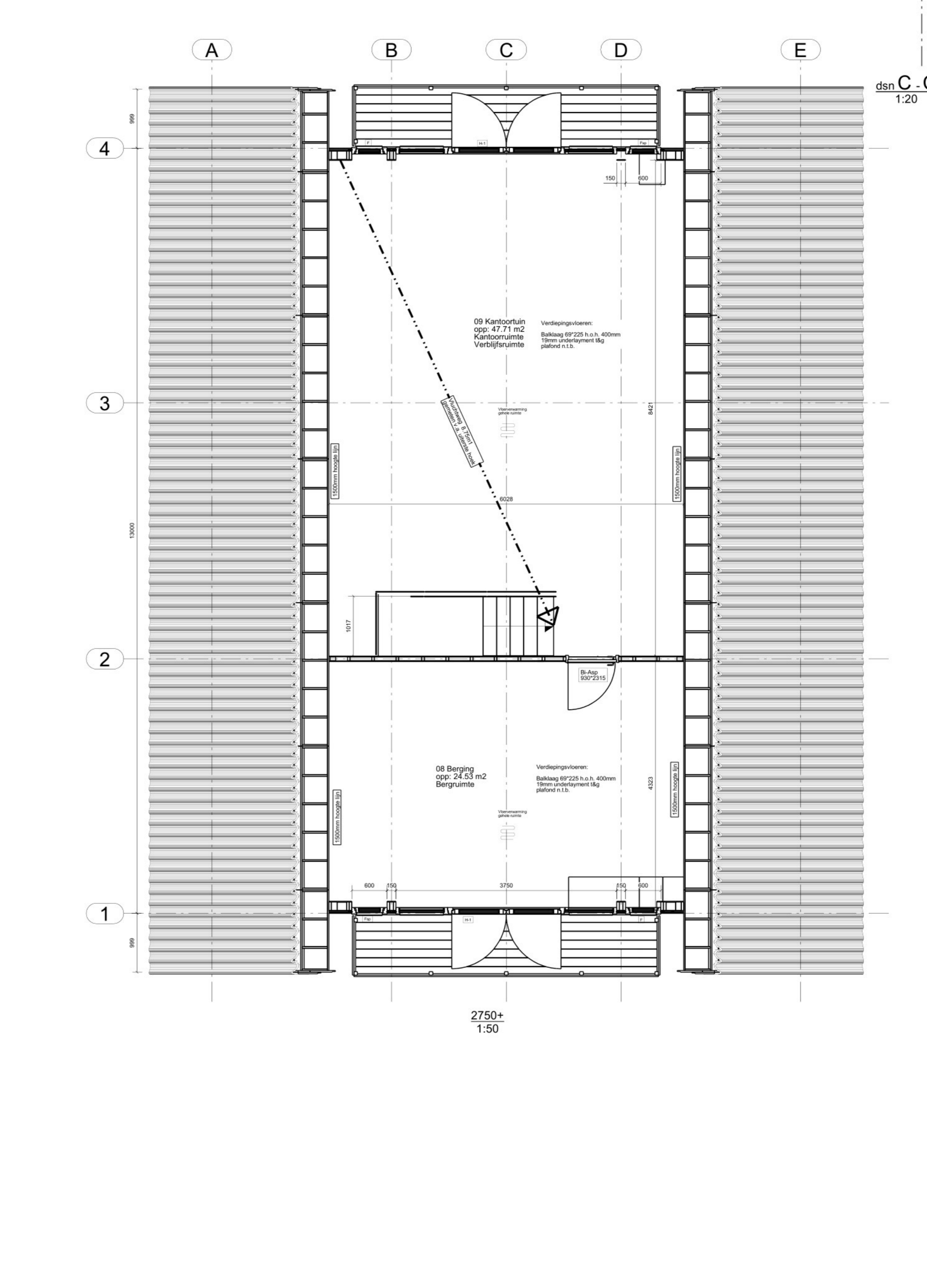
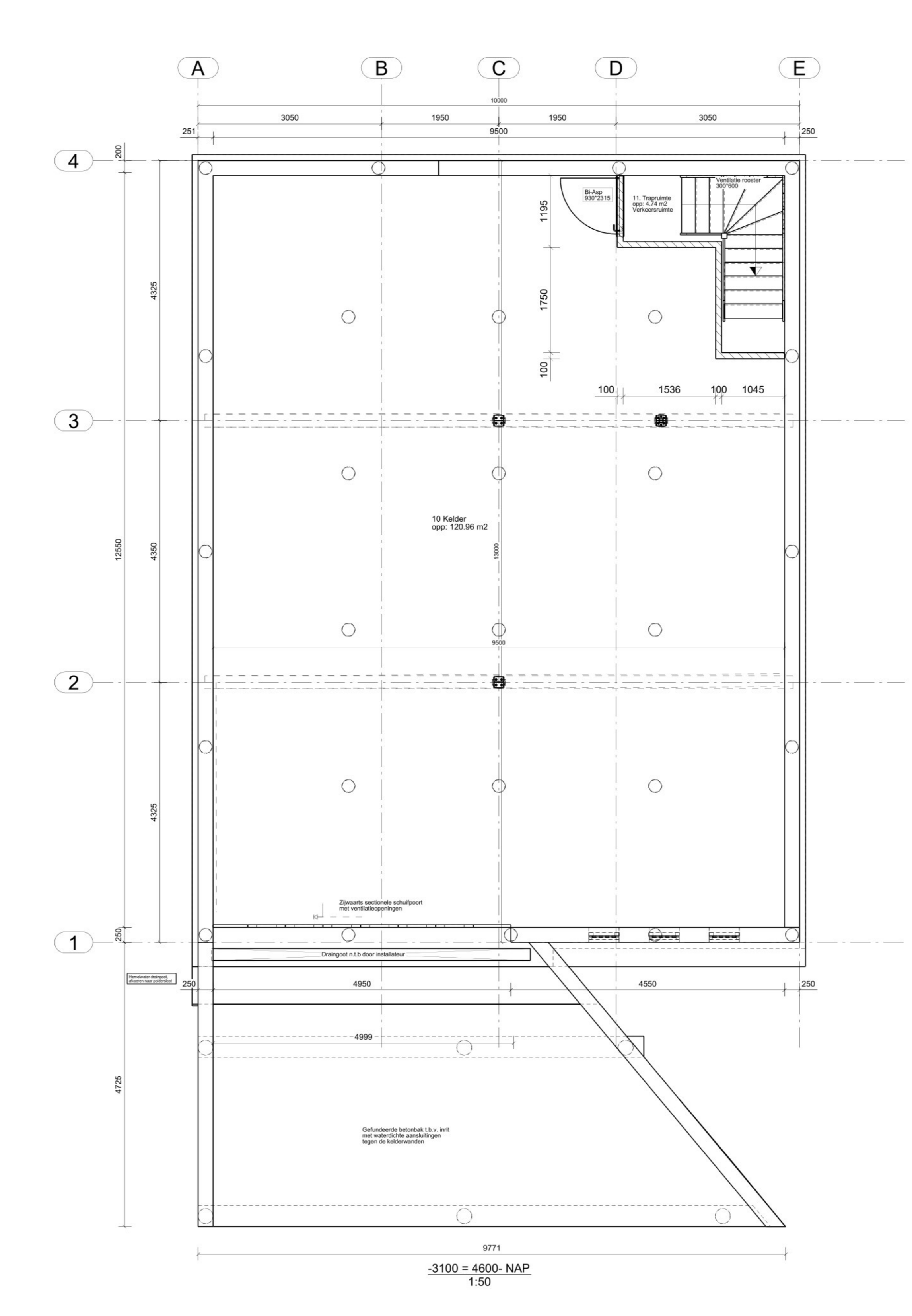
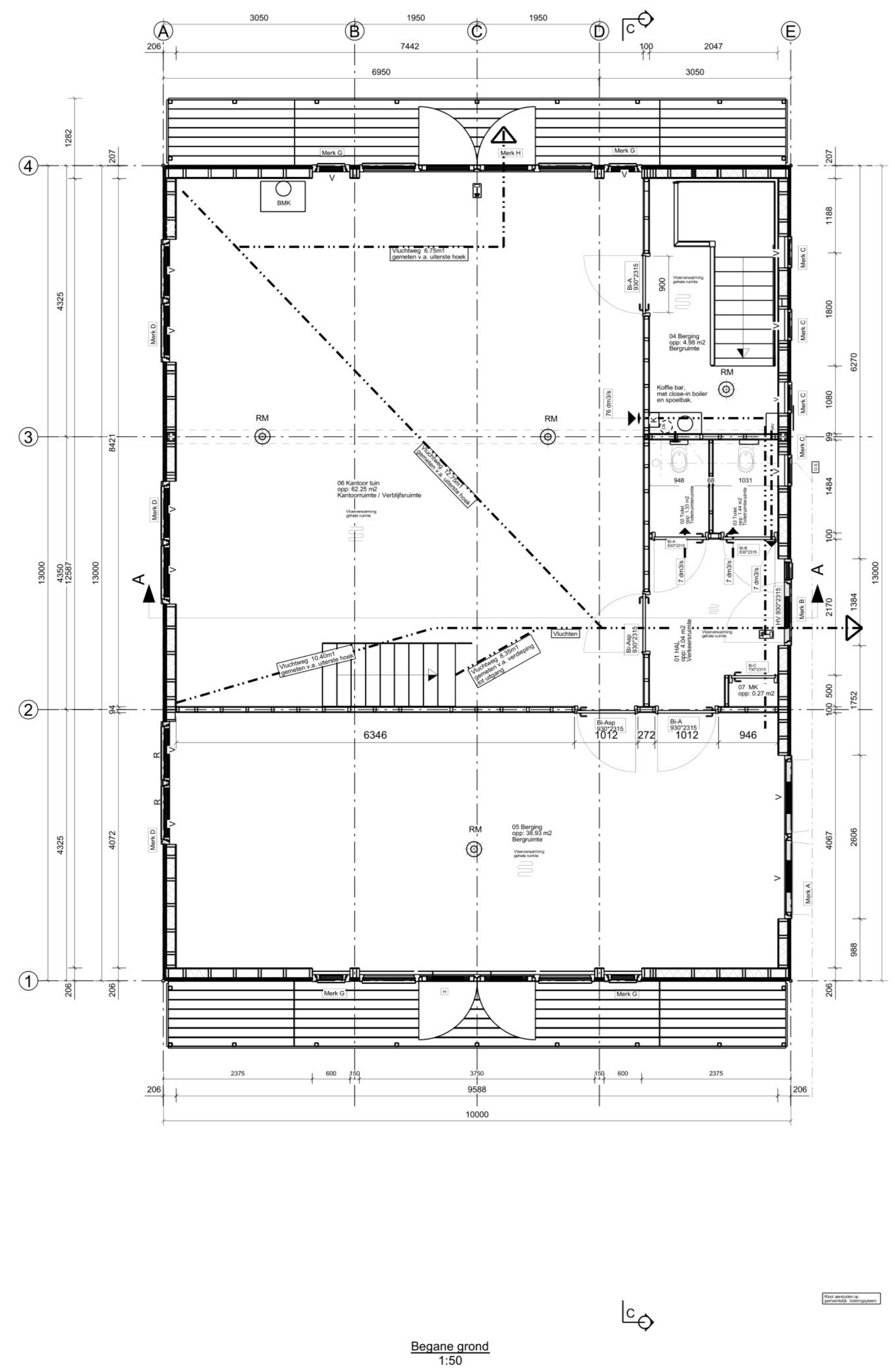
Beknopte omschrijving installatie:  
 Verwarming: de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarming.  
 Warmtebron: biomassa-ketel 13kw (vaste brandstof)  
 Warmteversterker: indirect verwarmde watervoorzadvat(en)  
 type opwekker biomassa-ketel (vaste brandstof)  
 Ventilatie: natuurlijke toevoer en mechanische afvoer  
 Toevoer naar berging, hal en toilet via spleet onder de deur.



**LEGENDA**

Bruut gebouw opp. incl. overstekken	130,00 m <sup>2</sup>
Bruut gebruik oppervlakte	290,00 m <sup>2</sup>
Netto gebruik oppervlakte	184,41 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 01 Hal	4,04 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 02 Toilet	1,02 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 03 Berging	4,98 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 04 Berging	38,93 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 05 Berging tuin	62,25 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 06 Kelder	0,27 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 08 Berging	24,50 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 09 Kantoorruimte	47,71 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 10 Kelder	114,48 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 11 Inruimte	4,74 m <sup>2</sup>
Bruut inhoud	1082,44 m <sup>3</sup>
Netto inhoud	879,87 m <sup>3</sup>

Isolatie R0 (incl. SKWV) 4.40  
 Hout constructies  
 Biomassa ketel (vaste brandstof)  
 Mechanische los en afvoer-centrale  
 Ventilatie-aanvoorziening  
 V  
 RM Rook-meting  
 K  
 Koffiezet apparaat



**DEFINITIEF 4-06-2014**

1 A Gewijzigde peilhoogte t.o.v. NAP  
 Rev. no. 18-06-2014  
 Revise omschrijving 18-06-2014  
 Revise datum

Project: Nieuwbouw Agrimaco; Kantoorruimte / Woonruimte  
 Rottedijk 10a, te Moerkapelle  
 projectnummer: 0012013  
 Fase: Ontwerpfase

Onderdeel: Gevels platte grond en doorsneden

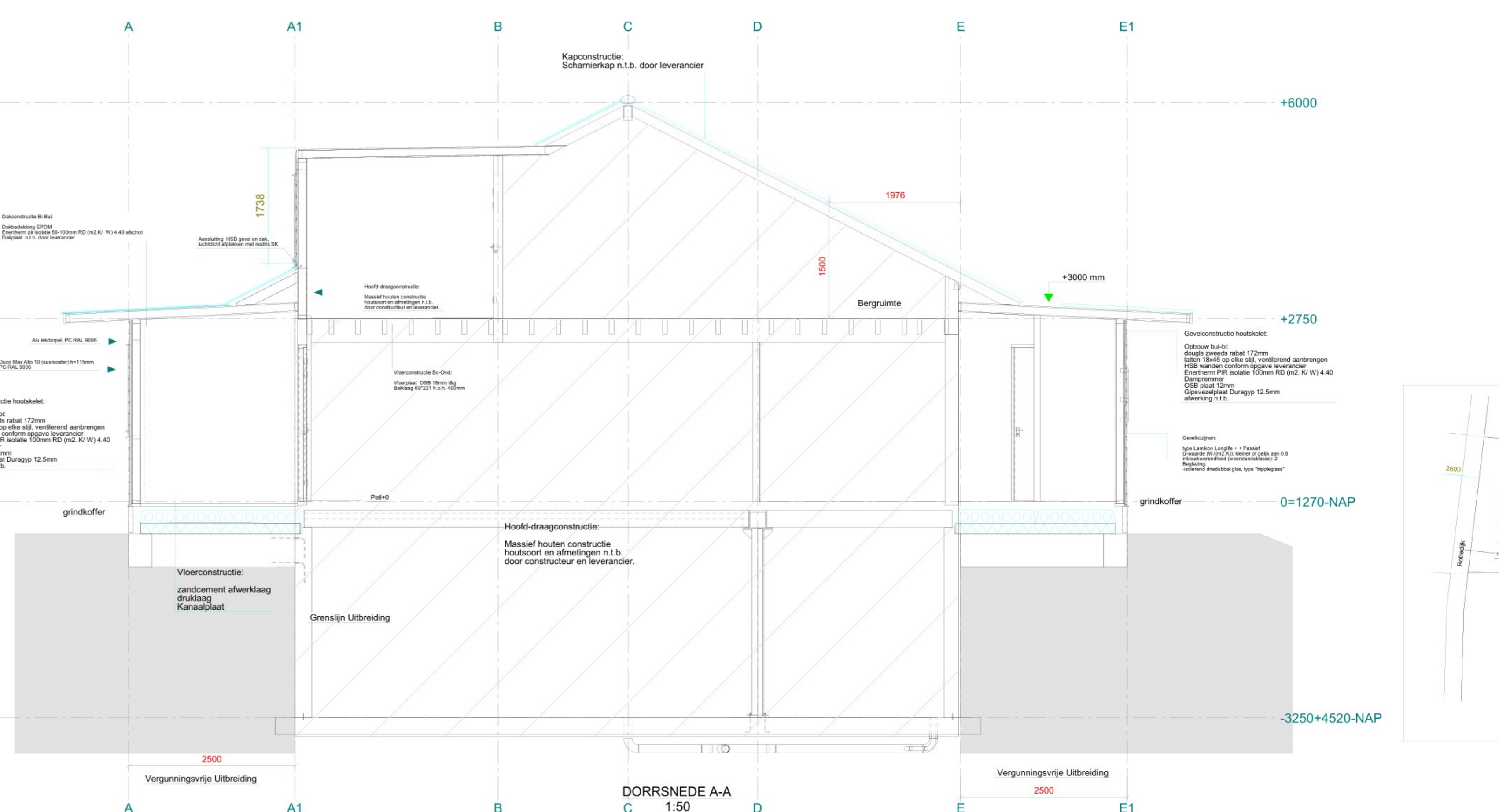
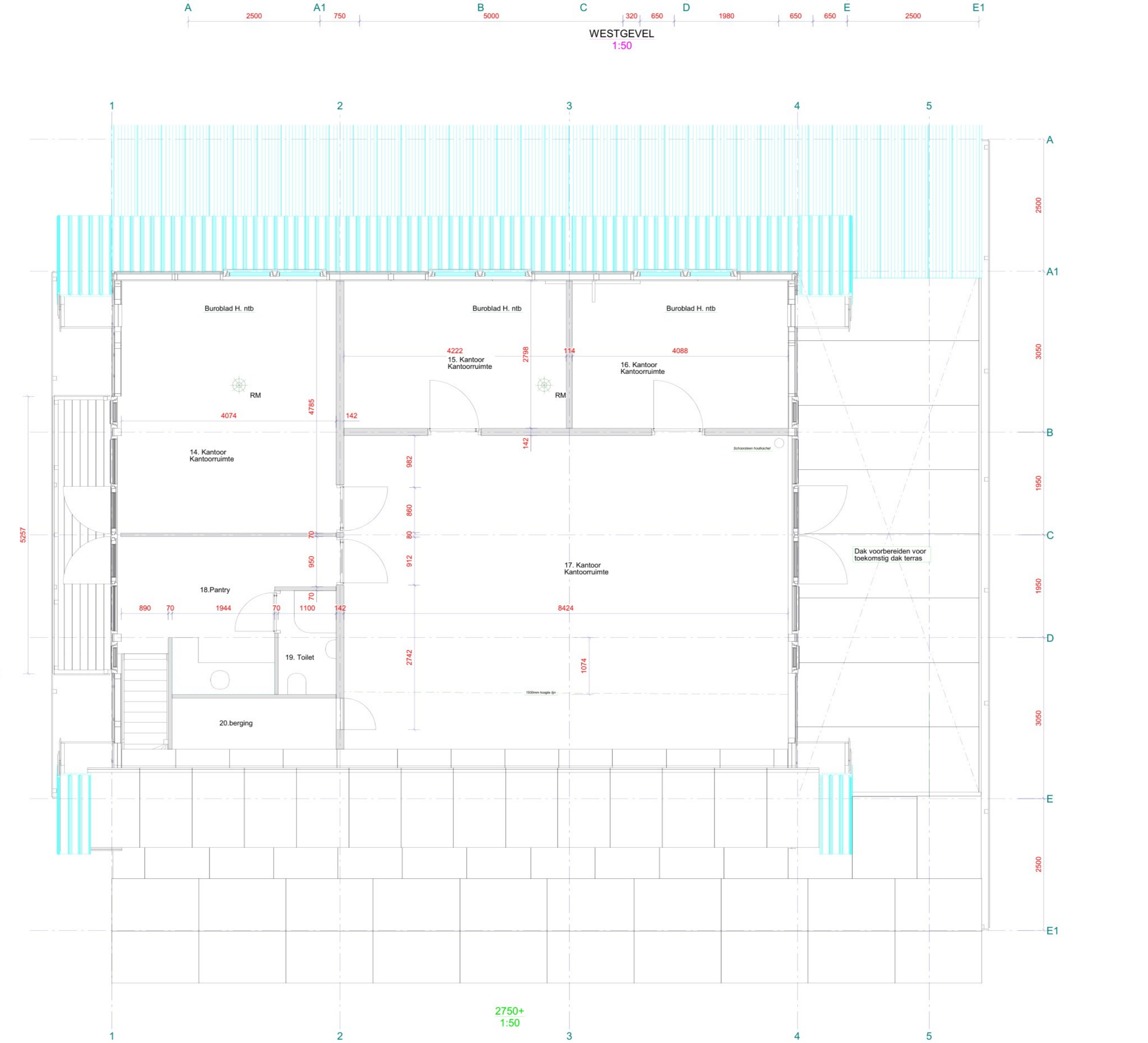
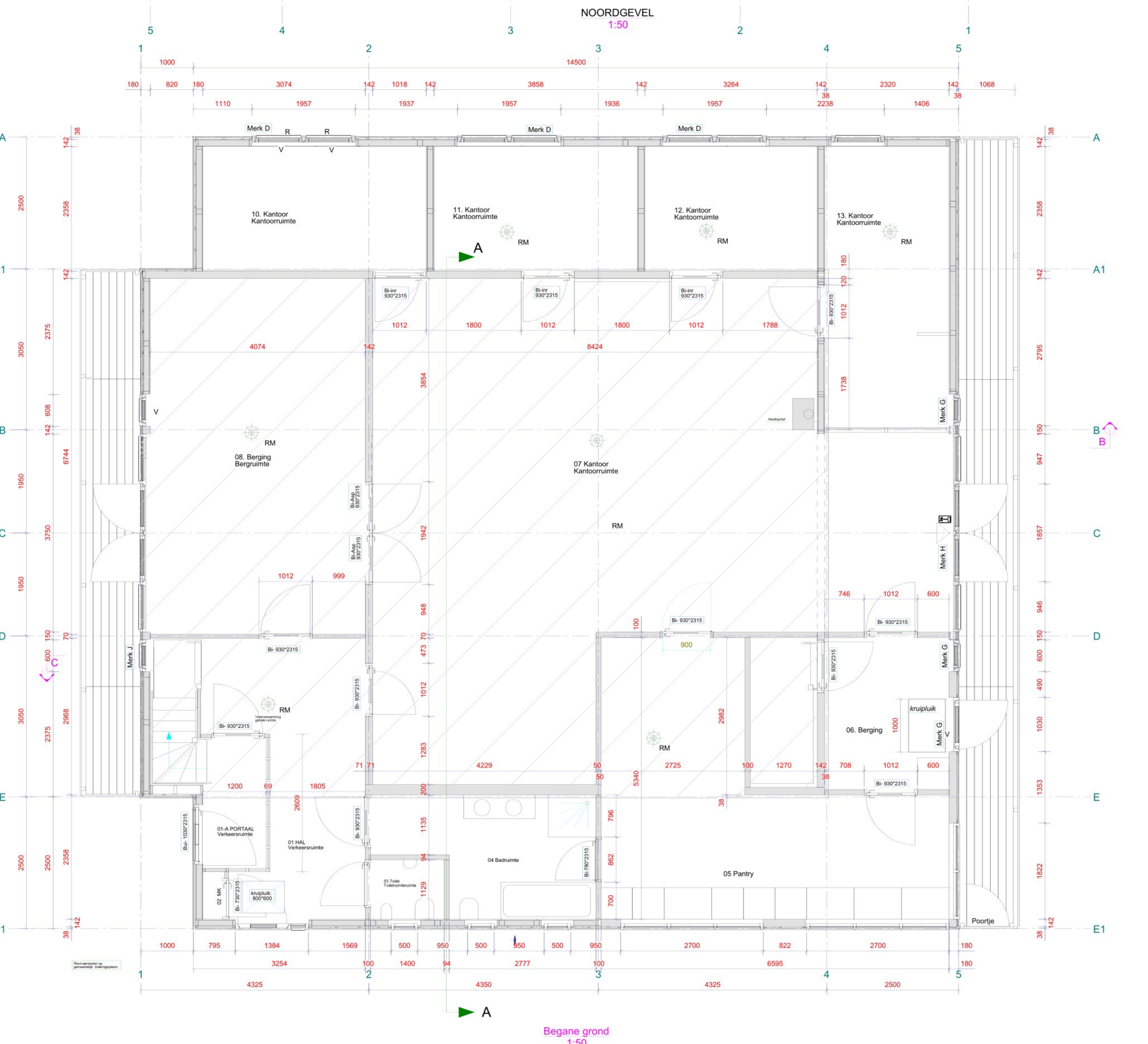
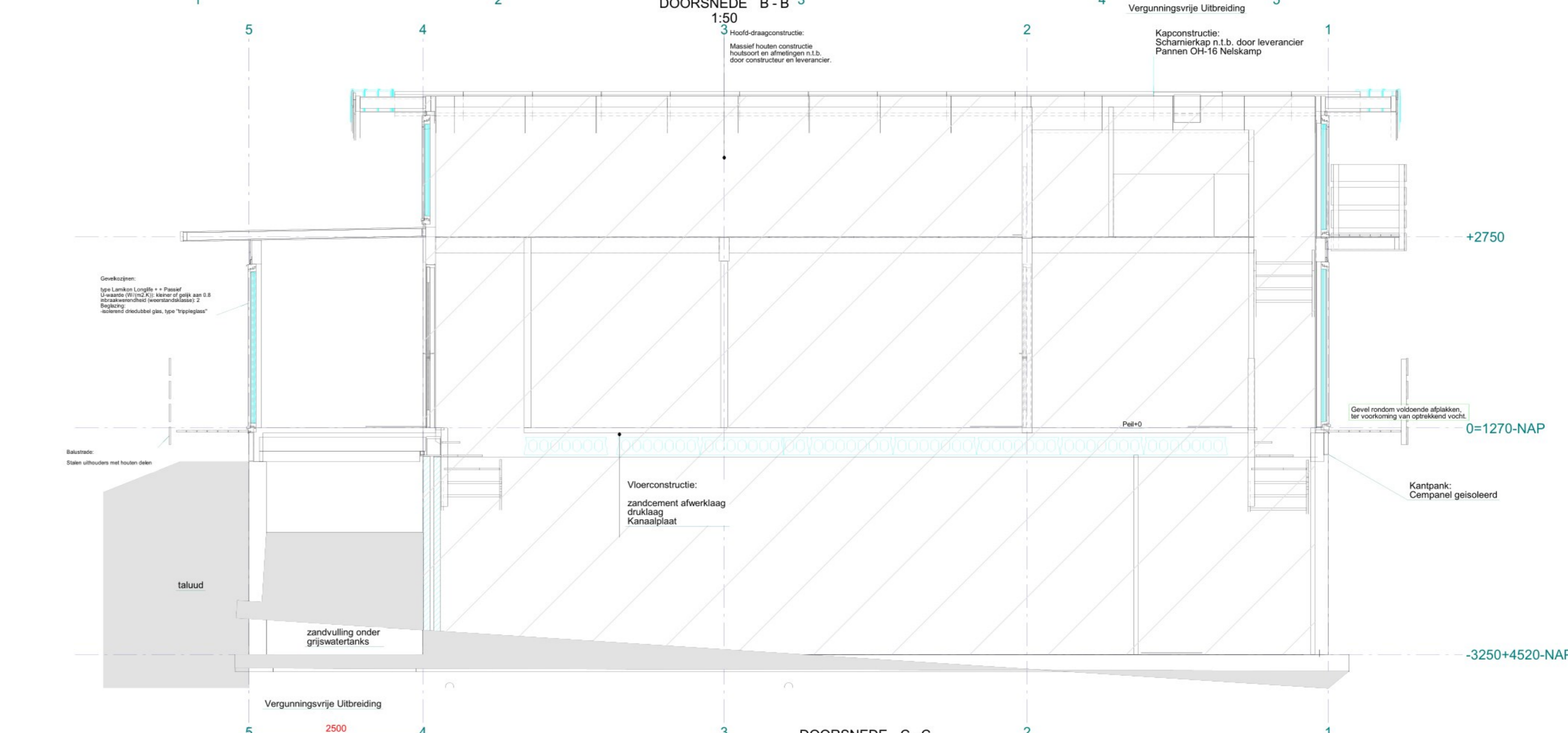
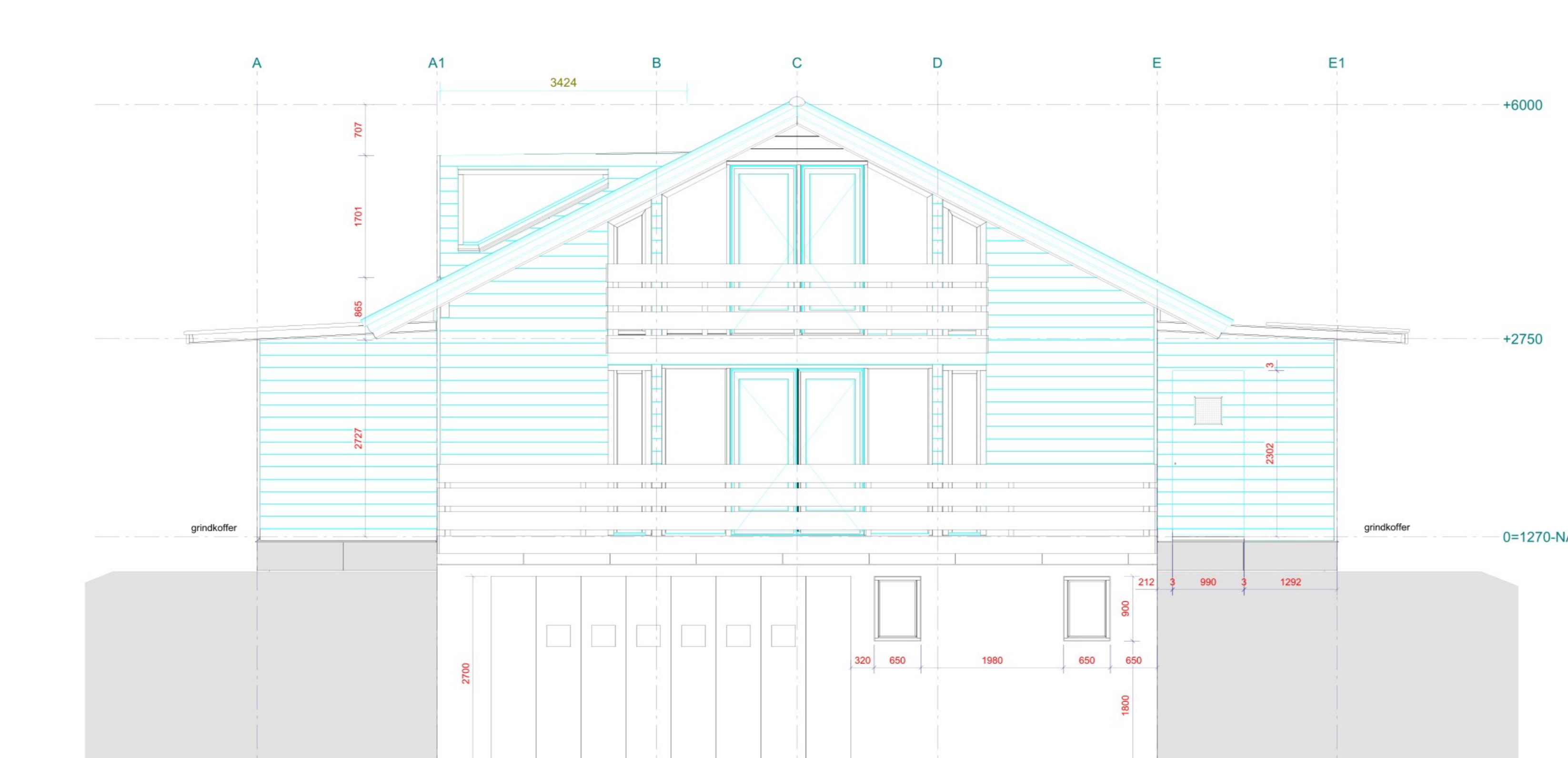
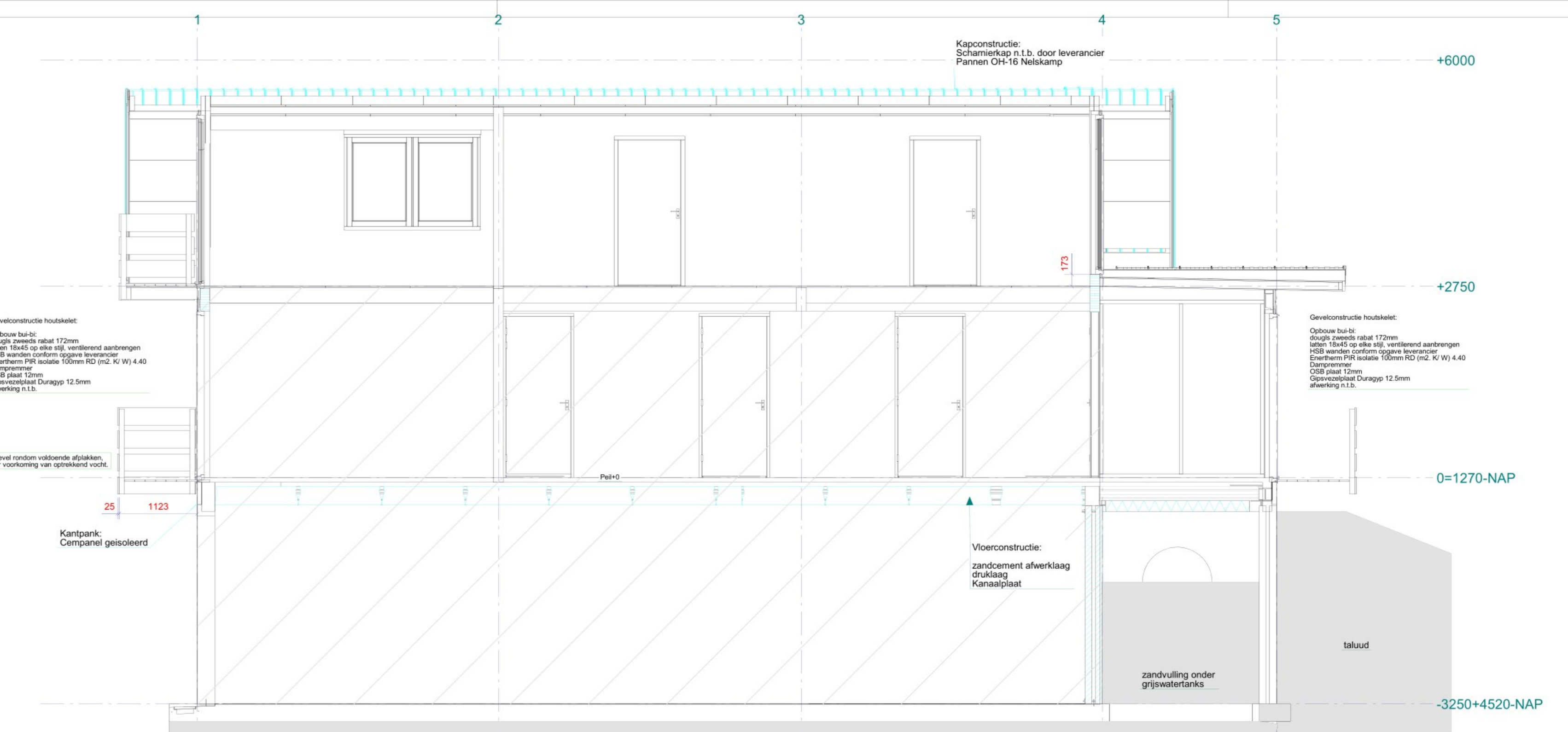
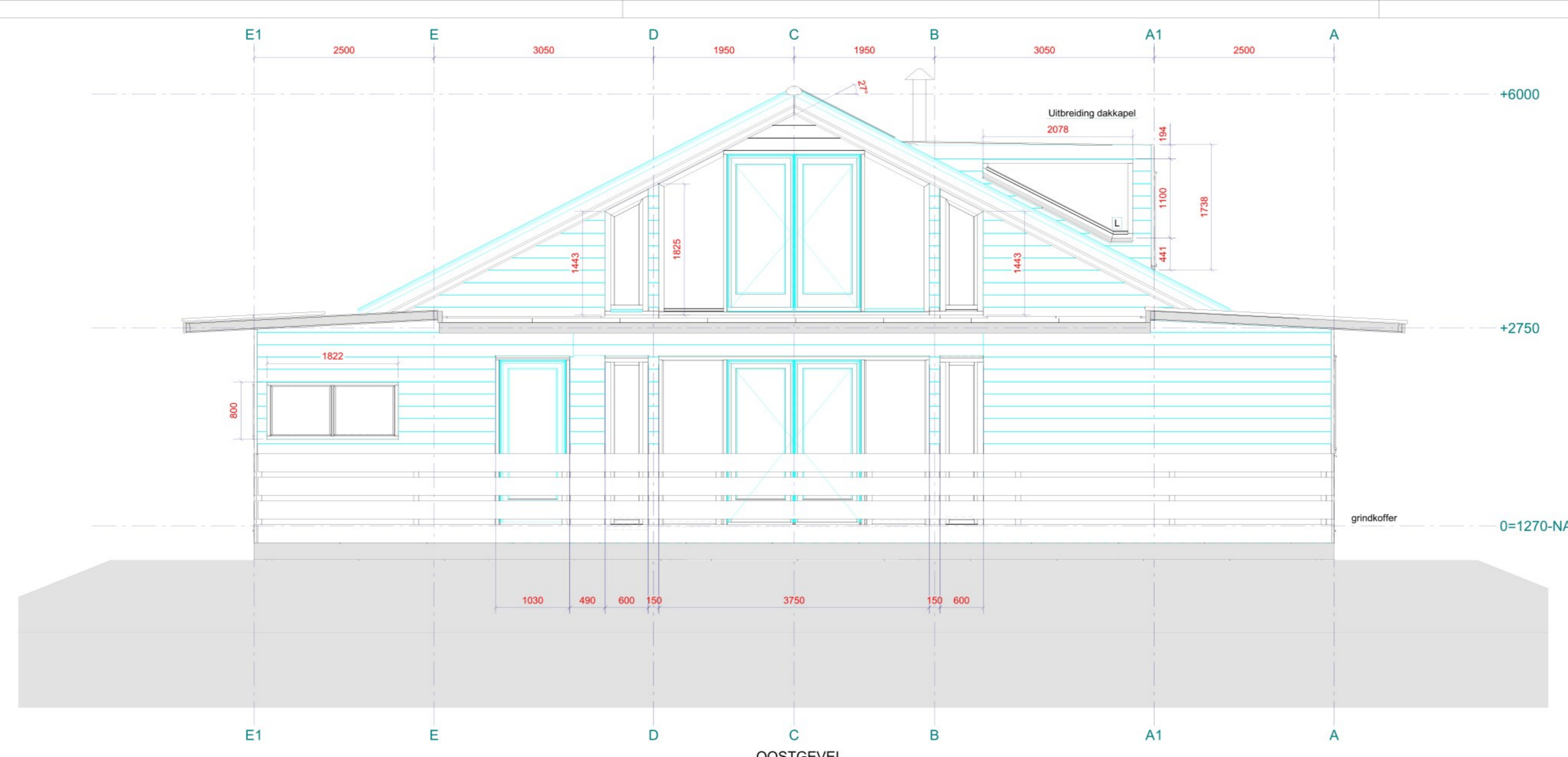
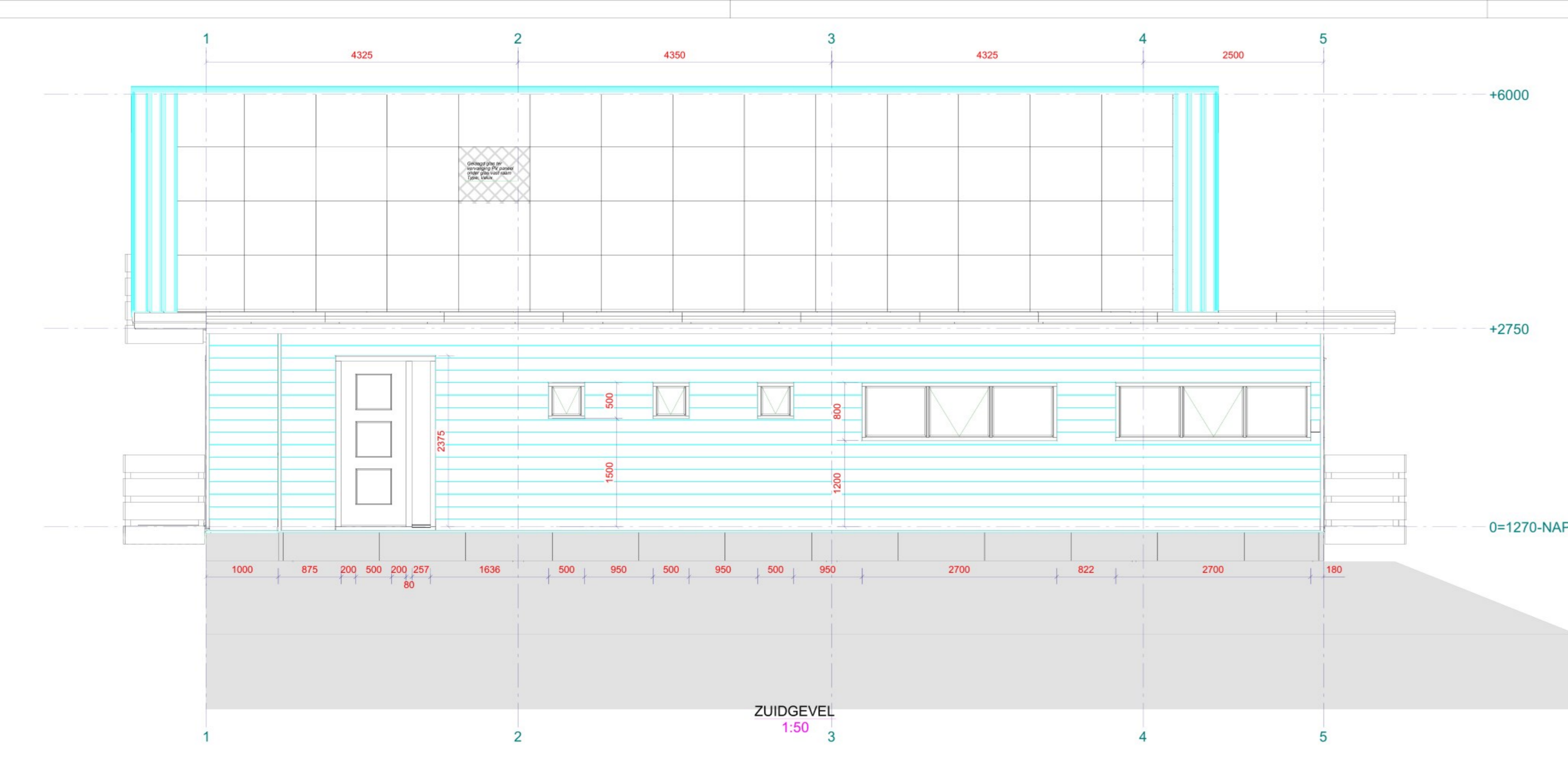
datum: 28.01.2013  
 get.: AB  
 formaat: 1:20  
 schaal: 1:50

Opdrachtgever: T. Blomond  
 De Grutto 24, 2751CT MOERKAPELLE

Bouwkundige uitwerking: Hogewerfweg 3A T. 079-303 0031 avb@bouwbreed.nl  
 2751LA Berden F. 079-303 0005  
 Zuid Alkna  
 6846 Veldrop T. +31 28 8400216  
 PO Box 474 m. +31 28 5300851

**BOUWBREED BV**

Tekla Structures model AGRIMACO MOERKAPELLE-2 gepikt op: 18.06.2014

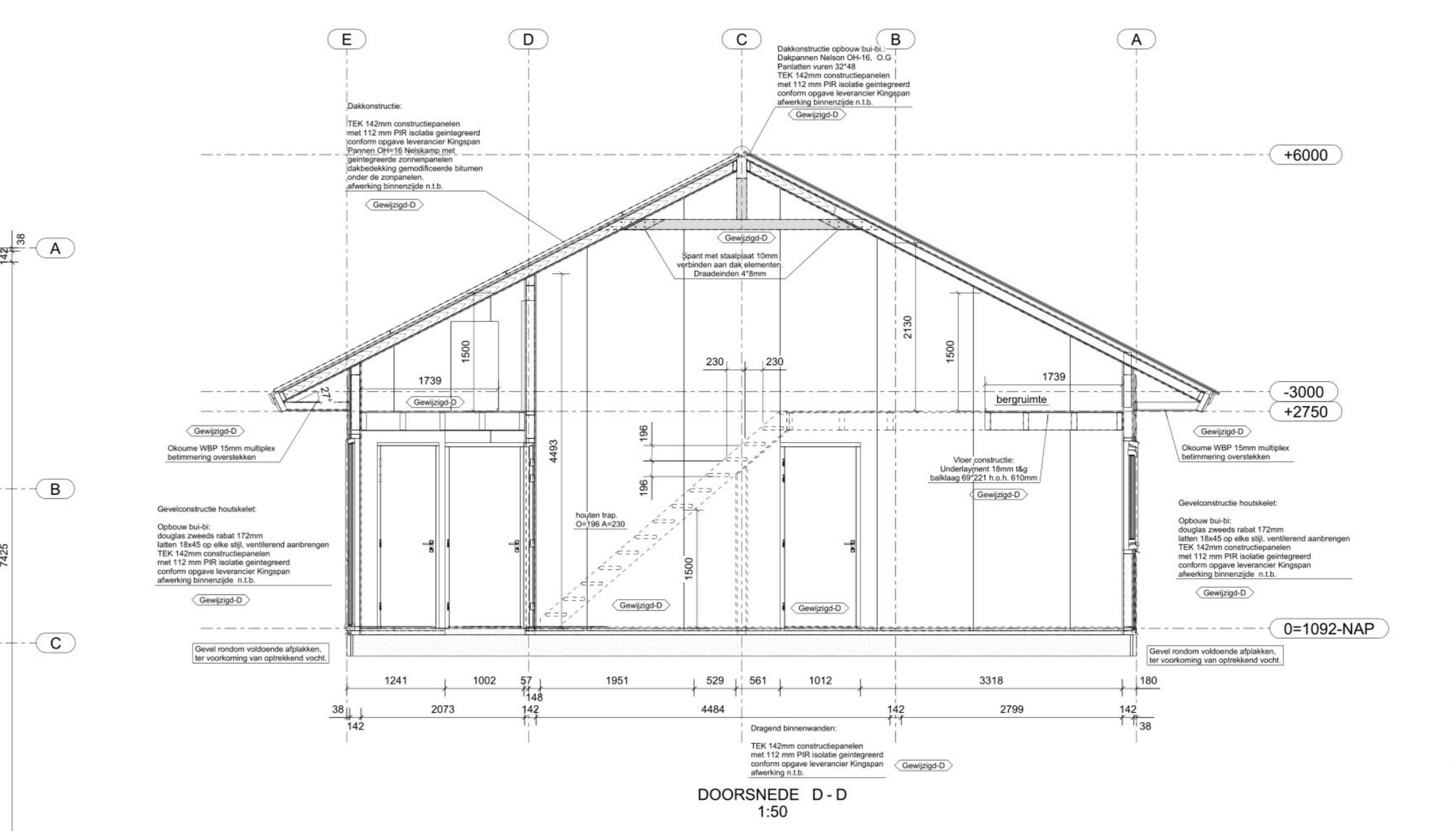
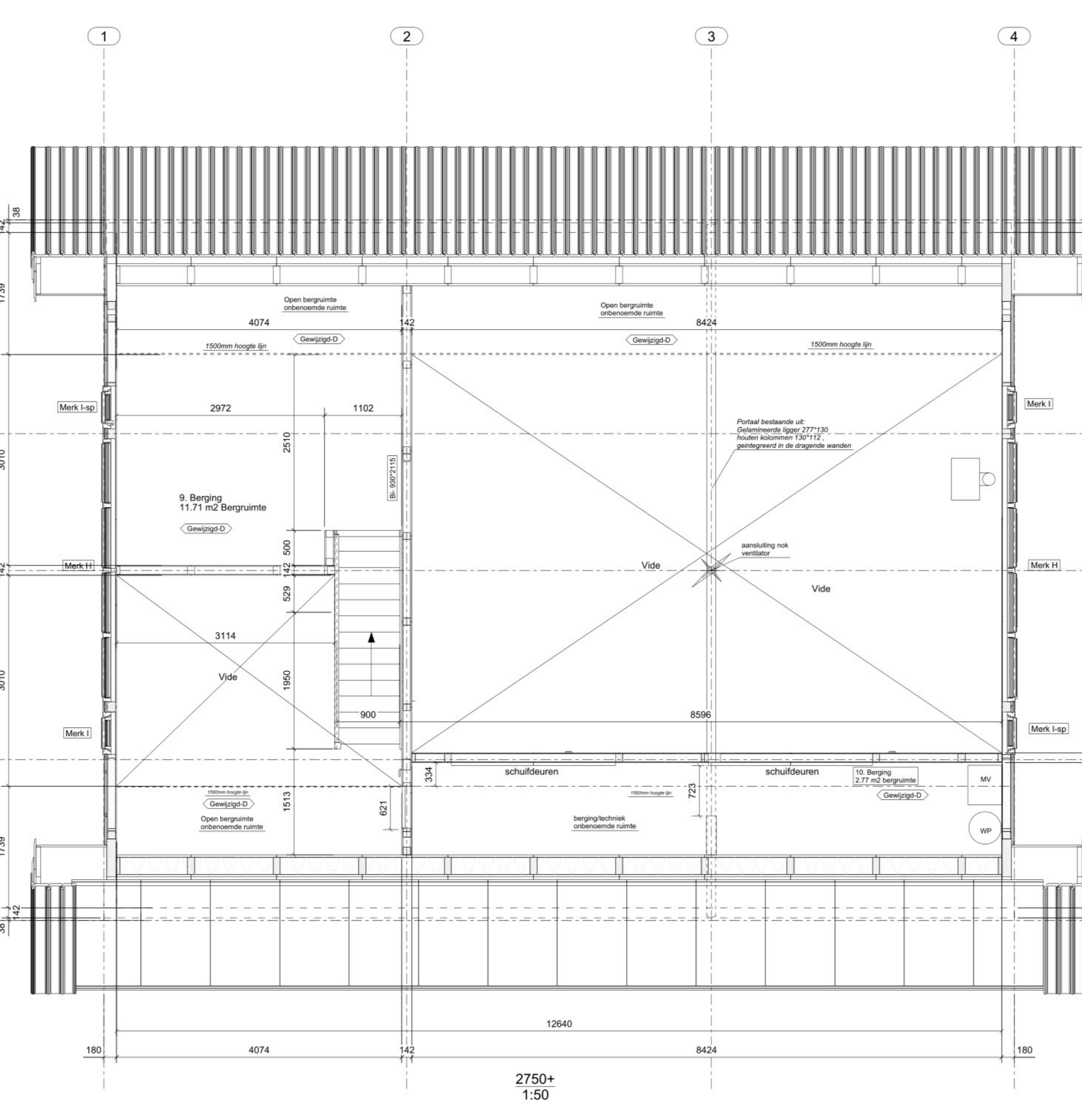
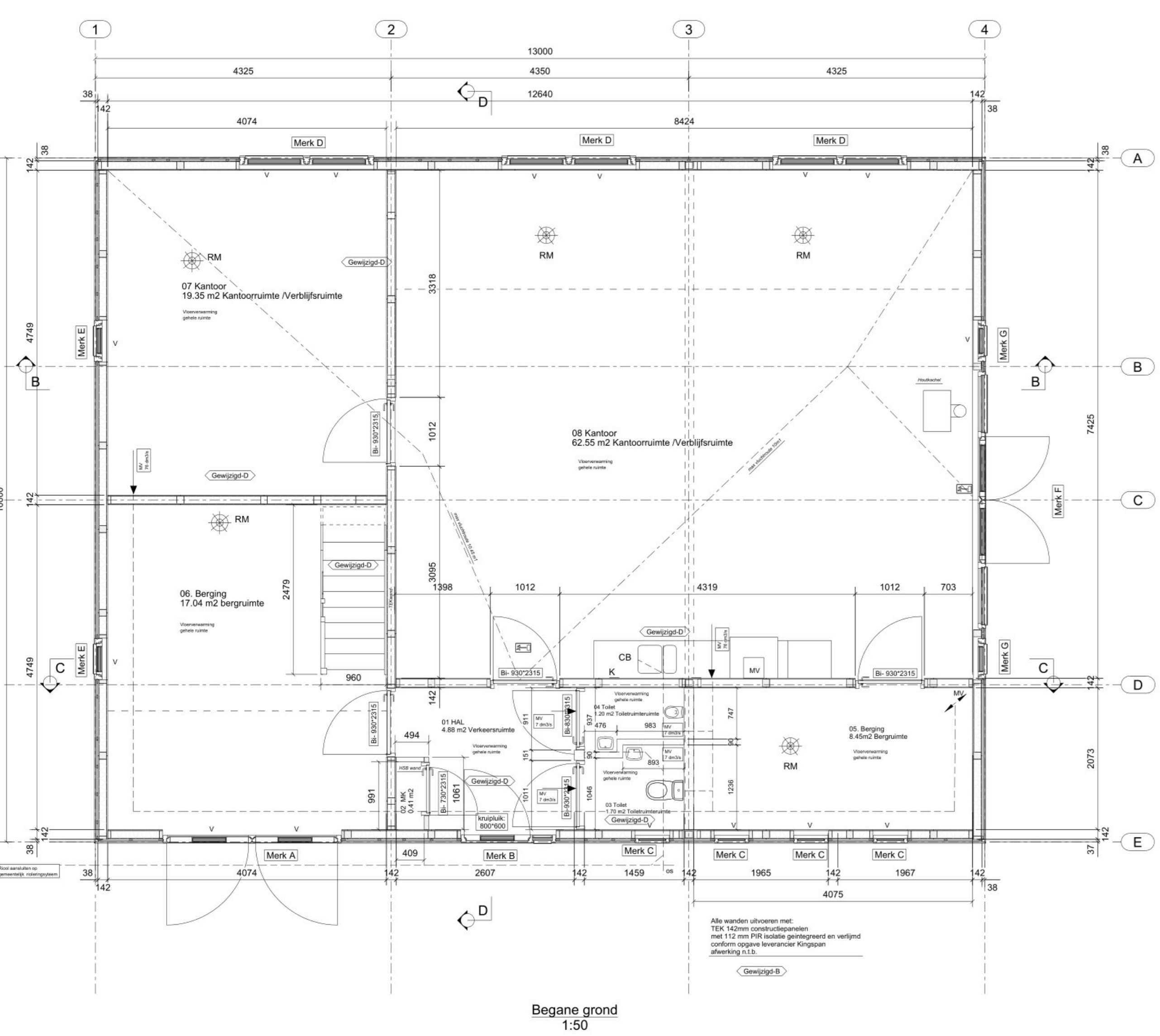
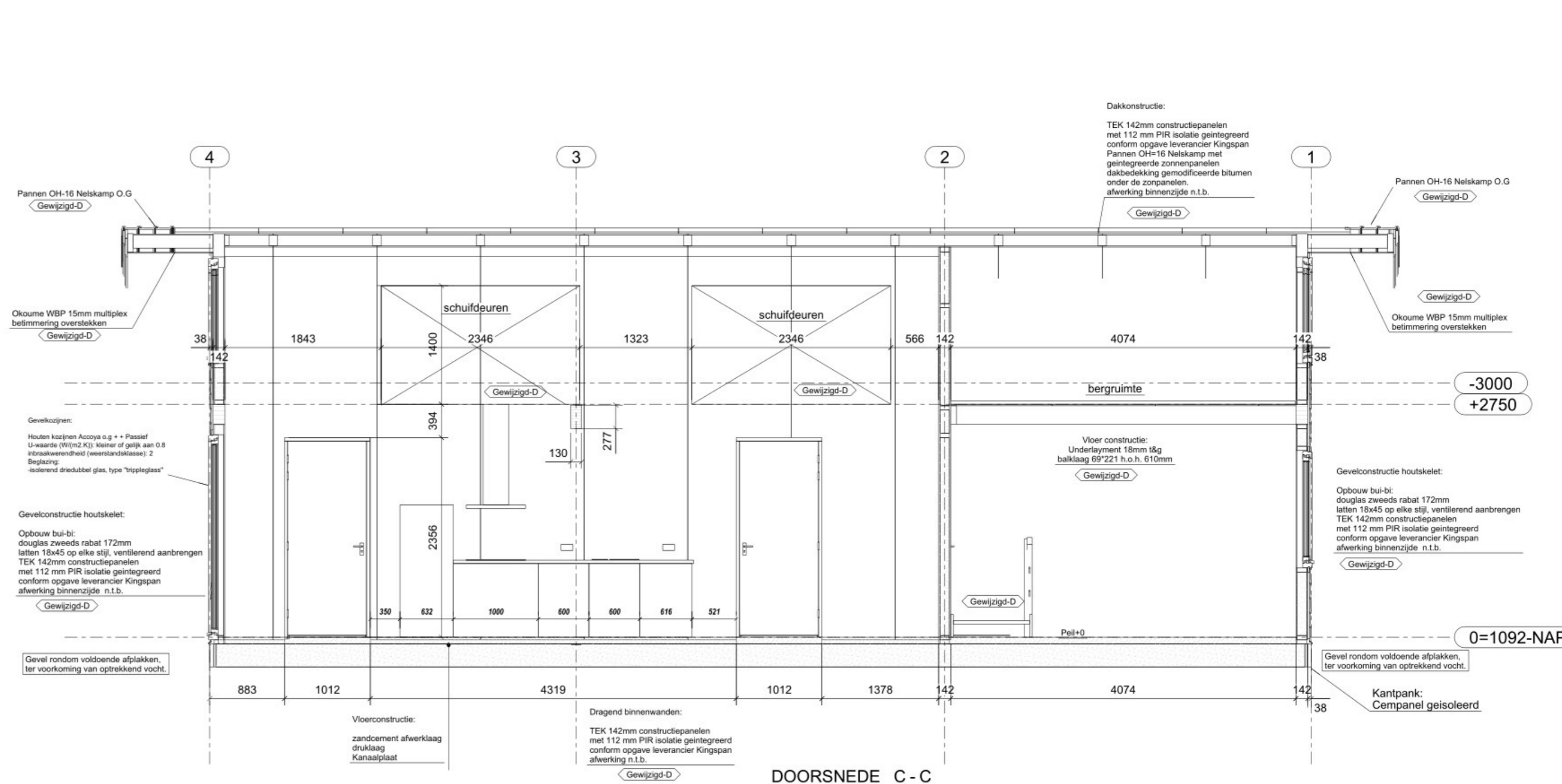
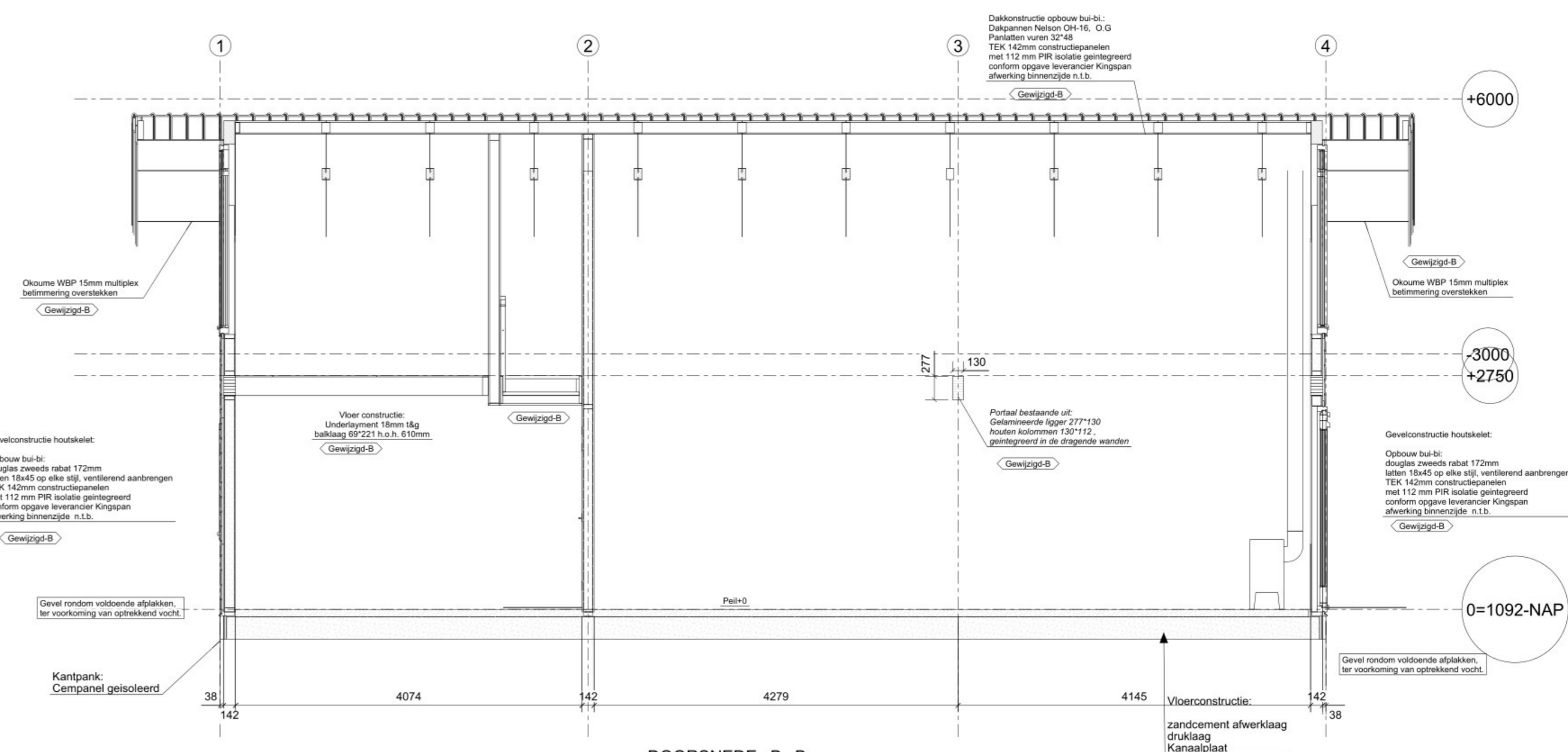
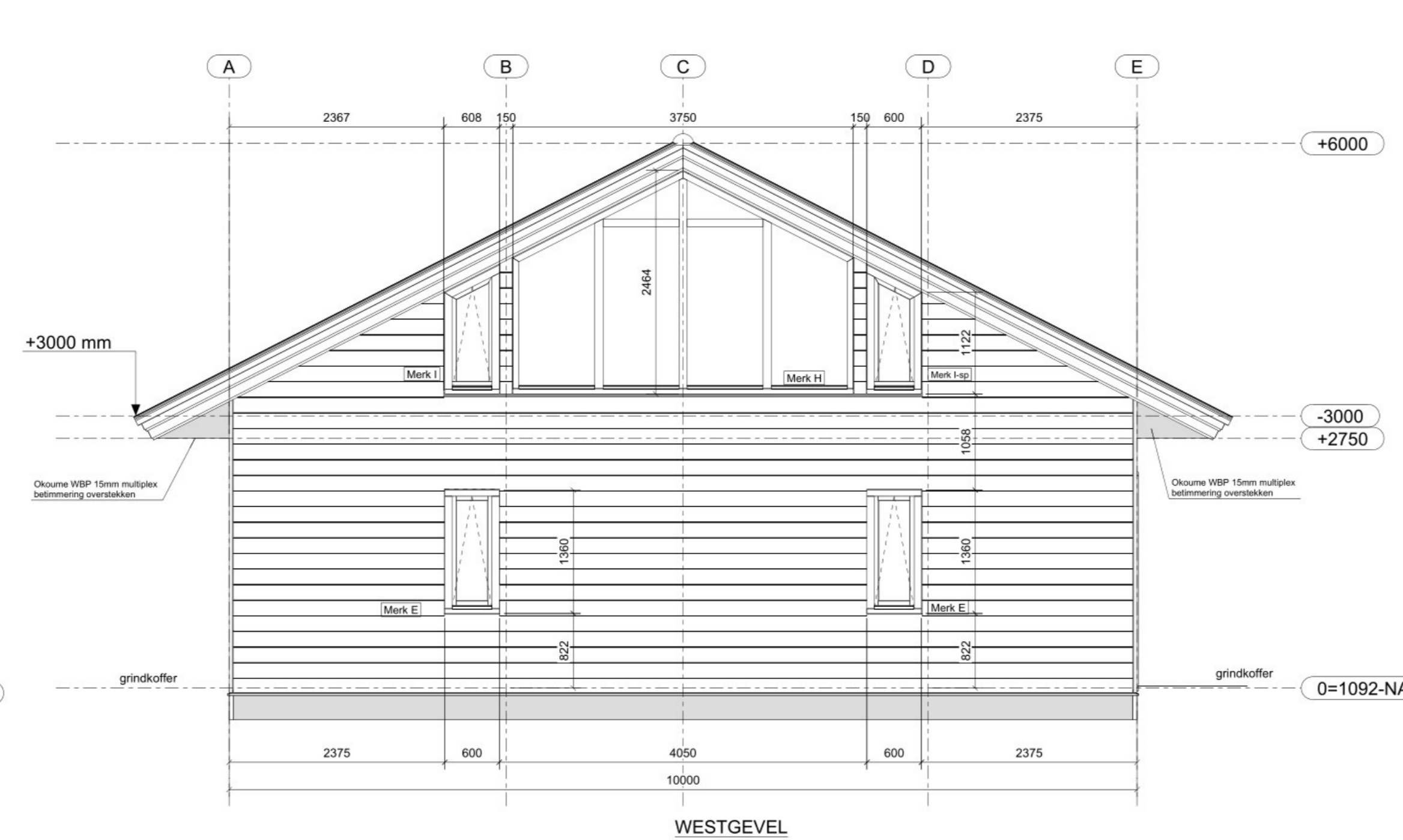
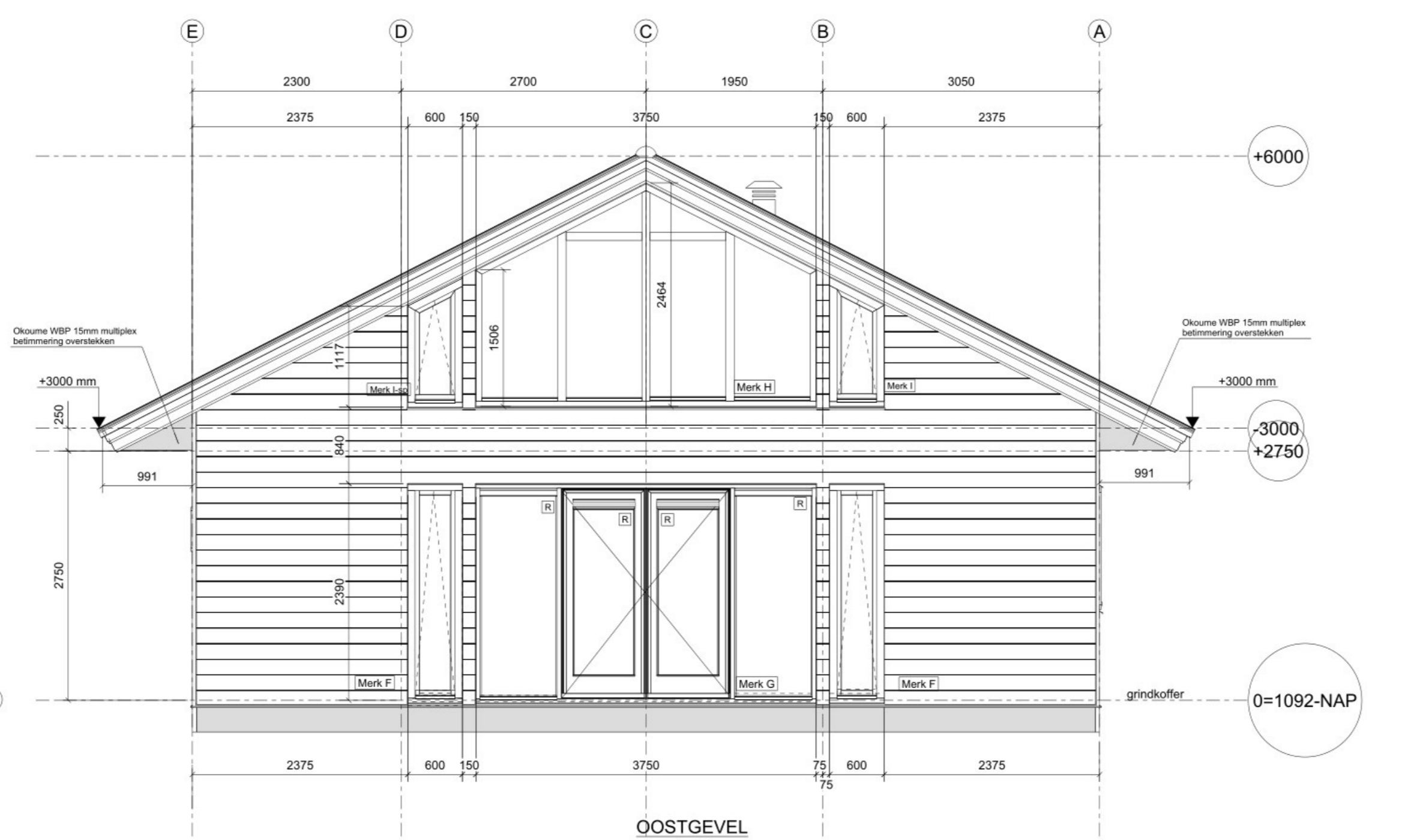
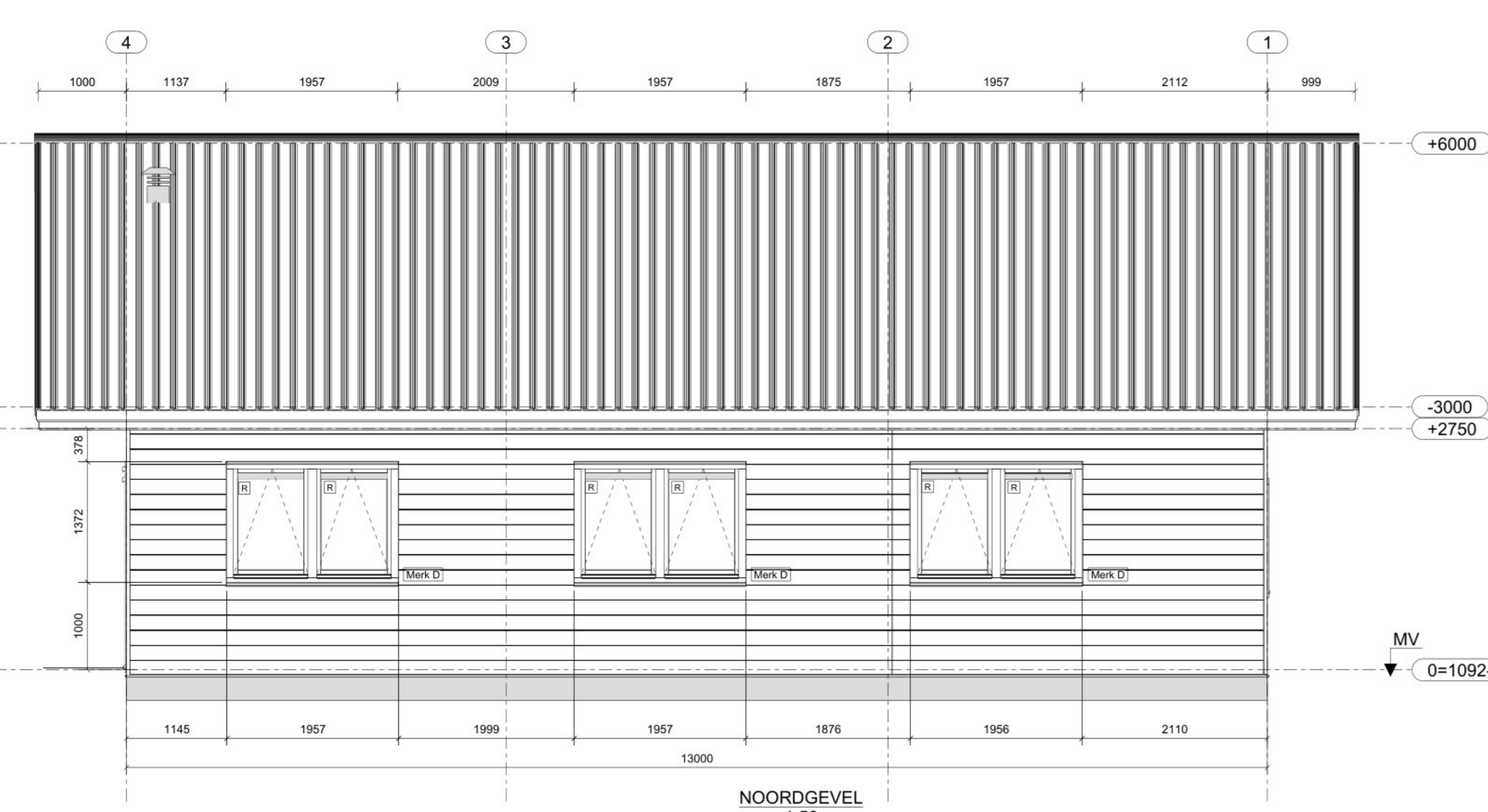
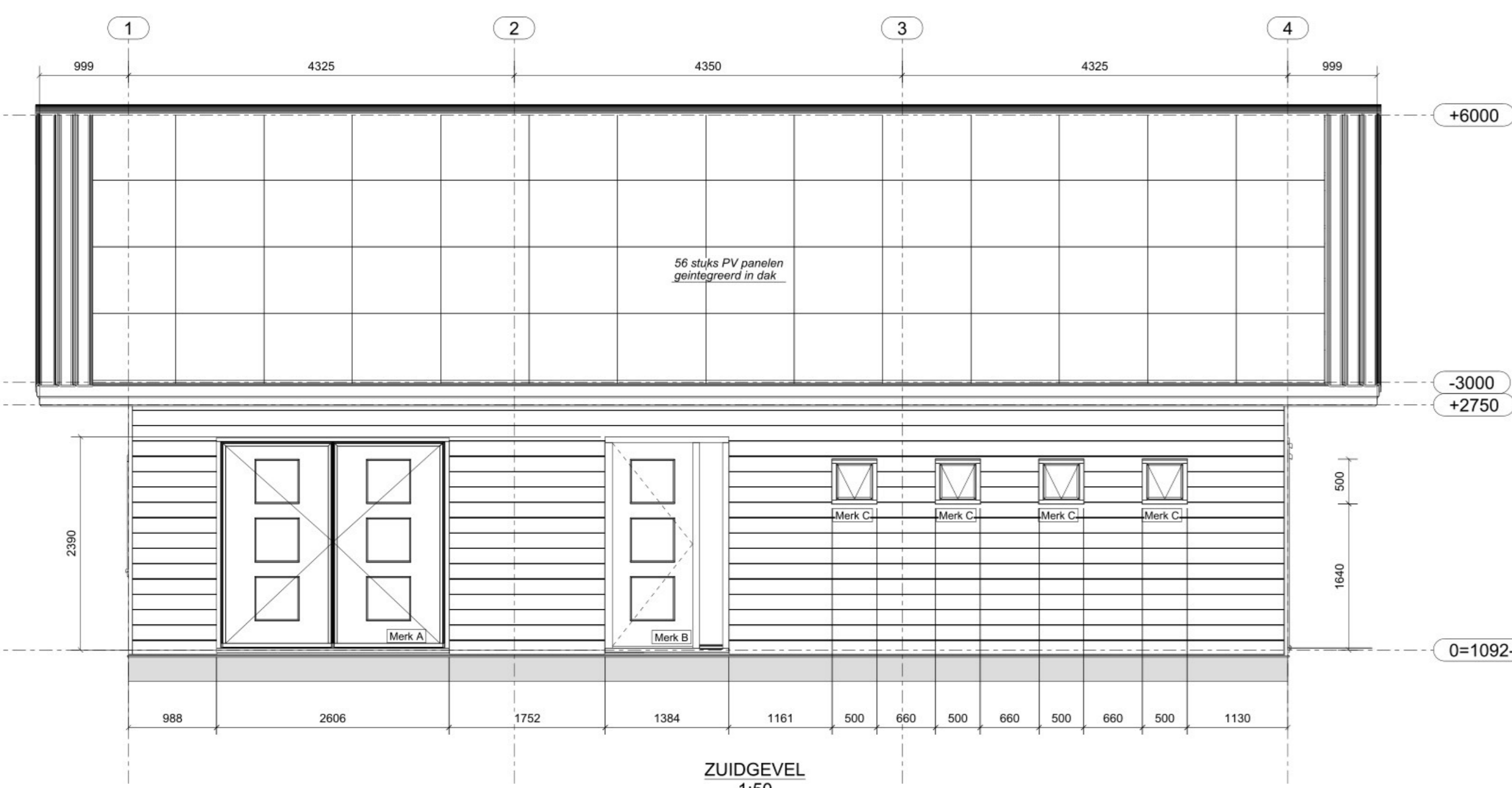


4	D	entree portaal toevoegd	2-05-2015
3	C	Gevelkoppelen gewijzigd	21-08-2014
2	B	Plafonds en inwendig gewijzigd	18-06-2014
1	A	Uitbreiding gewijzigd	11-06-2014
Rev. no.		Revisie omschrijving	Revisie datum

Project: Vergunningvrije uitbreiding Kantoorruimte Agrimaco Rotterdam 10a, te Moerkapelle  
 Onderdeel: Gevels platte grond en doorsneden VV  
 projectnummer: 0012013  
 Fase: Ontwerpfase

Opdrachtgever: T. Biemond  
 De Grutto 24, 2751CT MOERKAPELLE  
 datum: 28-01-2013  
 schaal: 1:50 1:500  
 G [1]

Definitief voor uitvoering 23-03-2015



**RENOVOI ALGEMEEN:**

Er komt geen gasvoorziening of open verbrandingsstellen in dit gebouw  
 Materiaal volgens NEN 2783  
 Dichtsluitende volgens rapport Bouwbreed 21-03-2013  
 Ventilatiebestemming volgens rapport Van Dorp 01-05-2013

Volgende normen zijn o.a. van toepassing op het ontwerp en de uitvoering van de installaties:

- NEN 5066 bepaling warmteverliezen
- NEN-ISO 7730 thermische behagbaarheid
- ISO 5 en 5 verwarmingsinstallatie
- NEN 1006 berekening en ontwerp luchtafvoer
- NEN 1008 berekening en ontwerp leidingen
- NEN 1009 ventilatie (functionele eisen)
- NEN 1010 laagspanningsinstallaties (inclusief aanvullend)
- NEN 3140 veiligheidsvoorzieningen
- LUK-A-waardebepaling met Dichtsluitingsclassificatie
- Technische eisen koelinstallaties STEK volgens DIN 17175
- Roering conform NEN 3215

Roering conform opgegeven installateur  
 Geen HVA, ingevorderd wordt opgevangen in grindkoffer en via natuurlijke weg afgevoerd.

Roekmelders conform NEN 2555

Draaiende delen te voorzien van een kier en naadsichting conform klasse 2 met verhoogde luchtdichtheid (Lamicon Longlife ++ Passief)

Vrije doorgang conform afd. 4.22 en 4.23 van het bouwbesluit

Wering van vocht van binnen naar buiten conform NEN 2778  
 Inbraakwerendheid conform NEN 5076 + NEN 5096  
 Hang en sluitwerk moet voldoen aan politie keurmerk

Weren van ratten en muizen conform bouwbesluit art. 3.10 en 3.69.  
 In de schil mogen geen openingen zitten die breder zijn dan 0,01 m.  
 Alle randen en aansluitingen afplakken met restrictie SK-W full bond

Het gebouw moet voldoen aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012.  
 Het gebouw is hierop gecontroleerd en berekend, zie EPC rapport van Klima-Comp b.v. van 20-03-2013

**Roosters:**  
 Roosters 1.b.v. WTW en Mechanische ventilatie, type Duco Grille ++ G30Z  
 Inbraakwerendheidsklasse 2  
 Ventilatie roosters type:  
 DUCO Max Alto 10 (Zr) (suanrooster)  
 Vent. cap. bij 1pa (dm3/s-m): 11,9 roosterhoogte 115mm

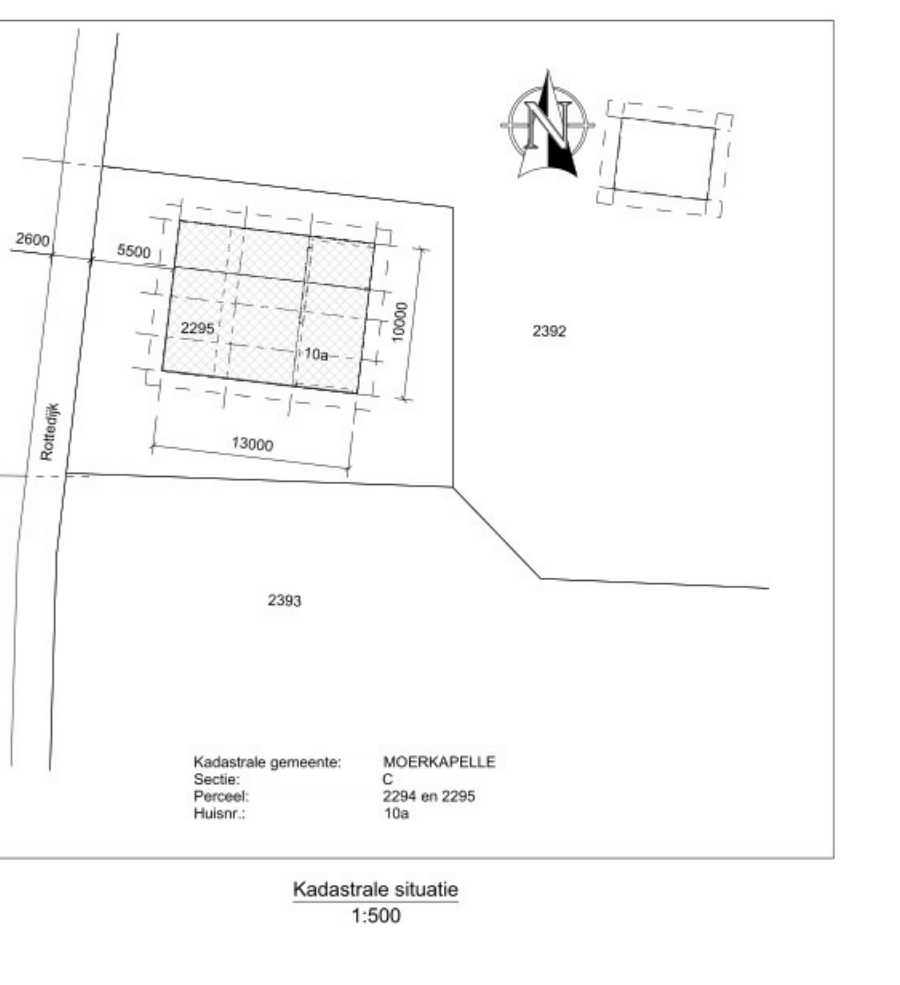
**De constructie is gecontroleerd door:**  
 Boersma Bouwadvies BV  
 Groefdwijgnummer 33  
 Te Den Haag  
 Zie rapport SB-1 (15815-4) 27-07-2018  
 SB-2 (10199) 15-08-2018

**Beknopte omschrijving installatie:**  
 Verwarming: de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarming.  
 De verwarming en de vloerverwarming wordt in de technische ruimte geplaatst.  
 Warming: lucht/water warmtepomp, eveneens opgesteld in de technische ruimte.  
 aansluiting en afsluiting via roosters in de grond.  
 Ventilatie: Ventilatiebox met WTW, afzuiging via kantoor en berging.  
 Bovenop afsluiting in het kantoor.  
 Toevoer naar berging, hal en toilet via spleet onder de deur.  
 Afzuig en afsluiting van de ventilatiebox door de grond.

**LEGENDA uitbreiding**

Blauw bebouwing oppervlakte	130,00 m <sup>2</sup>
Netto gebruiks oppervlakte b.g.	115,41 m <sup>2</sup>
Netto gebruiks oppervlakte verd.	14,88 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 01 hal	4,88 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 02 MK	0,41 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 03 Toilet	1,70 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 04 Toileet	1,20 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 05 Berging b.g.	8,45 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 06 Berging v.d.	17,04 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 07 Kantoor b.g.	19,35 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 08 Kantoor v.d.	62,55 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 09 Berging verd.	11,71 m <sup>2</sup>
Opp. ruimte 10 Berging verd.	2,77 m <sup>2</sup>
Totaal netto opp. kantoorruimte	81,88 m <sup>2</sup>
Totaal netto opp. berging	39,87 m <sup>2</sup>
Totaal netto opp. overige ruimten	8,19 m <sup>2</sup>

Bruto inhoud	657,13 m <sup>3</sup>
Netto inhoud	547,23 m <sup>3</sup>
TEK constructiewanden	
TEK isolatie RD (m <sup>2</sup> K/W) 4.40	
Hout constructie	
WPT	Warmtepomp installatie
Mechanische toe en afvoer centrale	
V	Ventilatie-equipvoorziening
RM	Roekmelding
CB	Kuchtoeg
MV	Roosters WTW en Mechanische ventilatie
CB	Close-in boiler TOX
K	Koffiezet apparaat



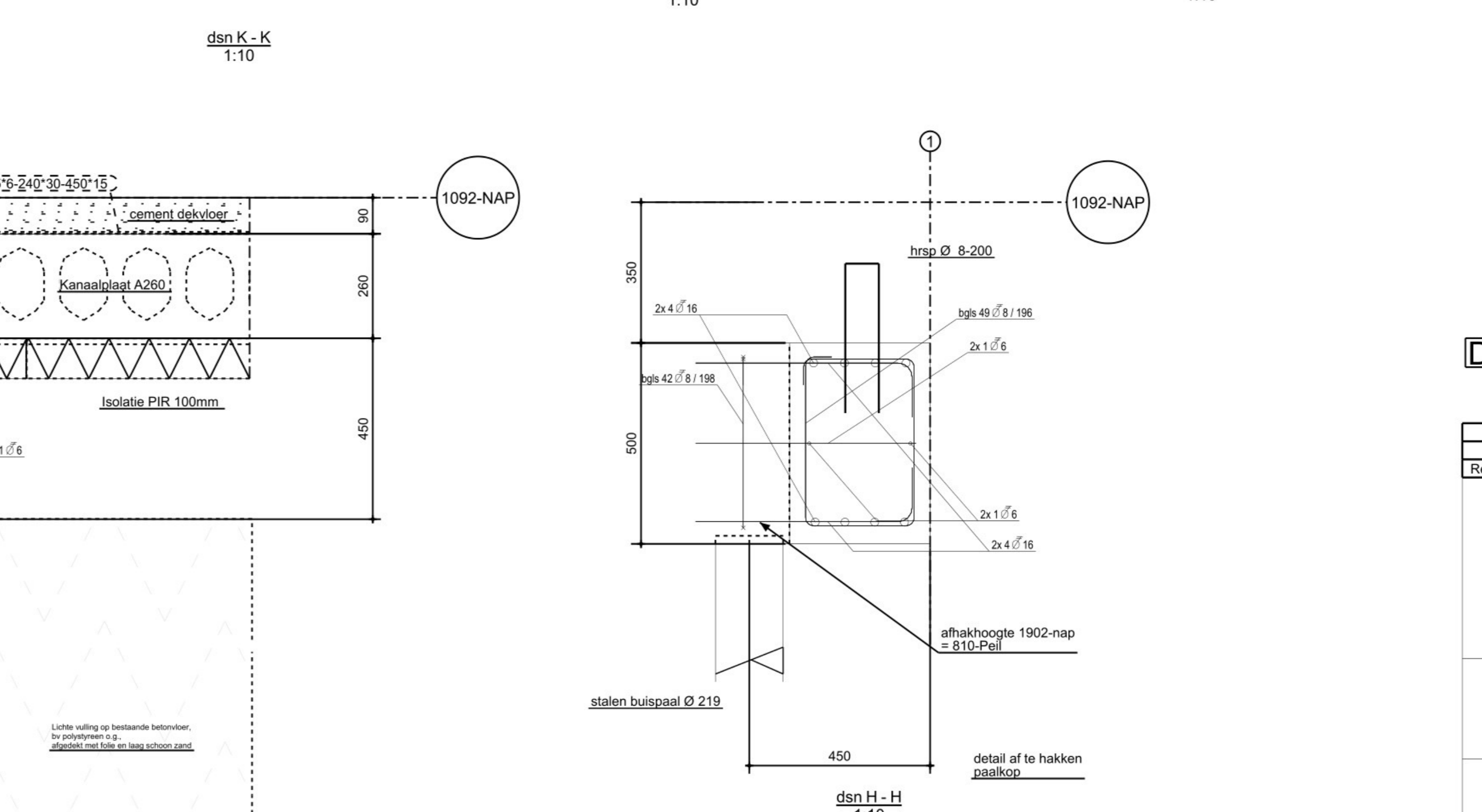
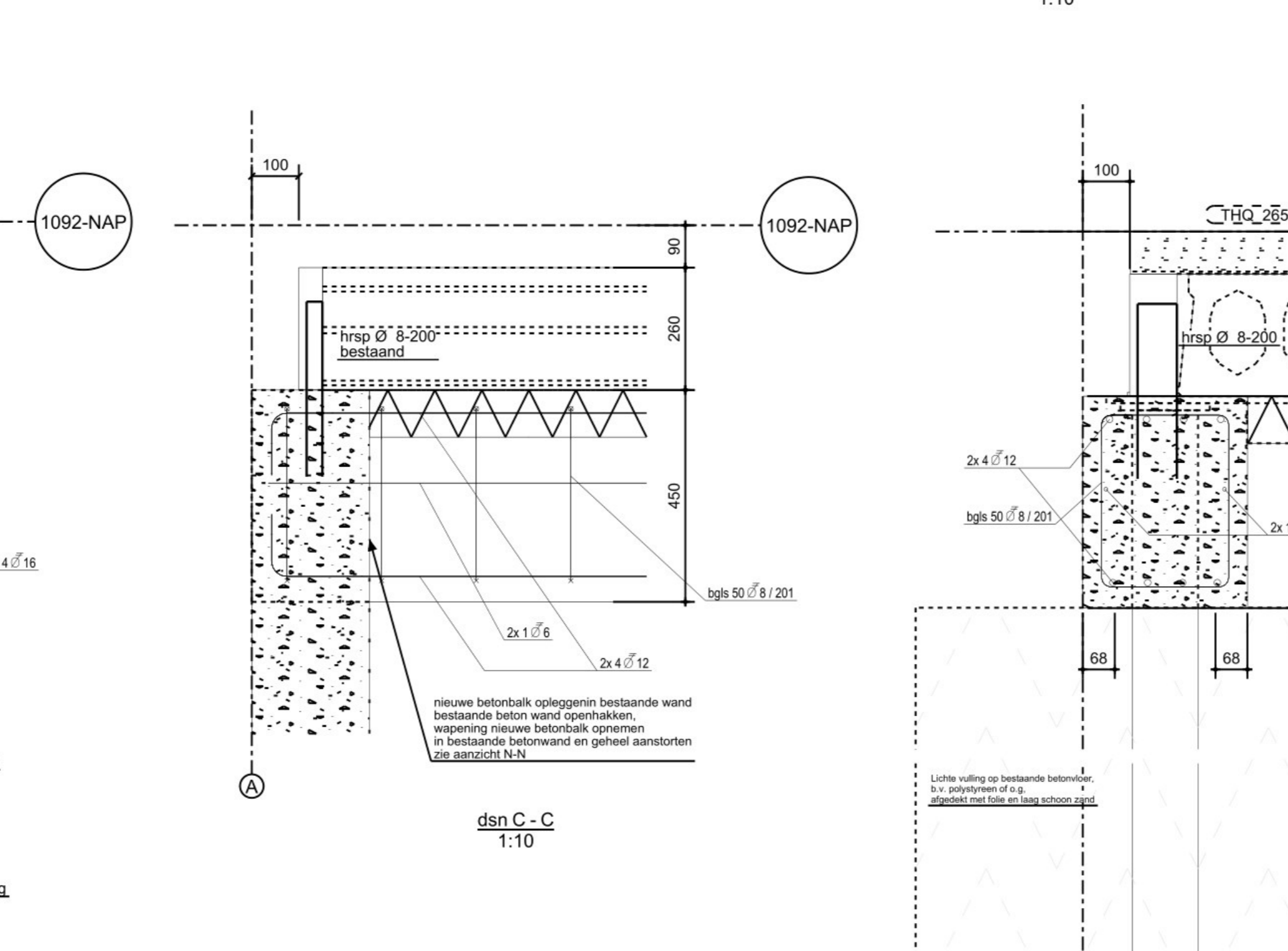
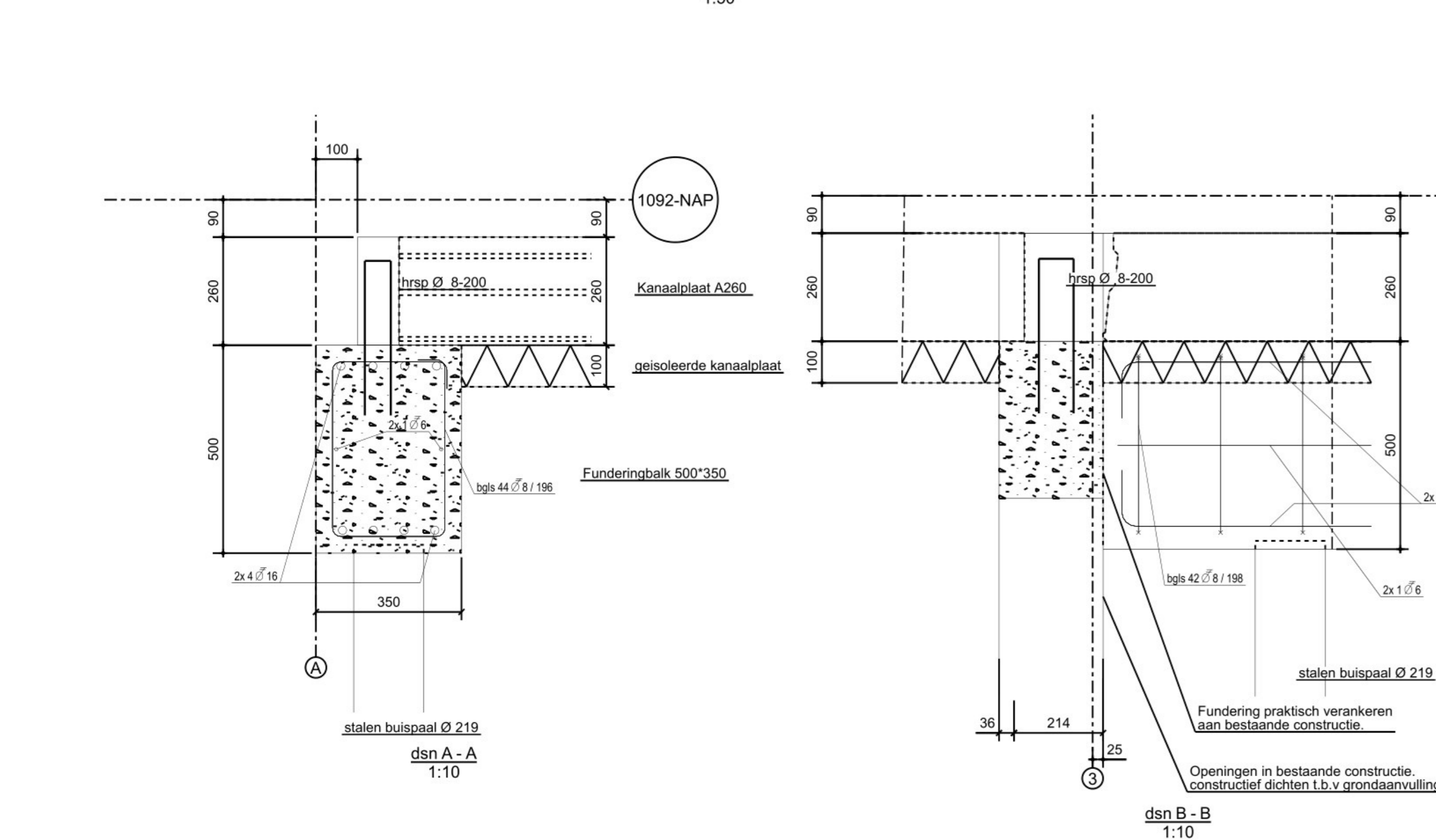
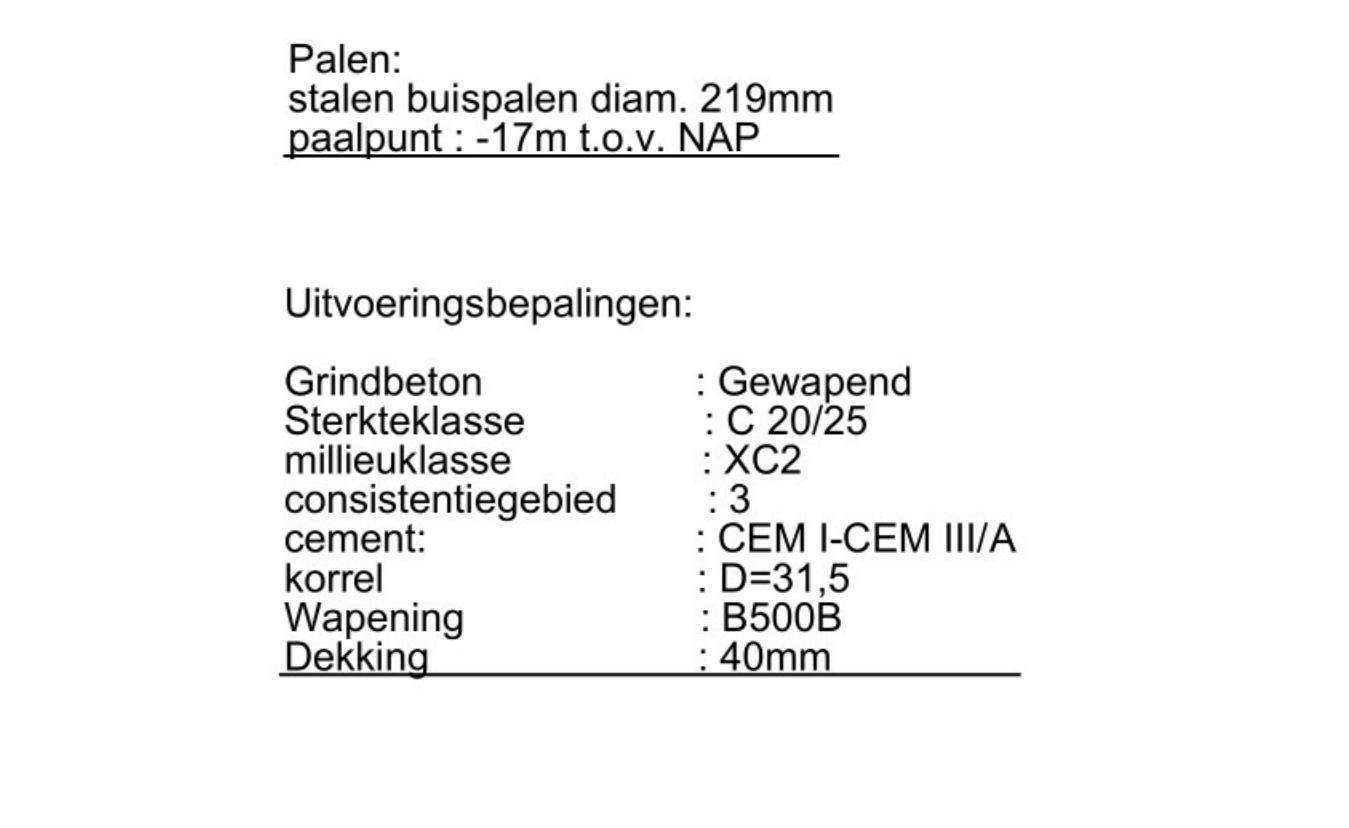
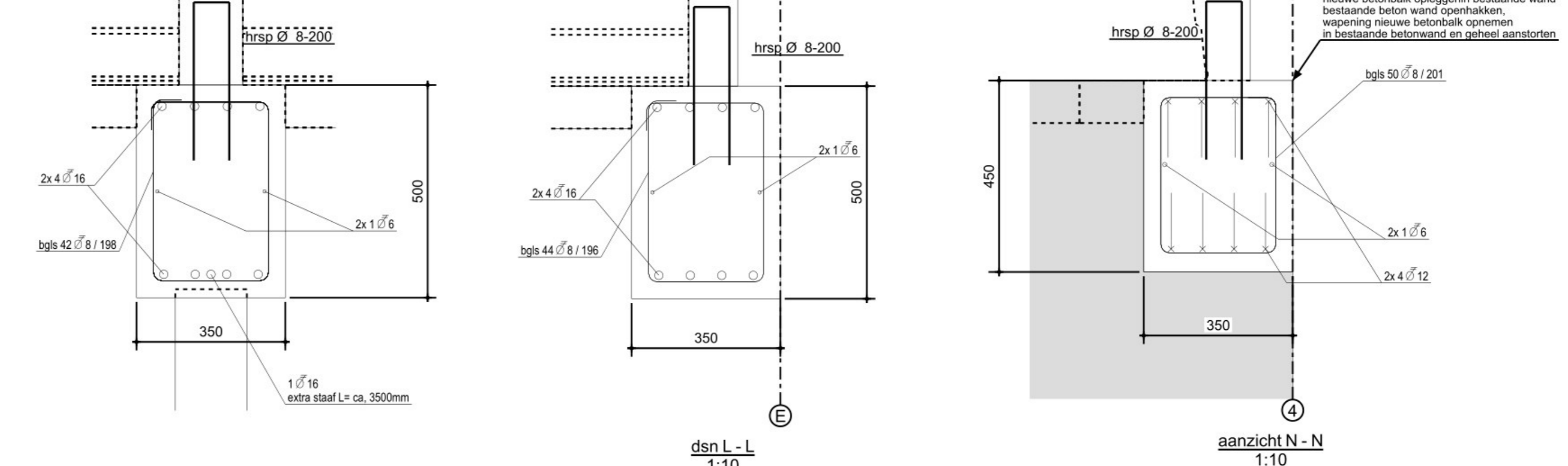
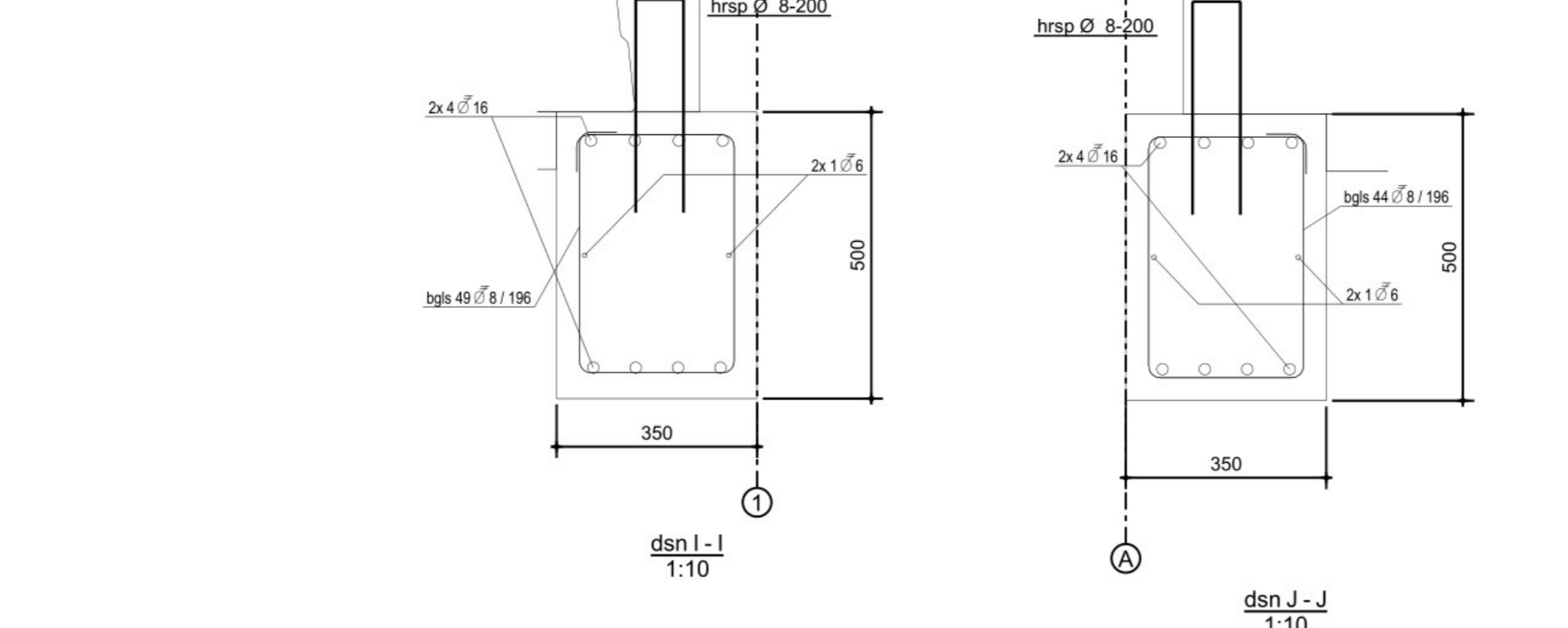
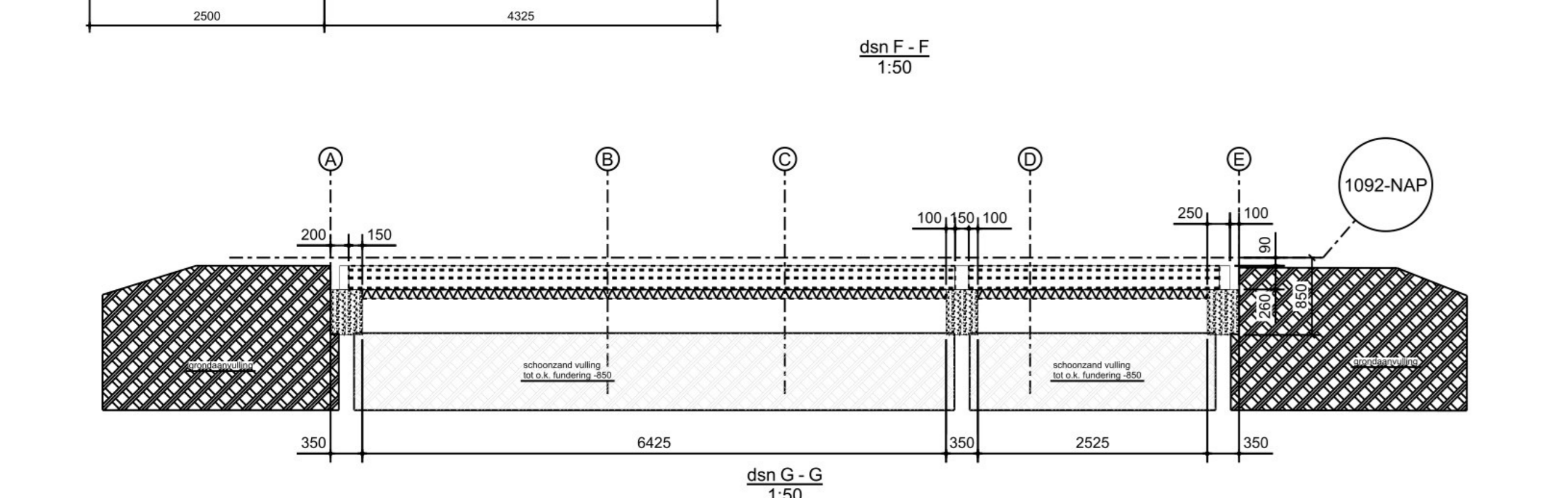
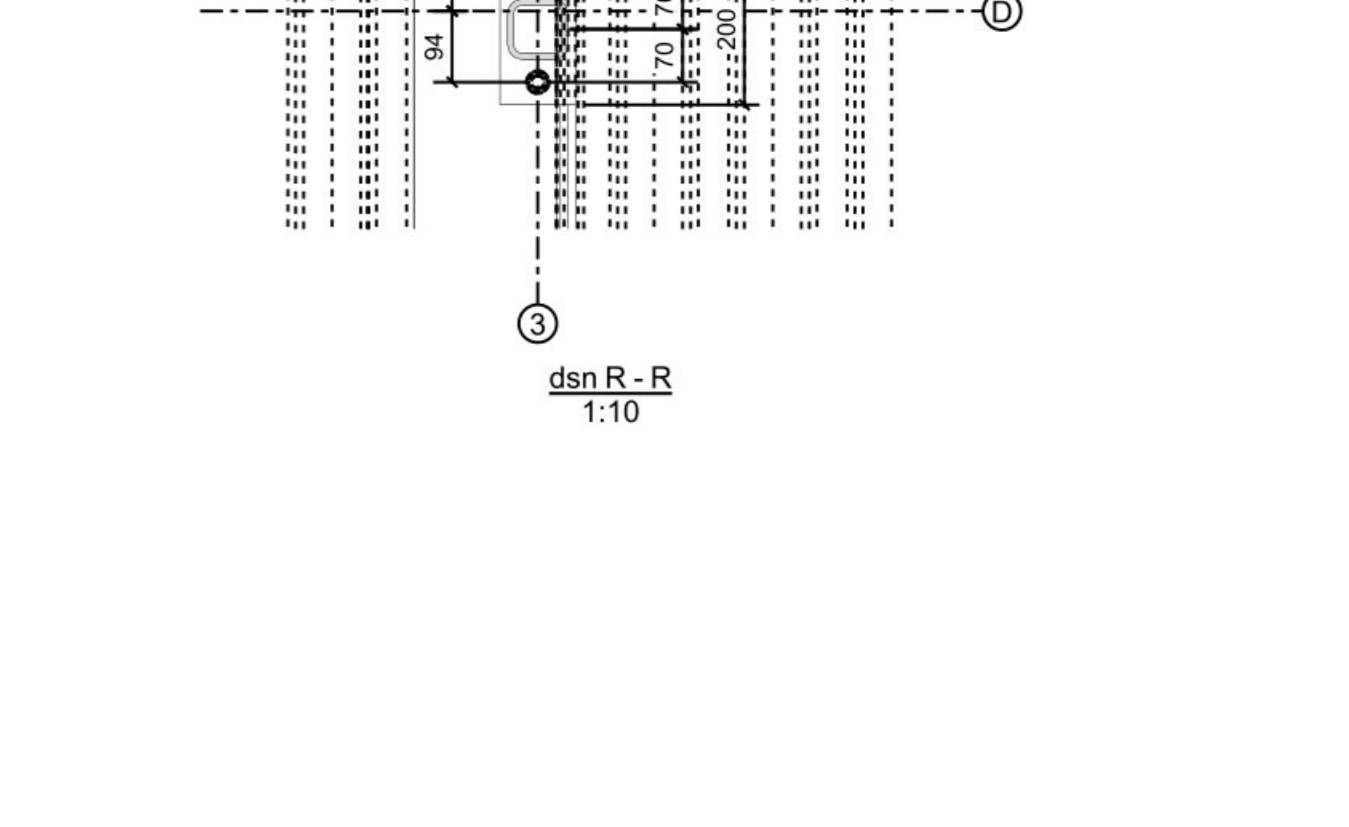
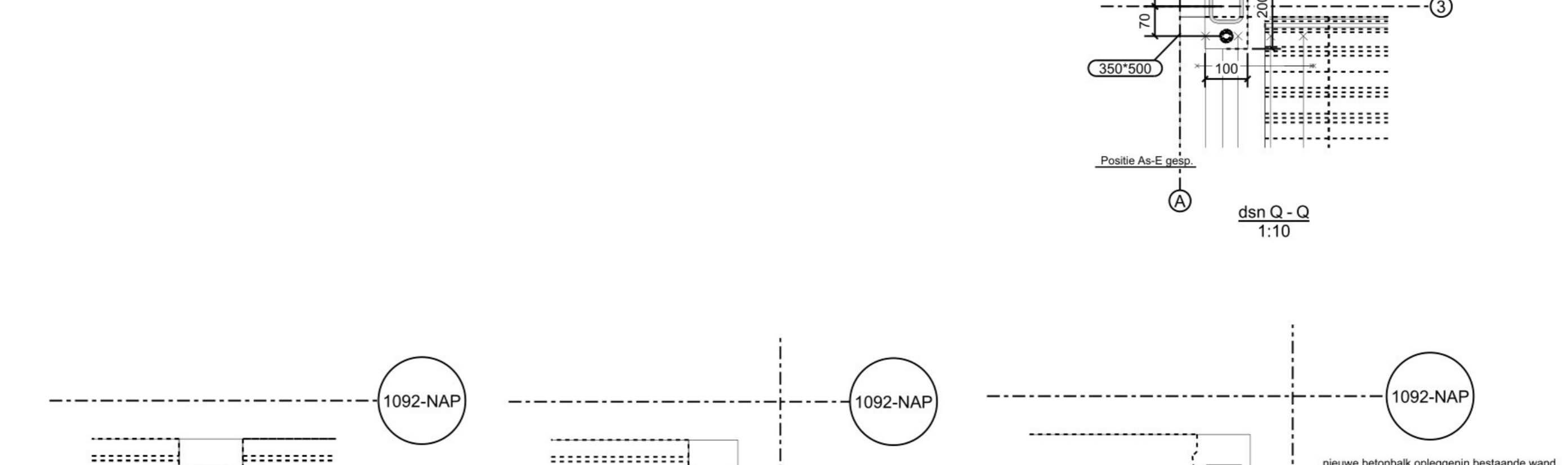
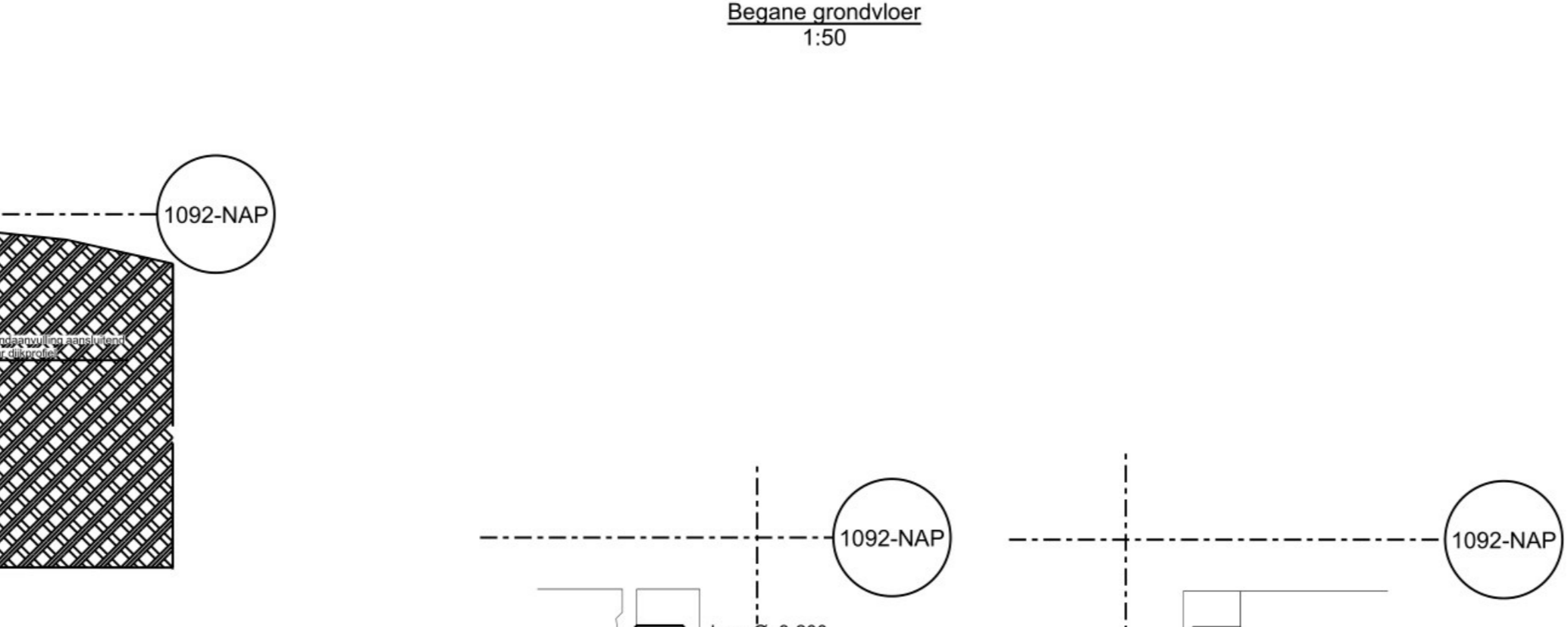
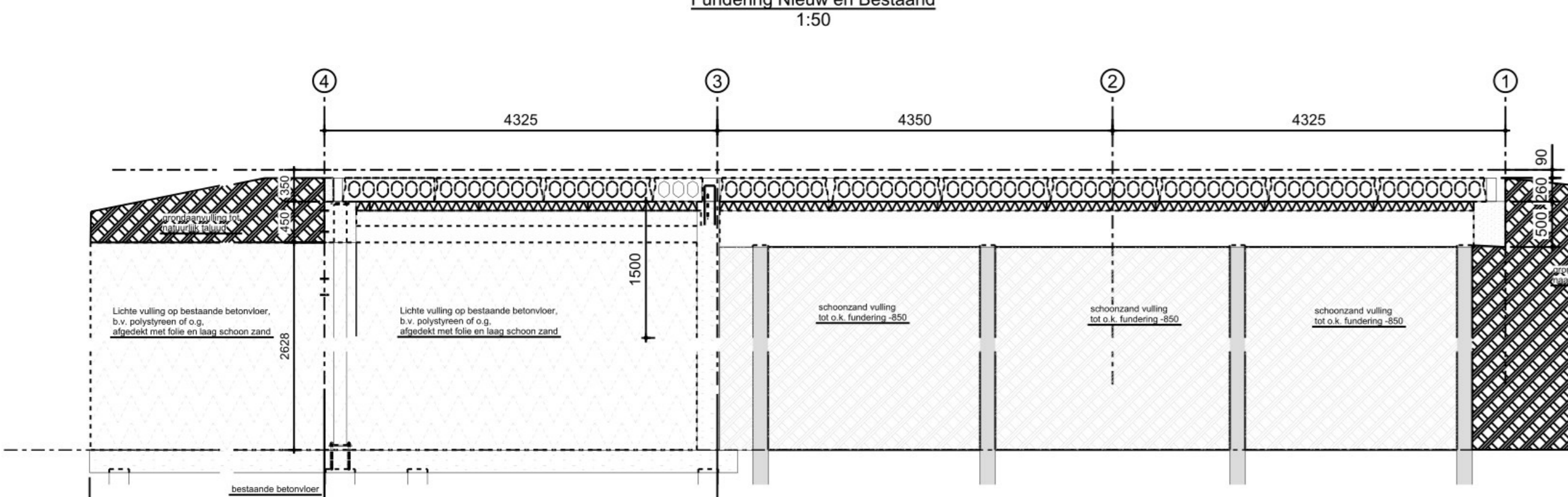
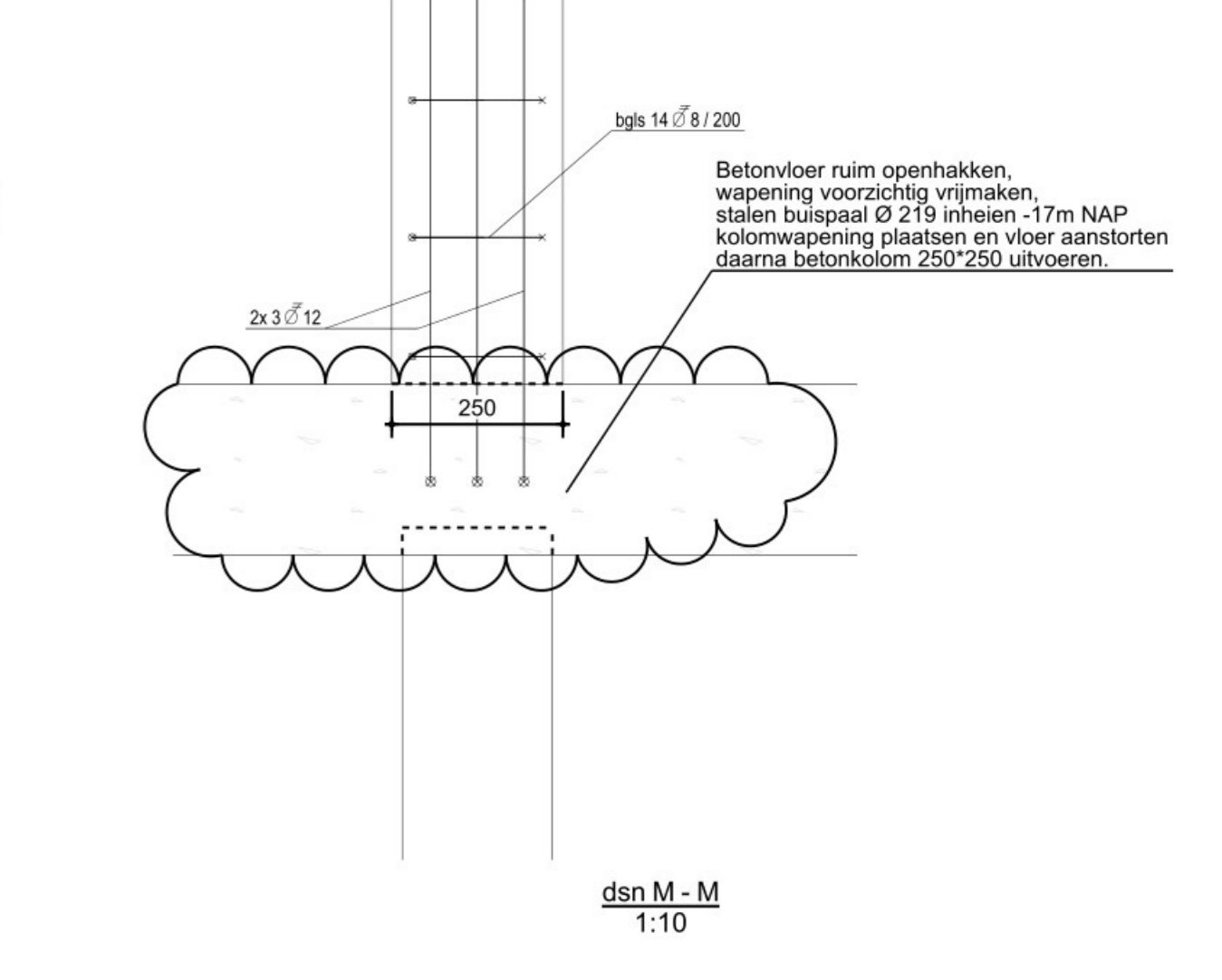
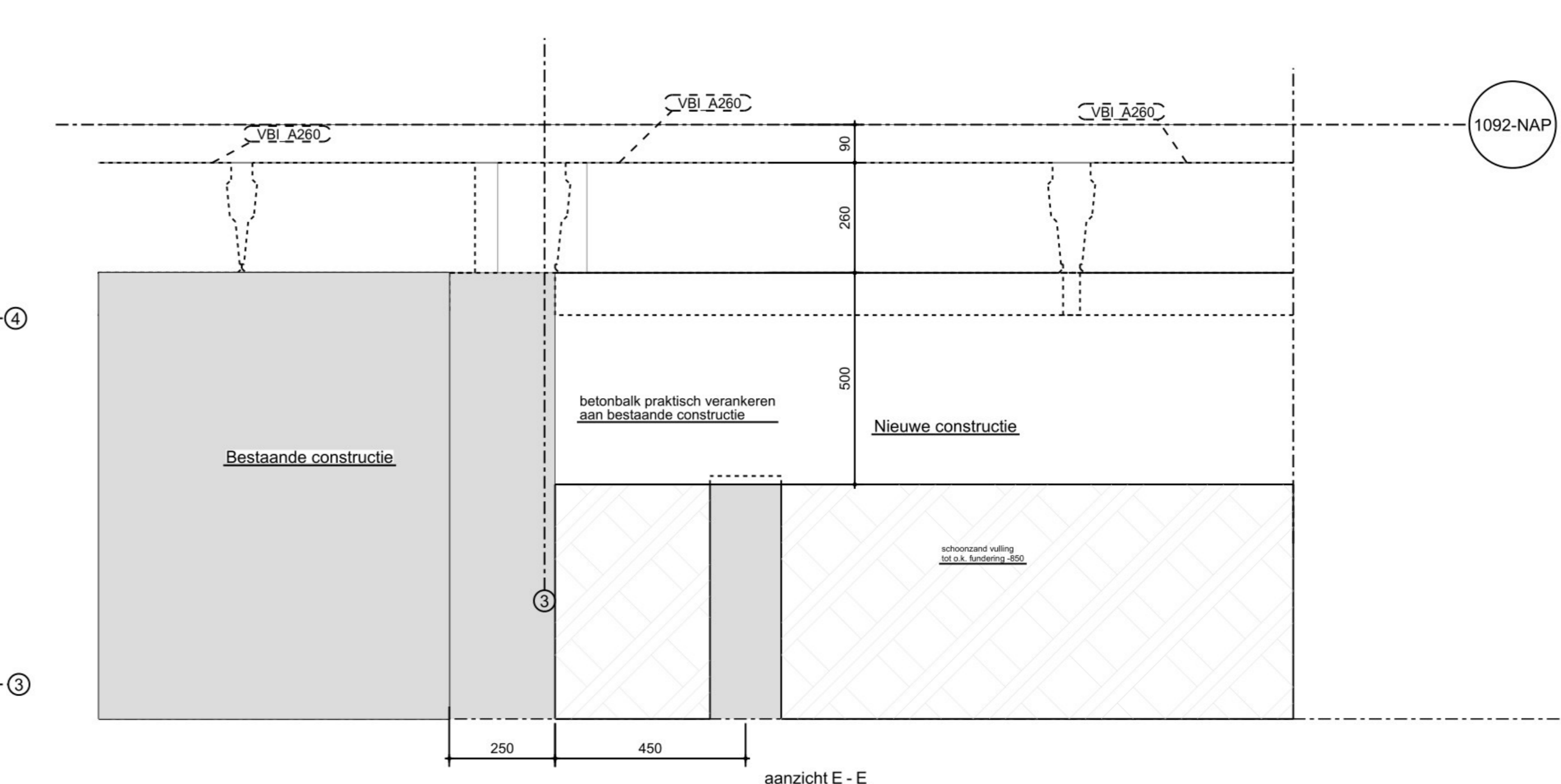
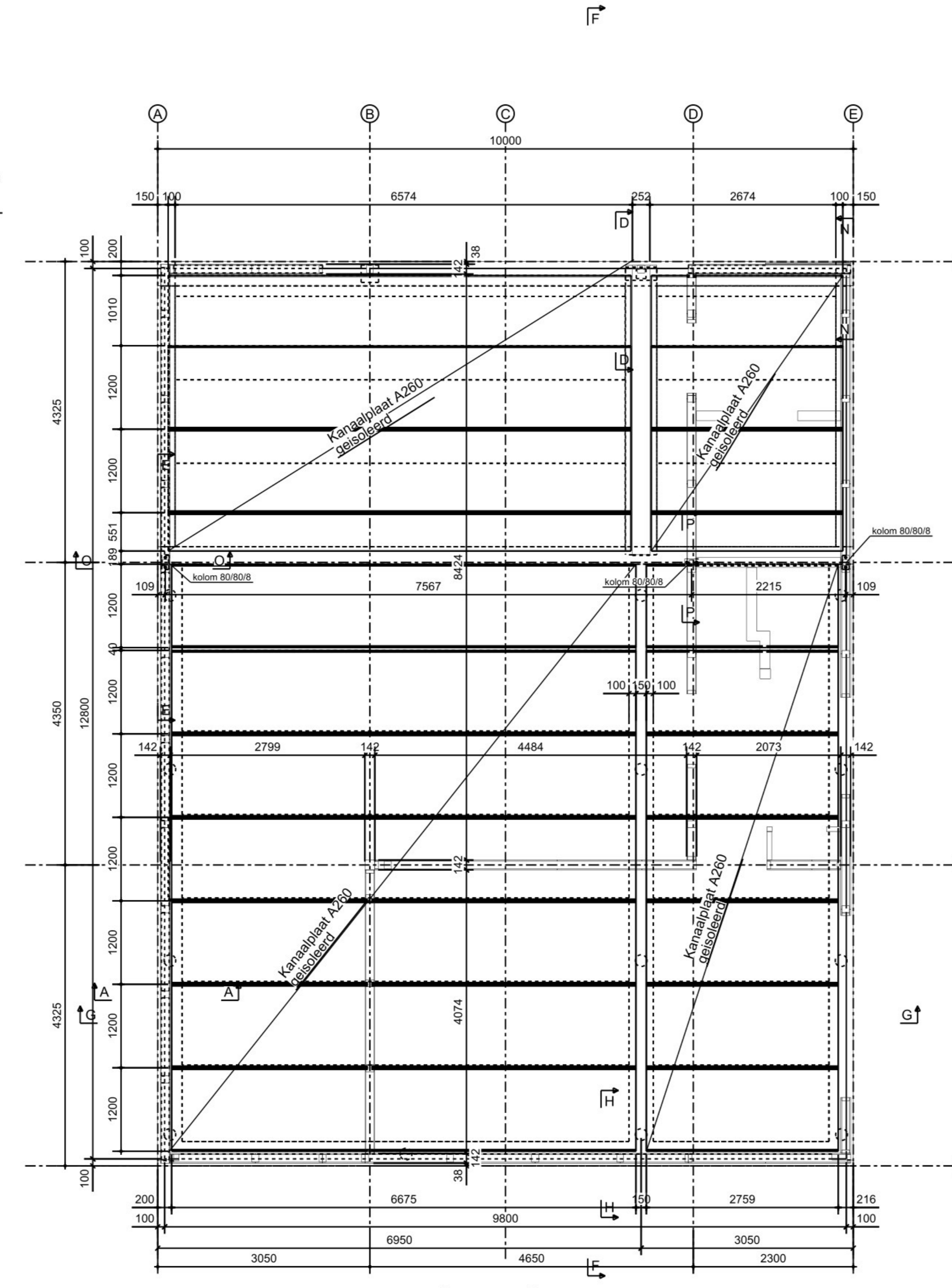
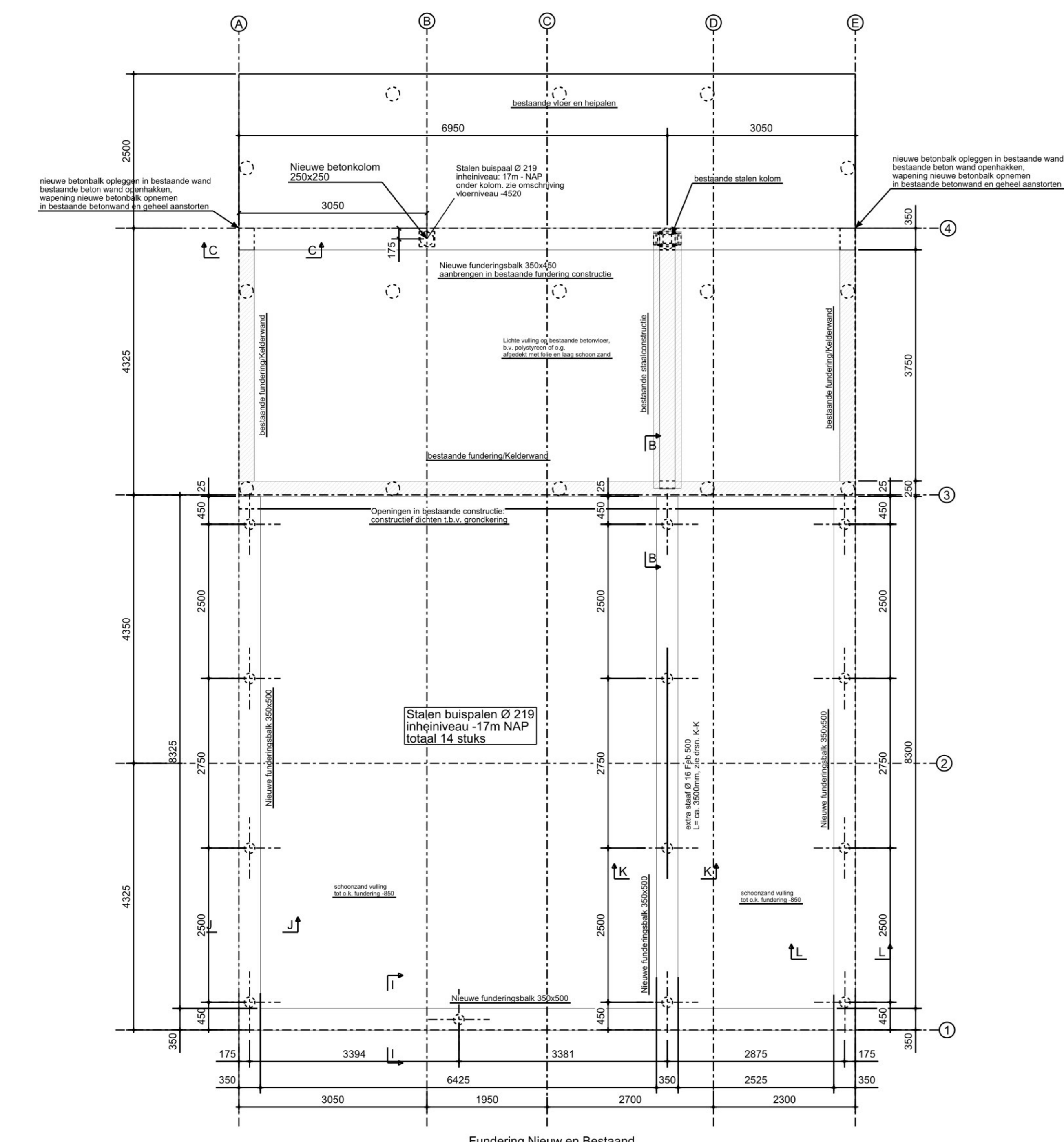
4	D	Indeling en constructie gewijzigd	21-12-2018
3	C	Ventilatieschema en vloerverwarming toegevoegd	08-05-2013
2	B	Definitief	22-04-2013
1	A	Gevel gewijzigd	14-03-2014

Rev. no. Revisie merk Revisie omschrijving Revisie datum Tek

**Project:** Nieuwbouw Kantoorruimte Agrimaco Rottendijk 10a, te Moerkapelle  
**Subject:** Gevels platte grond en doorsneden  
**projectnummer:** 0012013  
**Fase:** definitief

date: 28.01.2013 design: AB  
 format: scale: 1:50 1:500 G [1]

**Client:** T. Biemond  
 De Grutto 24, 2751CT MOERKAPELLE



**Palen:**  
 stalen buispaal diam. 219mm  
 paalpunt : -17m t.o.v. NAP

**Uitvoeringsbepalingen:**

Grindbeton	: Gewapend
Sterkteklasse	: C 20/25
milieuklasse	: XC2
consistentiegebied	: 3
cement:	: CEM I-CEM III/A
korrel	: D=31,5
Wapening	: B500B
Dekking	: 40mm

**staalkwaliteit:**

warmgewalst profielstaal: S235 JRG2  
 Ronde buizen: S275 JO koudgevormd  
 Kokerprofielen: S235 JOH

Lassen: alle lassen hoeklassen a=5  
 bouten: kwaliteit 8.8

conservering:  
 staal in spouw of buitenlucht,  
 thermisch verzinken + 2 laagjes poedercoating

**DEFINITIEF VOOR UITVOERING 28-09-2017**

2	02	portaal toegevoegd	28.09.2018	ab
1	01	Fundering gewijzigd en aangepast n.a.v. nieuwe berekeningen. Def.	16.08.2018	ab
Rev. no.	Revisie merk	Revisie omschrijving	Revisie datum	Tek

Project: Nieuwbouw Kantoorruimte Agrimaco Rottedijk 10a, te Moerkapelle  
 Subject: OVERZICHT GEWIJZIGDE FUNDERING  
 projectnummer: 04-2018  
 Fase: Ontwerpfase

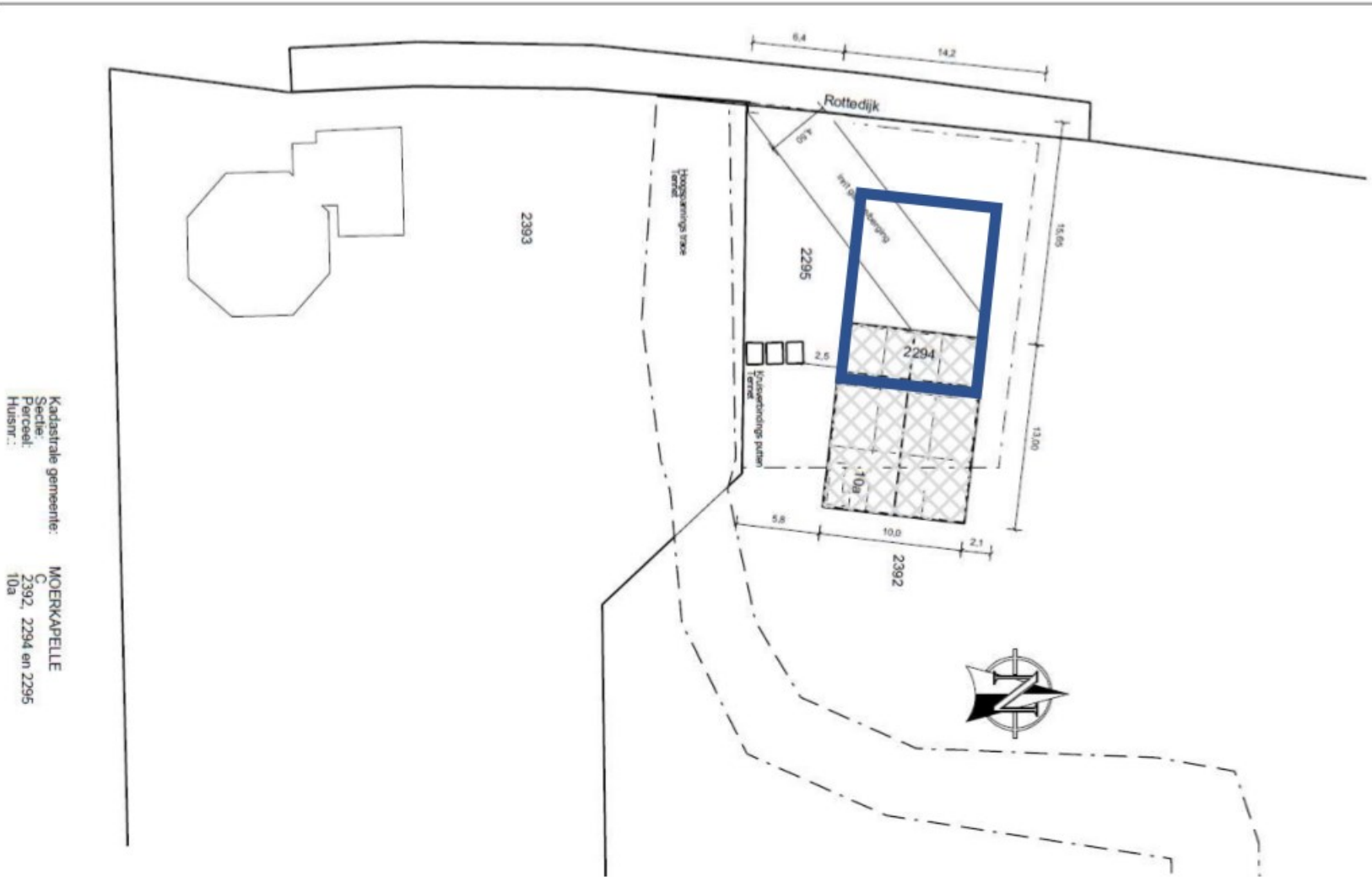
Client: T. Biemond  
 De Grutto 24, 2751CT MOERKAPELLE

date: 02.05.2013  
 design: AB  
 format: scale: 1:10 1:50  
 G [5]

# Toelichting kelder

Rottedijk 10A

# Situering





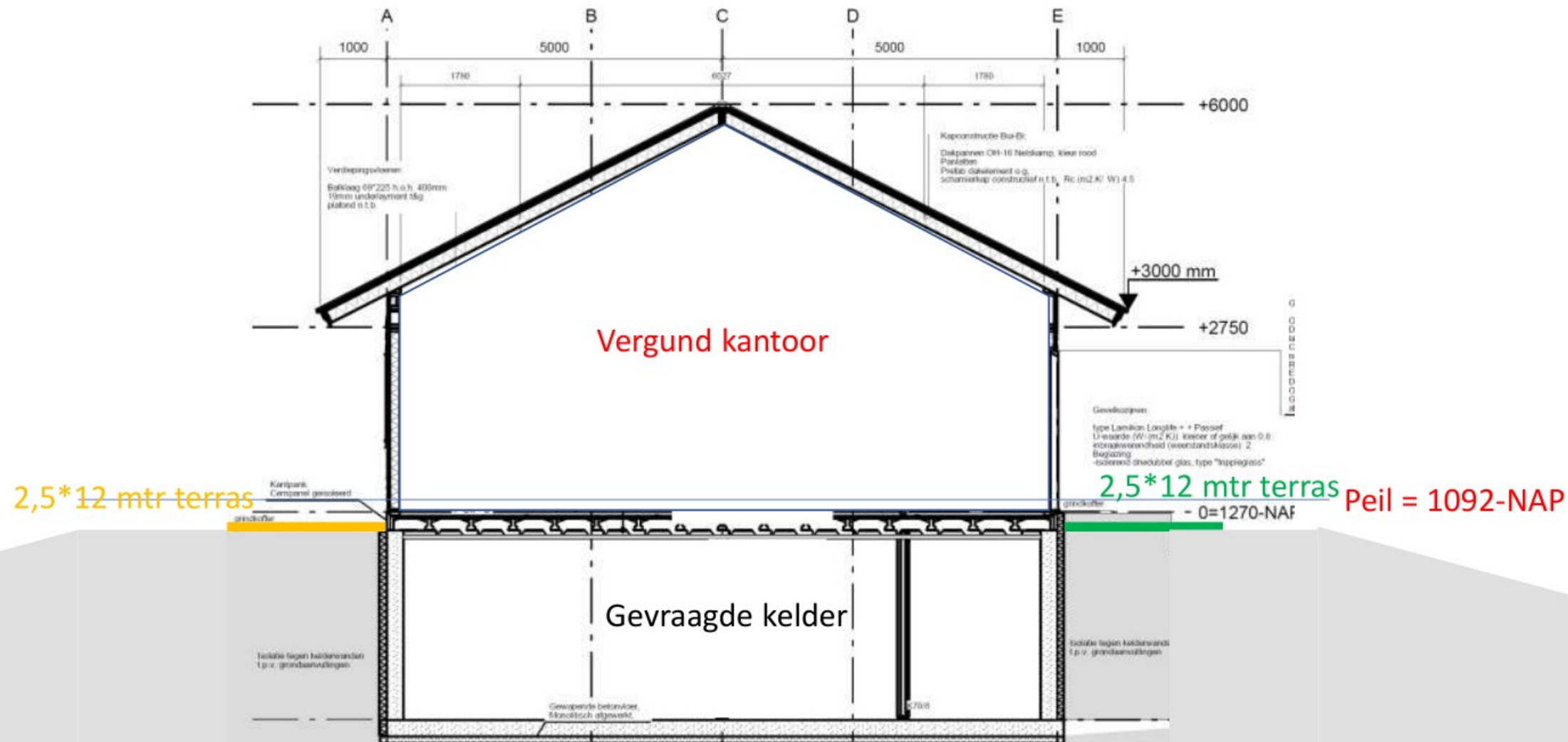
# Detail



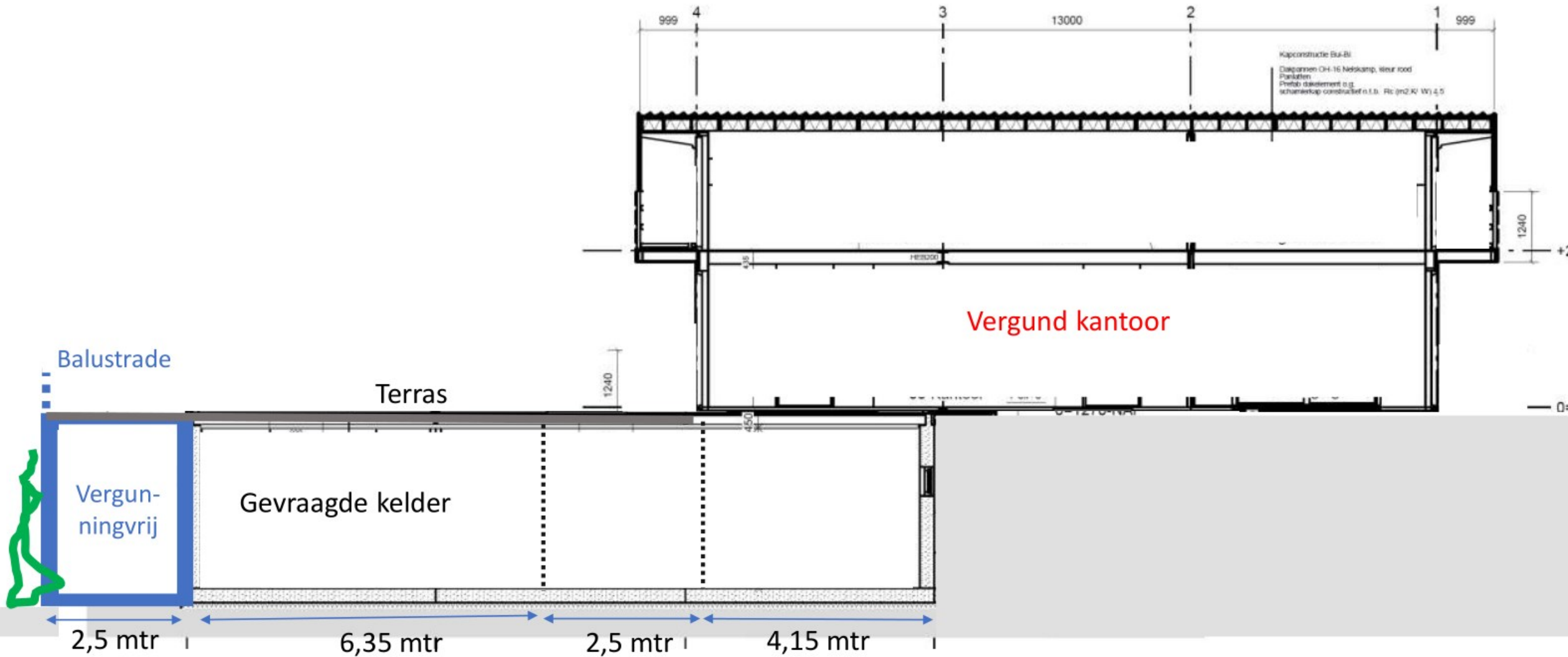
## Legenda

- Vergund kantoor 
- Gevraagde kelder 
- Gevraagd terras zuid 
- Gevraagd terras noord 
- Vergunnings vrije kelder 

# Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



# Lengtedoorsnede (vanuit noorden)





















Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?  
Datum: 01.09.2022 12:18:02 (+02:00)  
Bijlagen: 190507 rd10a tekening kelder v2.pptx (5 pagina's), 200902 foto's kelder van ZW via O naar NW.pdf (8 pagina's)

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 m<sup>2</sup> en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m<sup>2</sup>. Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage inpandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m<sup>2</sup> 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 116m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>) 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 bureaus die uiteindelijk niet worden nagekomen.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  I [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

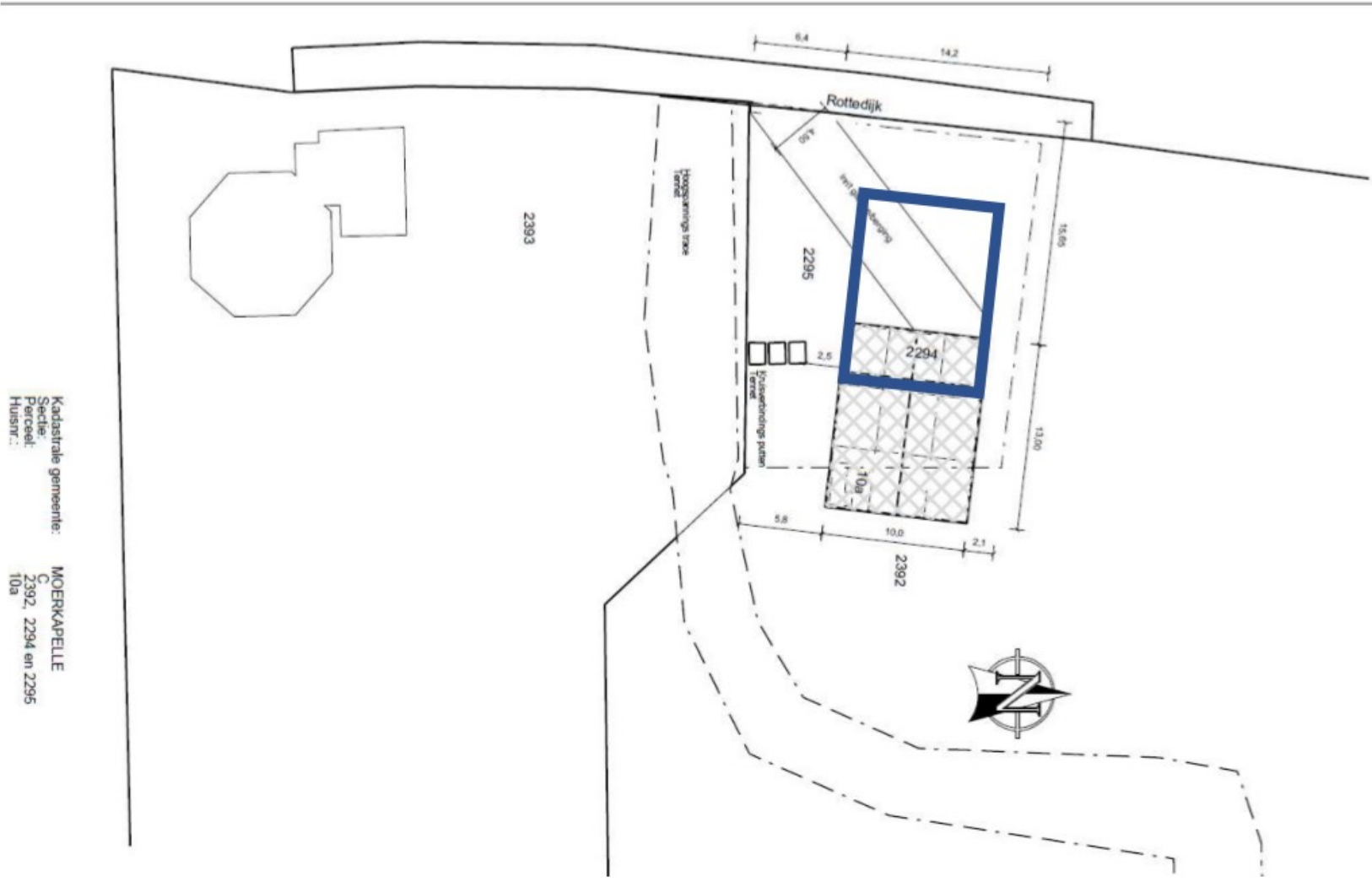
*Locatie* Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

*Postadres* Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

# Toelichting kelder

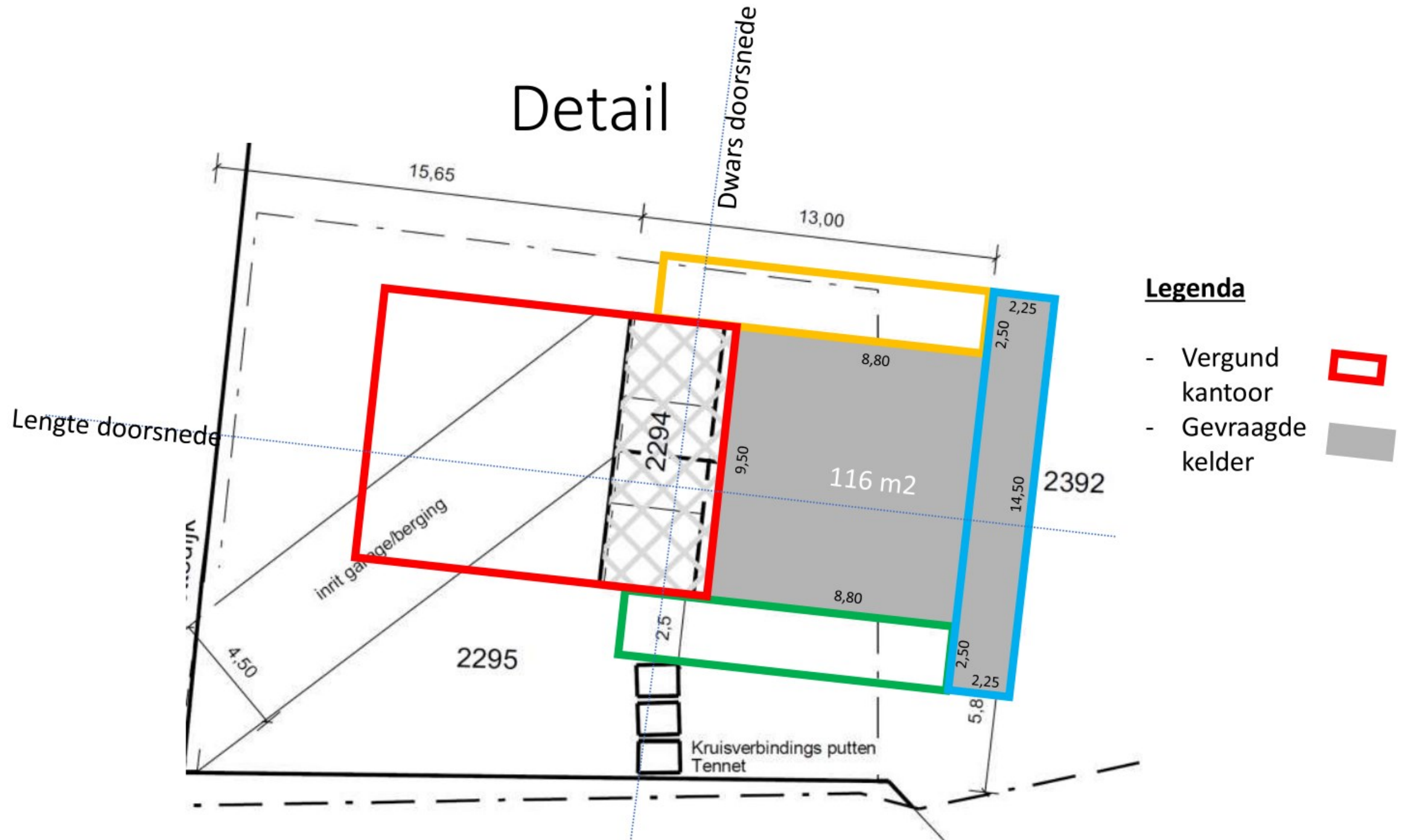
Rottedijk 10A

# Situering





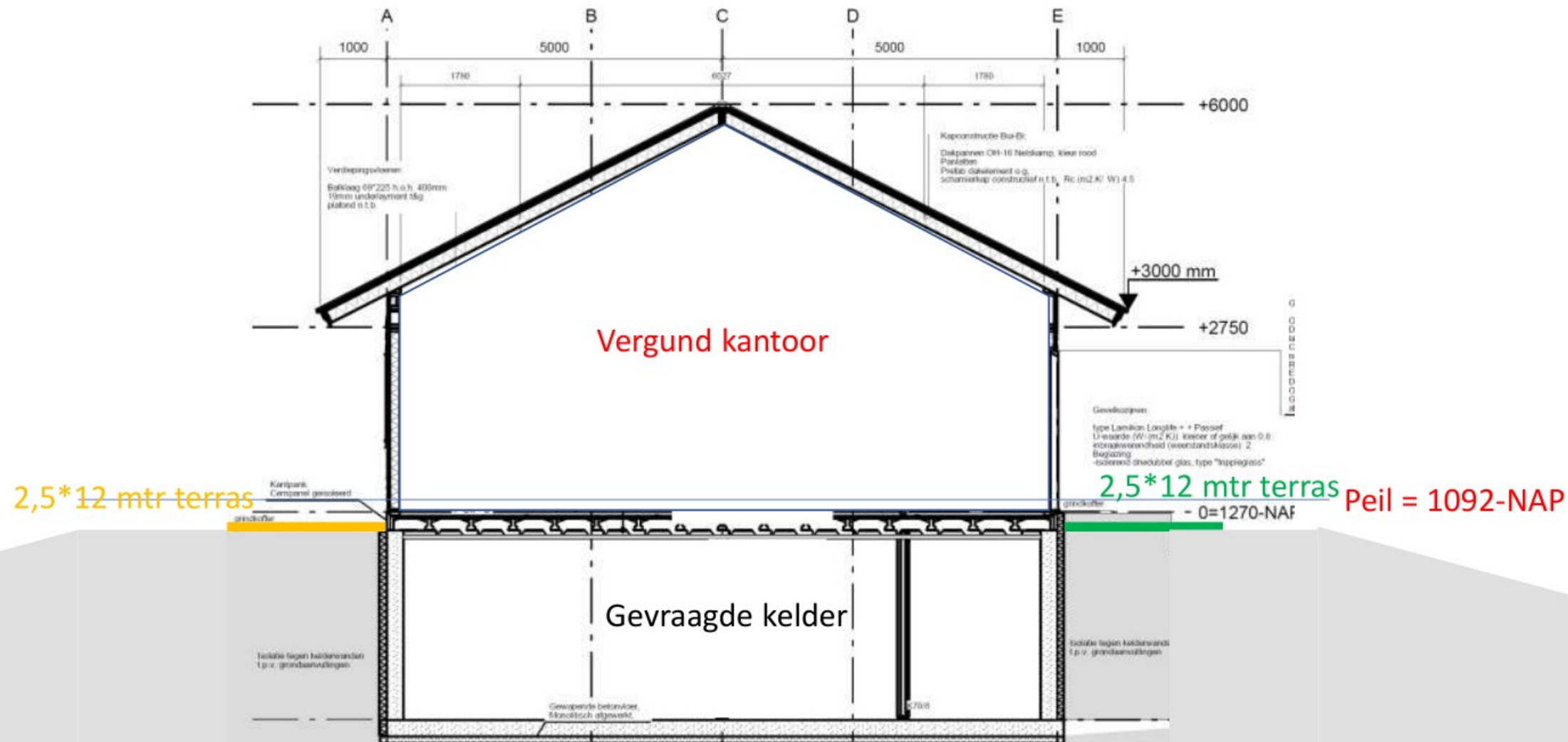
# Detail



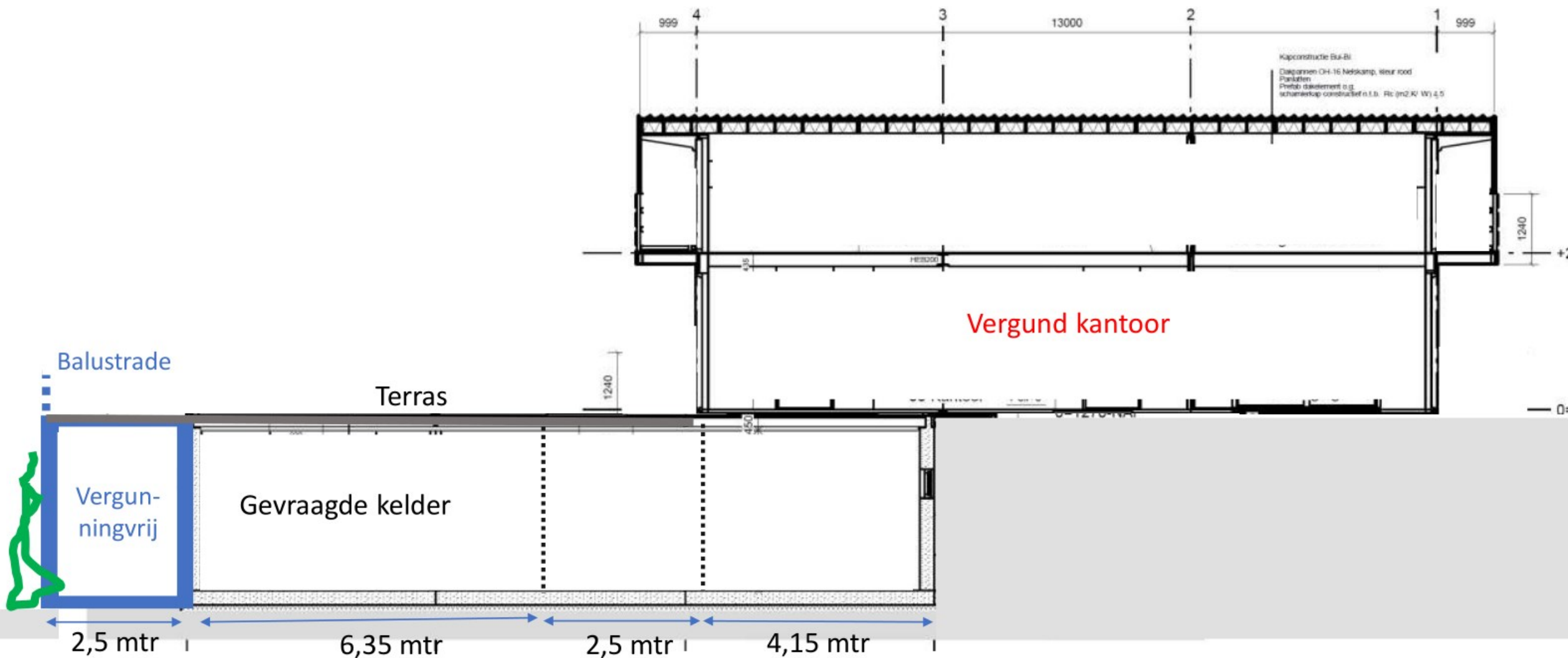
## Legenda

- Vergund kantoor 
- Gevraagde kelder 

# Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



# Lengtedoorsnede (vanuit noorden)





















Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Kelder en schuilstallen, Rottedijk 10A  
Datum: 06.12.2022 12:00:27 (+01:00)  
Bijlagen: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08\_09\_.eml (16 pagina's)

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,

[REDACTED]



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

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

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van:

Aan:

CC:

Onderwerp: legalisatie kelder Rottedijk 10A, bespreking op kantoor op 07 of 08/09?  
Datum: 01.09.2022 12:18:02 (+02:00)  
Bijlagen: 190507 rd10a tekening kelder v2.pptx (5 pagina's), 200902 foto's kelder van ZW via O naar NW.pdf (8 pagina's)

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 m<sup>2</sup> en de bergingen en de garage mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van 40 m<sup>2</sup>. Uit de oude correspondentie heb ik begrepen dat de berging en de garage in pandig mogen worden gerealiseerd als de totale oppervlakte de 130 m<sup>2</sup> 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 116m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>) 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.



fi708

fi708\sb200Afbbeelding 1 Afbbeelding 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  | [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

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

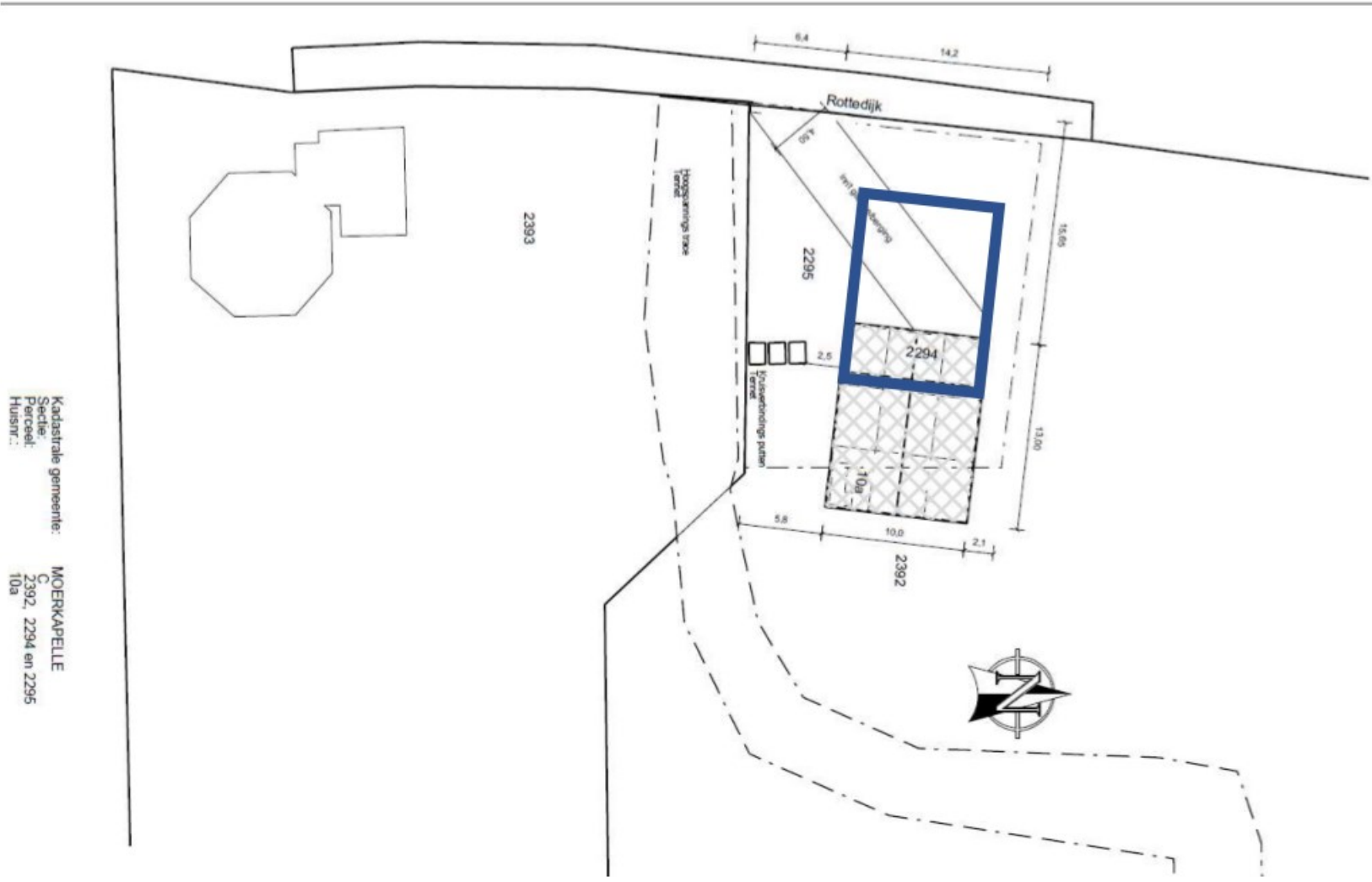
*Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel*

# Toelichting kelder

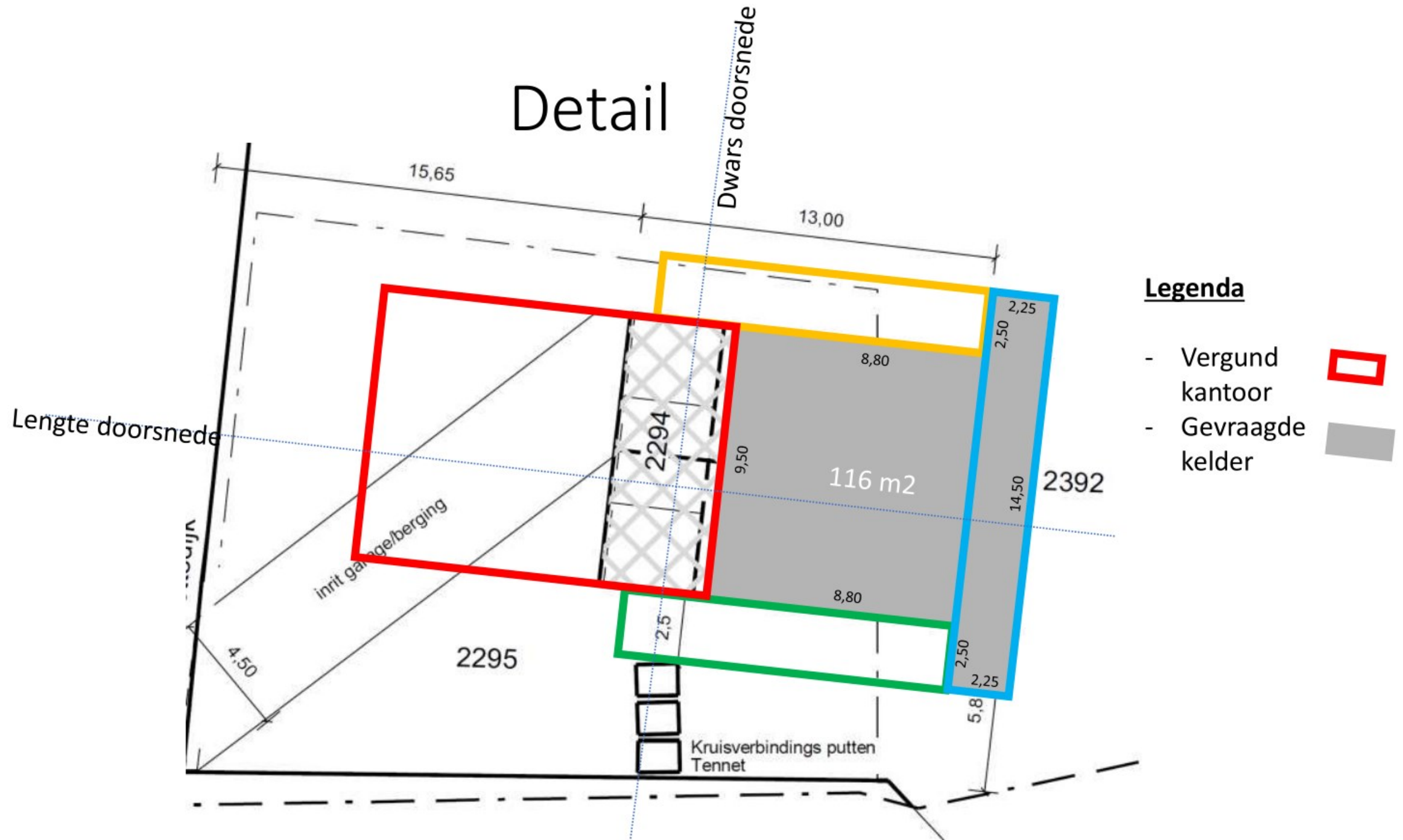
Rottedijk 10A



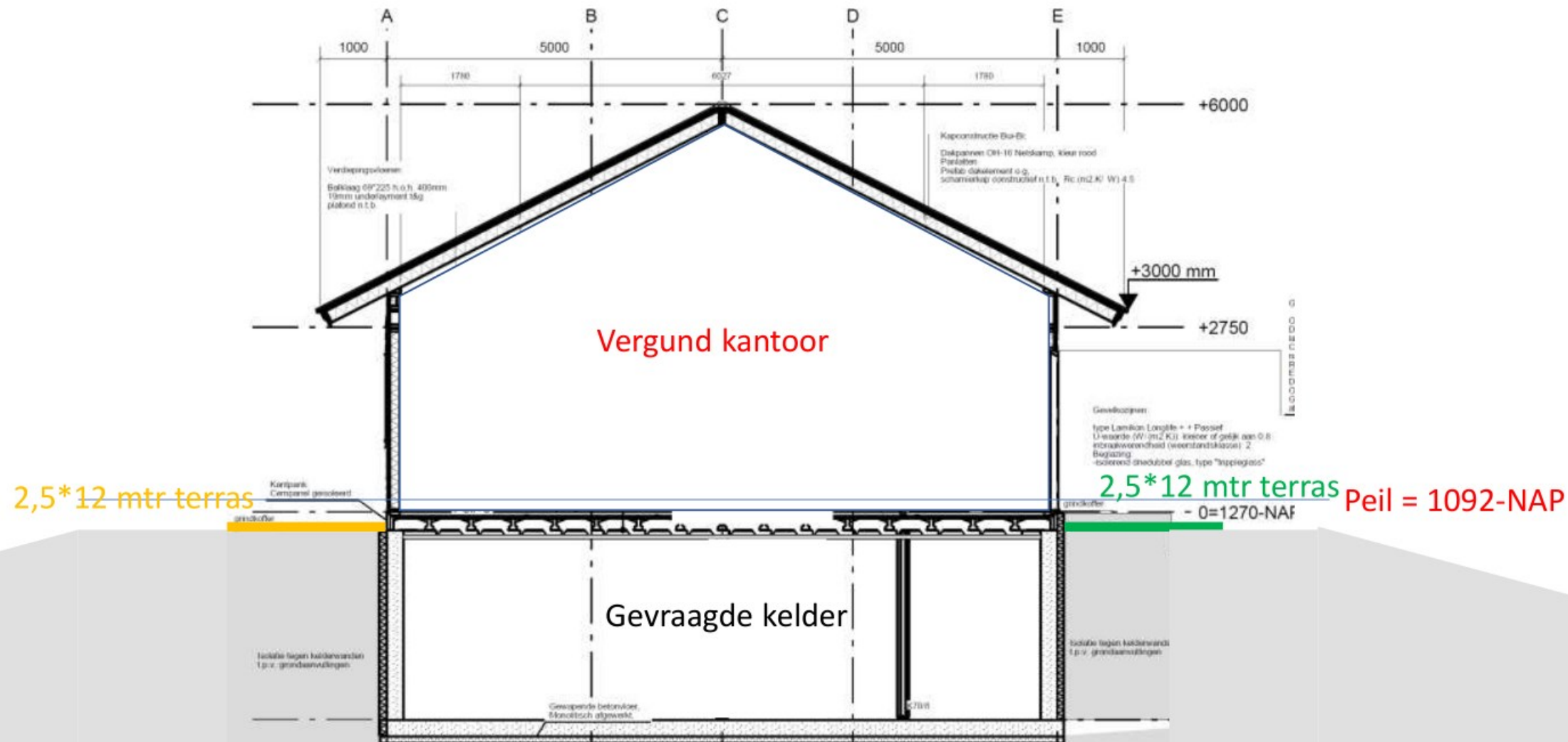
# Situering



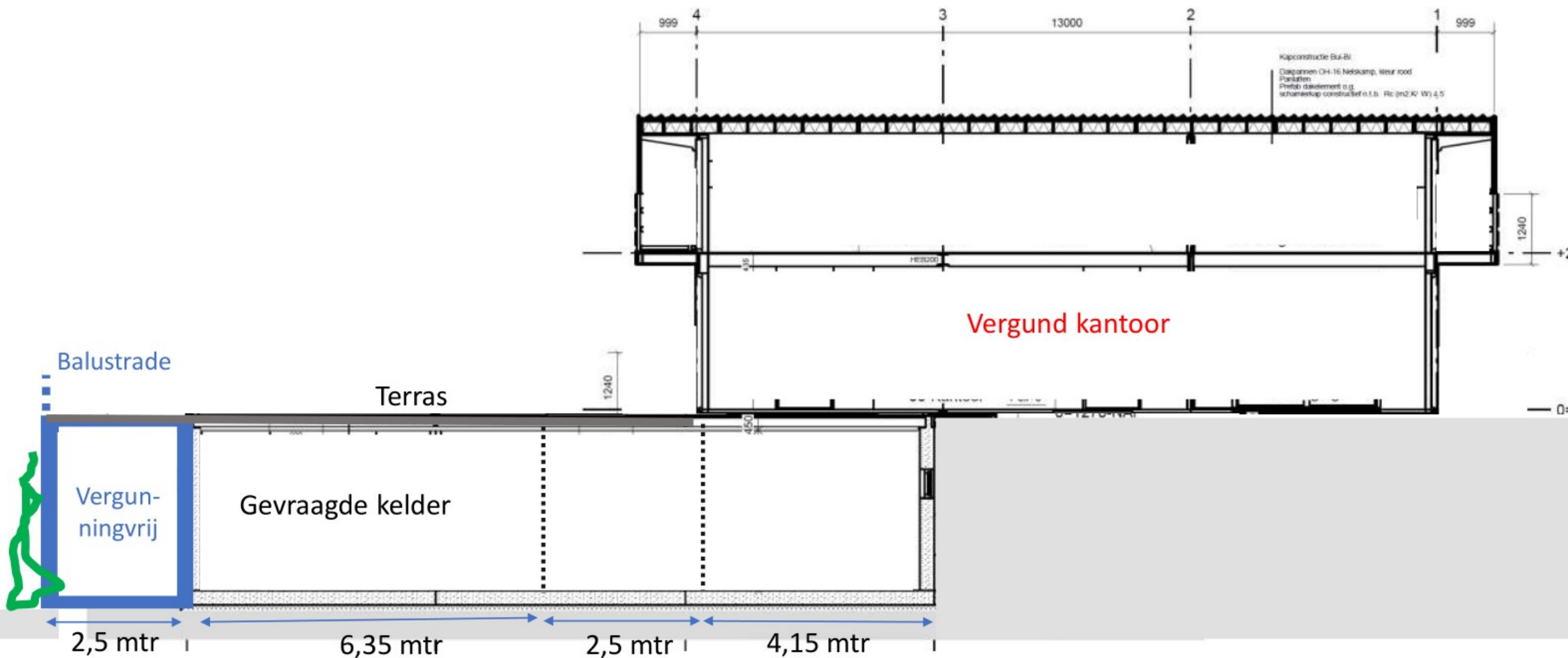
# Detail



# Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



# Lengtedoorsnede (vanuit noorden)





















Van: [redacted]  
Aan: [redacted]  
Onderwerp: FW: verzoek van d [redacted] Rottedijk 10a  
Datum: 17.01.2022 09:26:05 (+01:00)

Goedemorgen [redacted],  
Als aanvulling op mijn eerdere mail stuur ik je hierbij het mailbericht van [redacted] waarbij hij vraagt de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.4. van het bestemmingsplan.  
Zou je dit aan zijn dossier willen toevoegen?

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [redacted] I [www.zuidplas.nl](http://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 mail

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



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,

[REDACTED]



gemeente  
**Zuidplas**

T 0180 - 330 300 E [REDACTED] I [www.zuidplas.nl](http://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: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A  
Datum: 18.07.2022 12:59:05 (+02:00)  
Bijlagen: 190507 rd10a tekening kelder v2.pptx (5 pagina's), RE\_ principeverzoek rottedijk 10a.eml (2 pagina's)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. De hoogte is minder dan 5 m. Hij heeft nog een berging van 30 m<sup>2</sup>. 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](http://www.zuidplas.nl)

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den 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](http://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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m<sup>2</sup>). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 [redacted] I [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

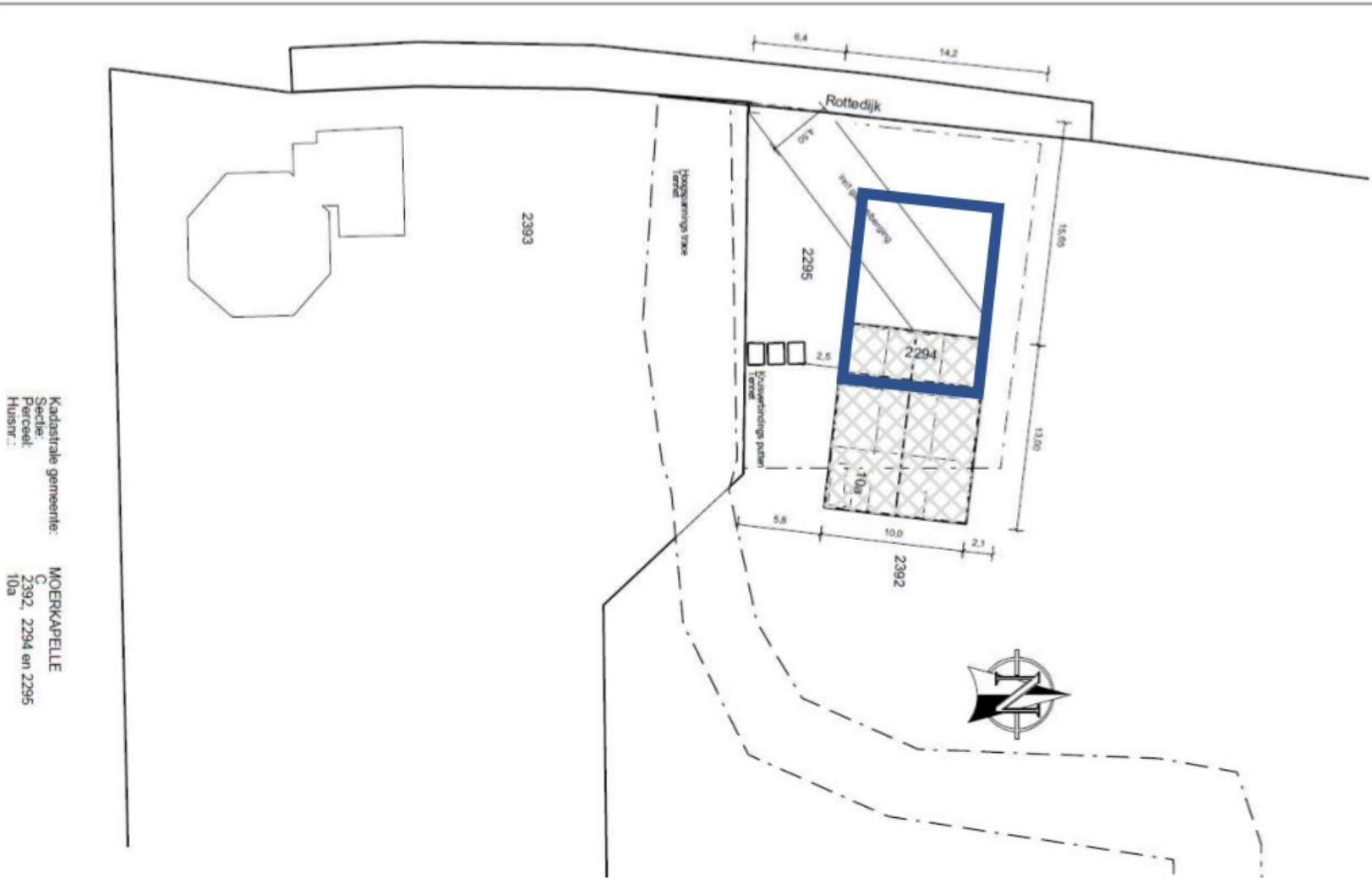
*Locatie* Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

*Postadres* Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

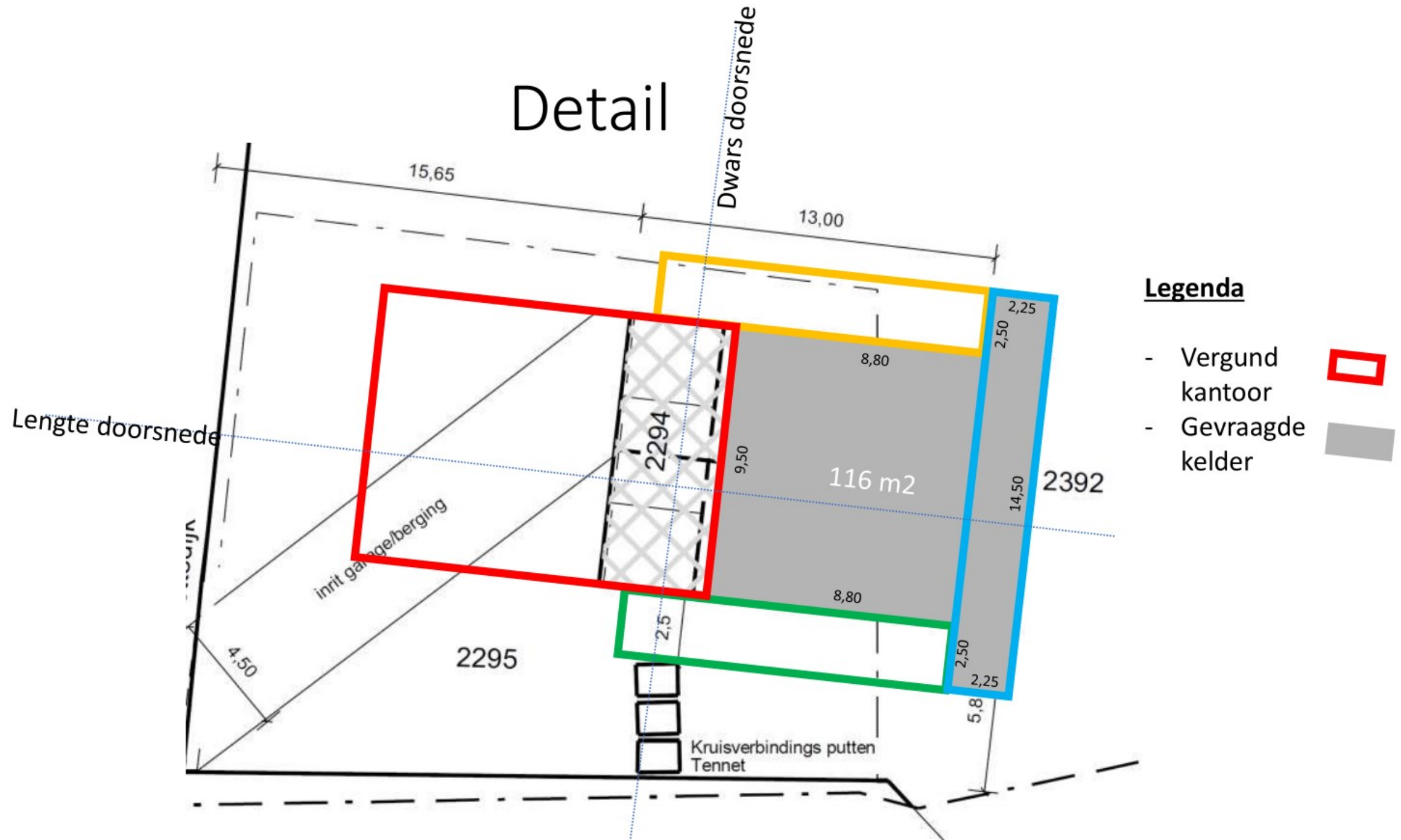
# Toelichting kelder

Rottedijk 10A

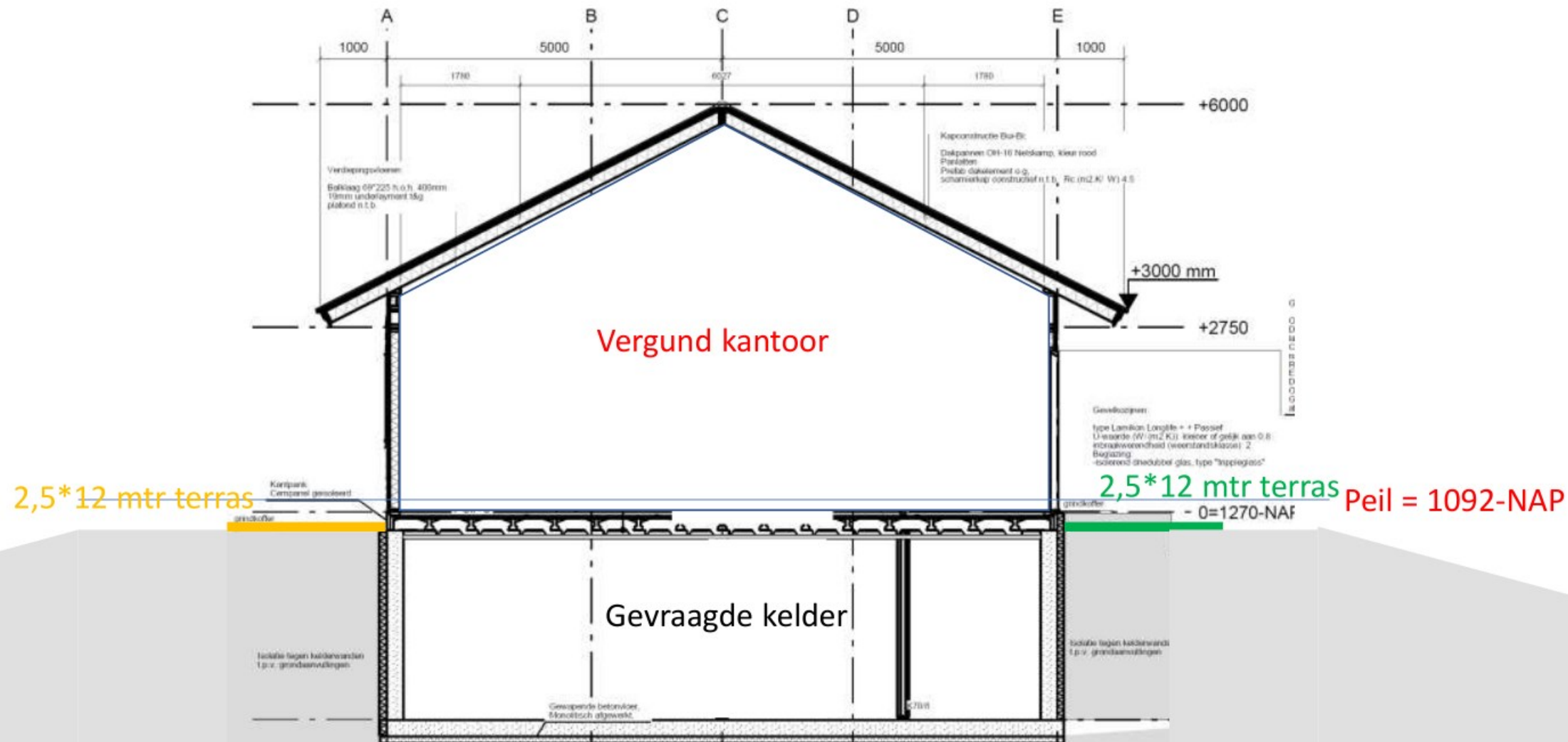
# Situering



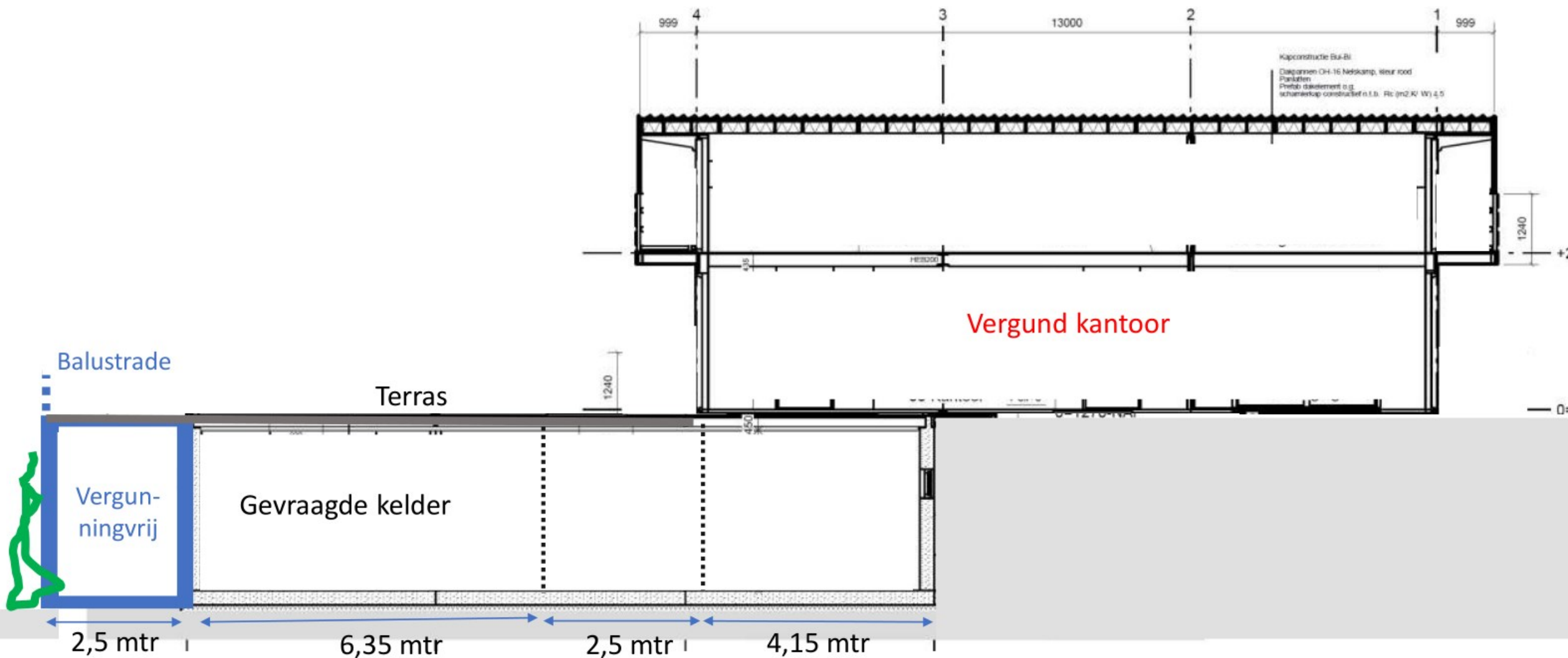
# Detail



# Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



# Lengtedoorsnede (vanuit noorden)







gronden met alleen de bestemming Agrarisch, dus zonder de functieaanduiding mogen niet ingericht worden ten behoeve van de functieaanduiding en zijn dus geen achtererfgebied.


Op deze gronden ligt ook de bestemming Leiding – Hoogspanning. Hier geldt een bouwverbod en is dus geen sprake van achtererfgebied. Alleen met een afwijking mag ten behoeve van de andere bestemming, in dit geval Agrarisch, gebouwd worden. Gezien de vaste jurisprudentie van de ABRS zijn de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanning dus geen achtererfgebied.

Ik heb nog wel de vraag hoe je de schuilstallen wil gaan regelen? Die kunnen niet gezien worden als bijbehorende bouwwerken aangezien er geen hoofdgebouw aanwezig is. Tenzij je ze ziet als bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan zijn er wel mogelijkheden middels een kruimel (niet hoger dan 10 m/max 50 m2)

Met vriendelijke groet,



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

 | [www.odmh.nl](http://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:** 

**Verzonden:** woensdag 12 mei 2021 14:02

**Aan:** 

**Onderwerp:** principeverzoek rottedijk 10a

Hoi 

Super leuk klusje. Wil jij als ODMH aanspreekpunt voor vragen uit Zuidplas dit oppakken of laten oppakken door een collega. Het gaat zoals je kan zien over Rottedijk 10a. Ik heb bijgevoegde memo gemaakt met al zijn vragen en een voorstel hoe dit nu een keer definitief af te handelen. We hebben dit verhaal al een keer besproken in het omgevingsoverleg. Als je de memo erbij pakt, zal je zien dat ik een aantal vragen inzitten over hoe iets te legaliseren en een aantal strijdigheden. Hieronder concreet mijn vragen:

(punt 3) Ik wil de halve kelder graag legaliseren. Hoe kunnen we dit doen? Is dit te kruimelen?

(punt 4) Er staan op zijn perceel een aantal bijgebouwen waarvan bij claimt dat ze vergunningsvrij zijn. Kan dit überhaupt wel binnen de agrarische bestemming? Of zijn ze vergund?

Groet,



Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: B&W 13/12 Legalisatie kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle  
Datum: 07.12.2022 17:13:27 (+01:00)

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,



T [REDACTED] M [REDACTED]  
E [REDACTED] | [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)  
[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: B&W 15-11  
Datum: 02.11.2022 13:52:40 (+01:00)  
Bijlagen: Agendapunt voor collegevergadering 8-11-22 (Voltooiing kelder, Rottedijk 10A, Moerkapelle).eml (1 pagina), Melding agendapunt collegevergadering 8-11-22.eml (1 pagina)

Hoi Zoï,

Omdat de stukken nog niet gereed zijn kan ik deze niet agenderen. Wil je de stukken pas aanleveren als deze helemaal gereed zijn.

Graag voor woensdag 12:00 uur, t.b.v. de B&W-vergadering van 15 november a.s.

De concept-agenda van 8-11 gaat nu naar de gemeentesecretaris en bestuursadviseur voor de inhoudelijke check.

Helaas kan ik daardoor niet langer wachten op nieuwe stukken.

Groetjes,  
[REDACTED]

Van:  
Aan:  
Onderwerp:



Datum: 02.11.2022 11:55:56 (+01:00)

Beste collega's,

Hierbij nog een punt voor de agenda van de collegevergadering van 8-11-22.

Ik ben nog met enkele aanpassingen bezig van het collegevoorstel.

<b>Titel advies/informatienota :</b>	<b>Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle</b>
<b>Naam behandelaar :</b>	
<b>Corsanummer B&amp;W-advies :</b>	<b>B22.000439</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n) :</b>	<b>A22.002123</b>
<b>van B&amp;W-advies</b>	<b>\qjA22.002124</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n)</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Raadsvoorstel/RaadsInformatienota:</b>	

Alvast bedankt voor de hulp.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E  | [www.zuidplas.nl](http://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: [REDACTED]  
Datum: 02.11.2022 11:50:17 (+01:00)

Beste collega's,

Hierbij meld ik al een punt dat afgelopen maandag tijdens het combi-pfo werd besproken met wethouders

[REDACTED]  
Collegeadvies (besloten) en uitgaande brief worden nog op enkele punten aangepast.

Ik doe mijn best dat deze morgen zijn verwerkt.

Als de zaak niet de vergadering van volgende week haalt, zouden jullie dit punt voor de vergadering van de daaropvolgende week agenderen.

<b>Titel advies/informatienota :</b>	<b>Reactie op verzoek van eigenaar recreatiewoning tot permante bewoning hiervan</b>
<b>Naam behandelaar :</b>	[REDACTED]
<b>Corsanummer B&amp;W-advies :</b>	<b>B22.000437 I22.001106 U22.003078</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n) van B&amp;W-advies</b>	<b>\qjSchrijf hier uw informatie \qj</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n) Raadsvoorstel/RaadsInformatienota:</b>	<b>Schrijf hier uw informatie</b>

Met vriendelijke groet,

Bij voorbaar dank.

[REDACTED]



gemeente

**Zuidplas**

T 0180 - 330 300 E [REDACTED] [www.zuidplas.nl](http://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: Bespreking legalisatie kelder Rottedijk 10A en plaatsing schuilstallen  
Datum: 05.09.2022 09:26:29 (+02:00)

Beste [Redacted]

Ik vervolg op mijn mail van vorige week waarin ik jullie aandacht heb gevraagd voor dit onderwerp stuur ik jullie een uitnodiging om dit op kantoor te bespreken.

Ik ben tevens van plan mondeling te kunnen toelichten.

Ook kan 1 van de stedenbouwkundigen aanwezig zijn maar ook de aanwezigheid van [Redacted] stel ik op prijs gelet op de eventuele landschapsvraagstukken.

Ik hoop jullie woensdag te zien.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]



T 0180 - 330 300 E [Redacted] | [www.zuidplas.nl](http://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: Behandeling van uw verzoek, voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A  
Datum: 14.07.2022 12:35:24 (+02:00)  
Bijlagen: 190507 rd10a tekening kelder.pptx (5 pagina's)

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (op de tekening gelijk aan 10 m x 13 m = 130 m<sup>2</sup>). Bij het kantoorgebouw hoort ook een reeds vergunde berging met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze dient in vermindering te worden gebracht aan de oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> aan reeds [REDACTED] 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 m<sup>2</sup> 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. [REDACTED]
- 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  | [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

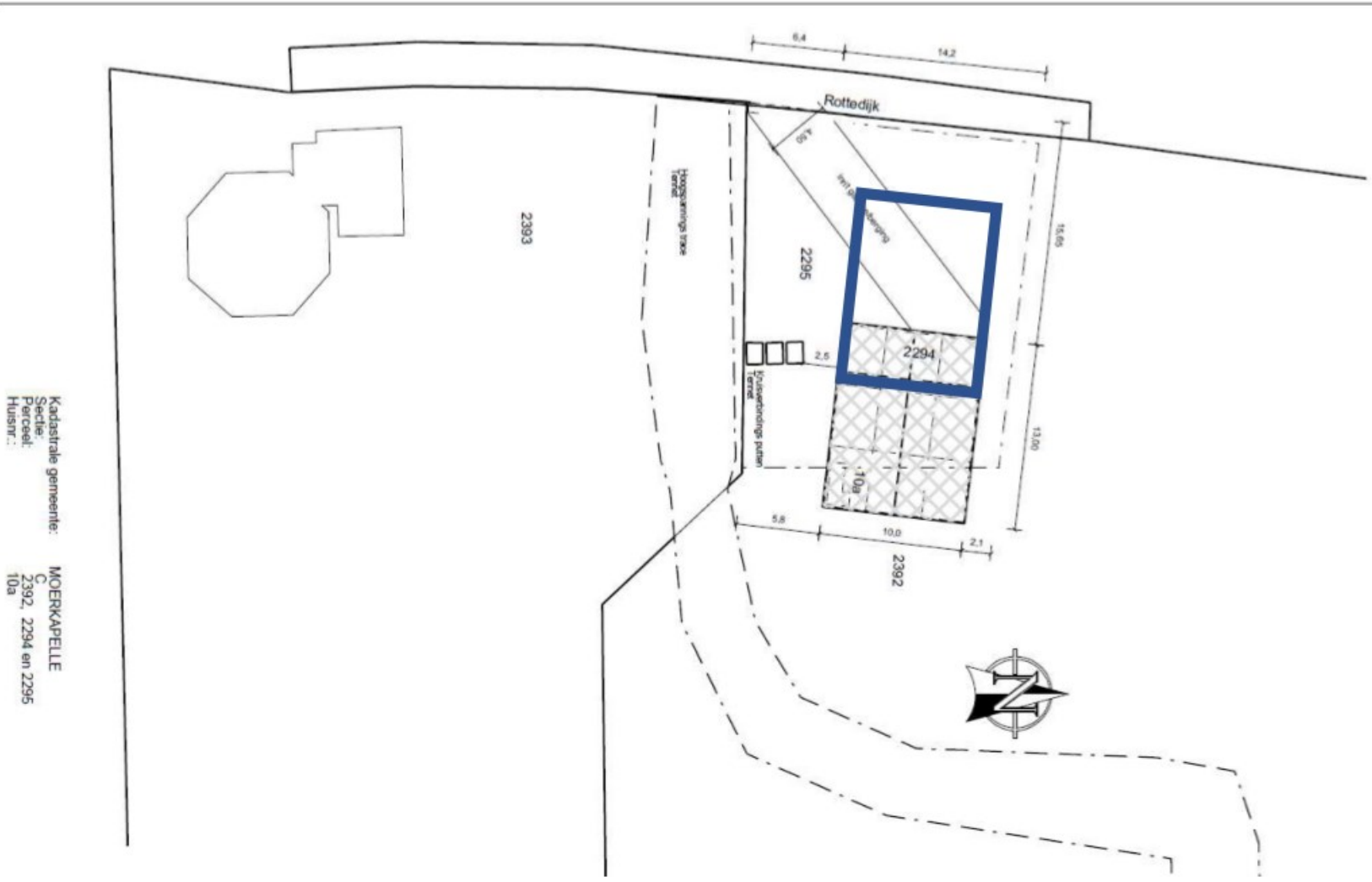
*Locatie* Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

*Postadres* Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

# Toelichting kelder

Rottedijk 10A

# Situering



Kadastrale gemeente: MOERKAPELLE  
Sectie: C  
Perceel: 2392, 2294 en 2295  
Huisnr.: 10a

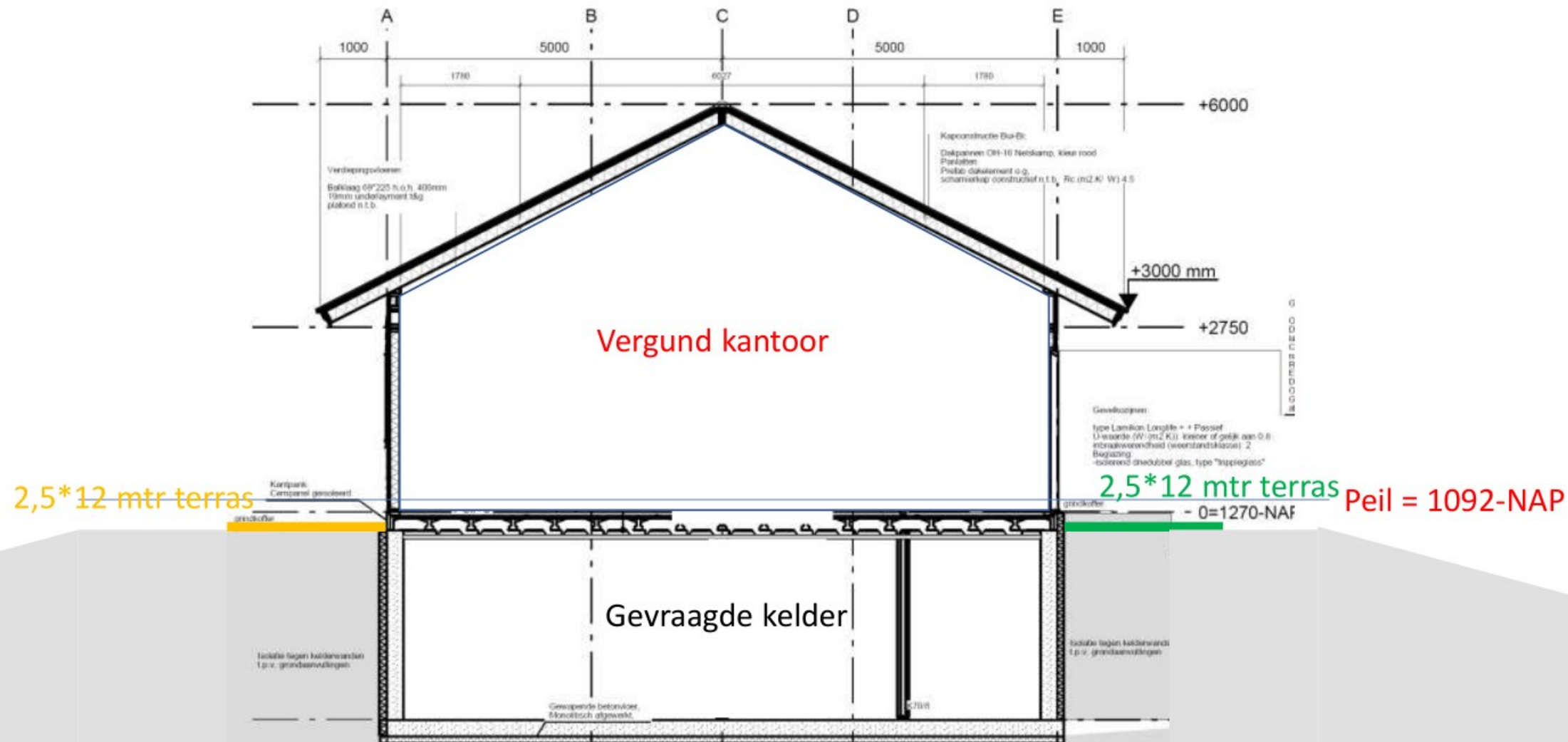
# Detail



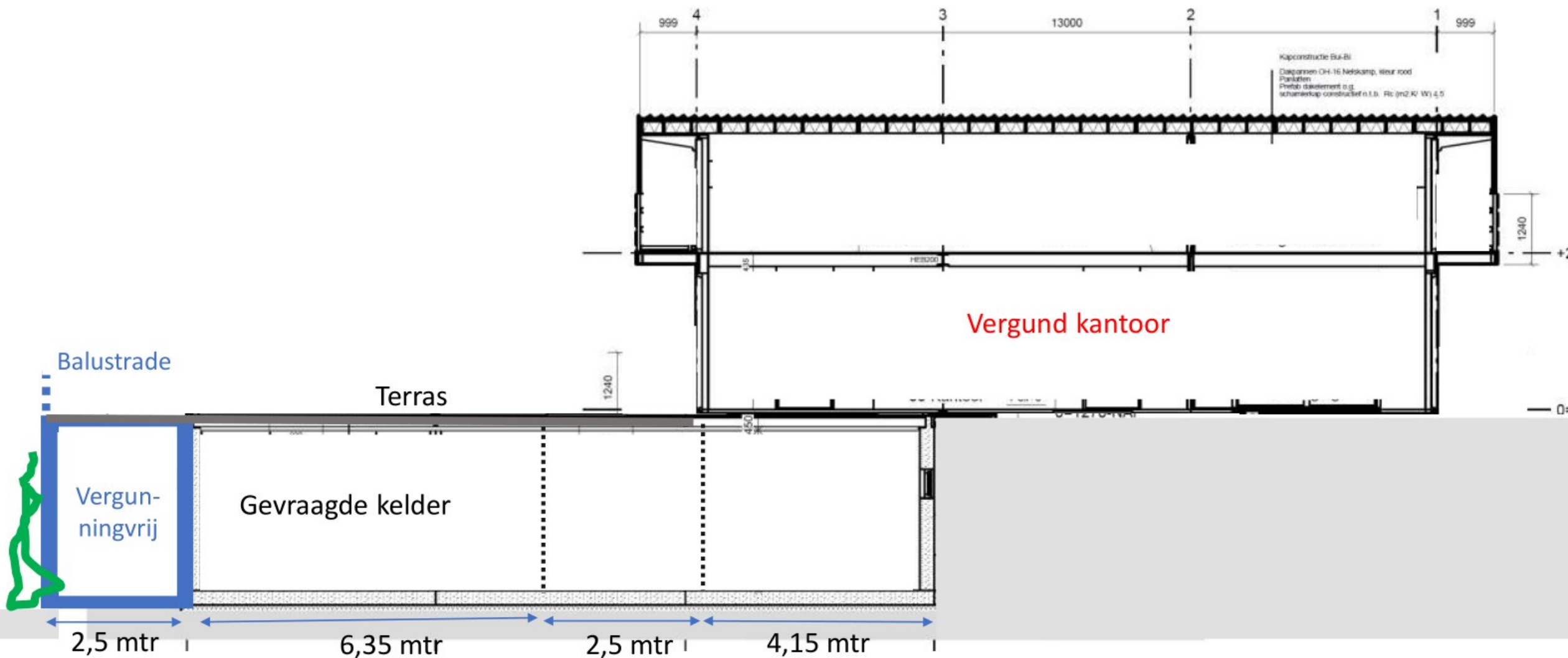
## Legenda

- Vergund kantoor 
- Gevraagde kelder 
- Gevraagd terras zuid 
- Gevraagd terras noord 
- Vergunnings vrije kelder 

# Dwarsdoorsnede (vanuit westzijde)



# Lengtedoorsnede (vanuit noorden)



Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED] <B&W-vergadering@zuidplas.nl>  
Onderwerp: Agendapunt voor collegevergadering 8-11-22 (Voltooiing kelder, Rottedijk 10A, Moerkapelle)  
Datum: 02.11.2022 11:55:56 (+01:00)

Beste collega's,

Hierbij nog een punt voor de agenda van de collegevergadering van 8-11-22.  
Ik ben nog met enkele aanpassingen bezig van het collegevoorstel.

<b>Titel advies/informatienota :</b>	<b>Voltooiing kelder aan de Rottedijk 10A, Moerkapelle</b>
<b>Naam behandelaar :</b>	[REDACTED]
<b>Corsanummer B&amp;W-advies :</b>	<b>B22.000439</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n) :</b>	<b>A22.002123</b>
<b>van B&amp;W-advies</b>	<b>A22.002124</b>
<b>Corsanummer(s) bijlage(n)</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Raadsvoorstel/Raadsinformatienota:</b>	

Alvast bedankt voor de hulp.

Met vriendelijke groet,



T 0180 - 330 300 E [REDACTED] | [www.zuidplas.nl](http://www.zuidplas.nl)

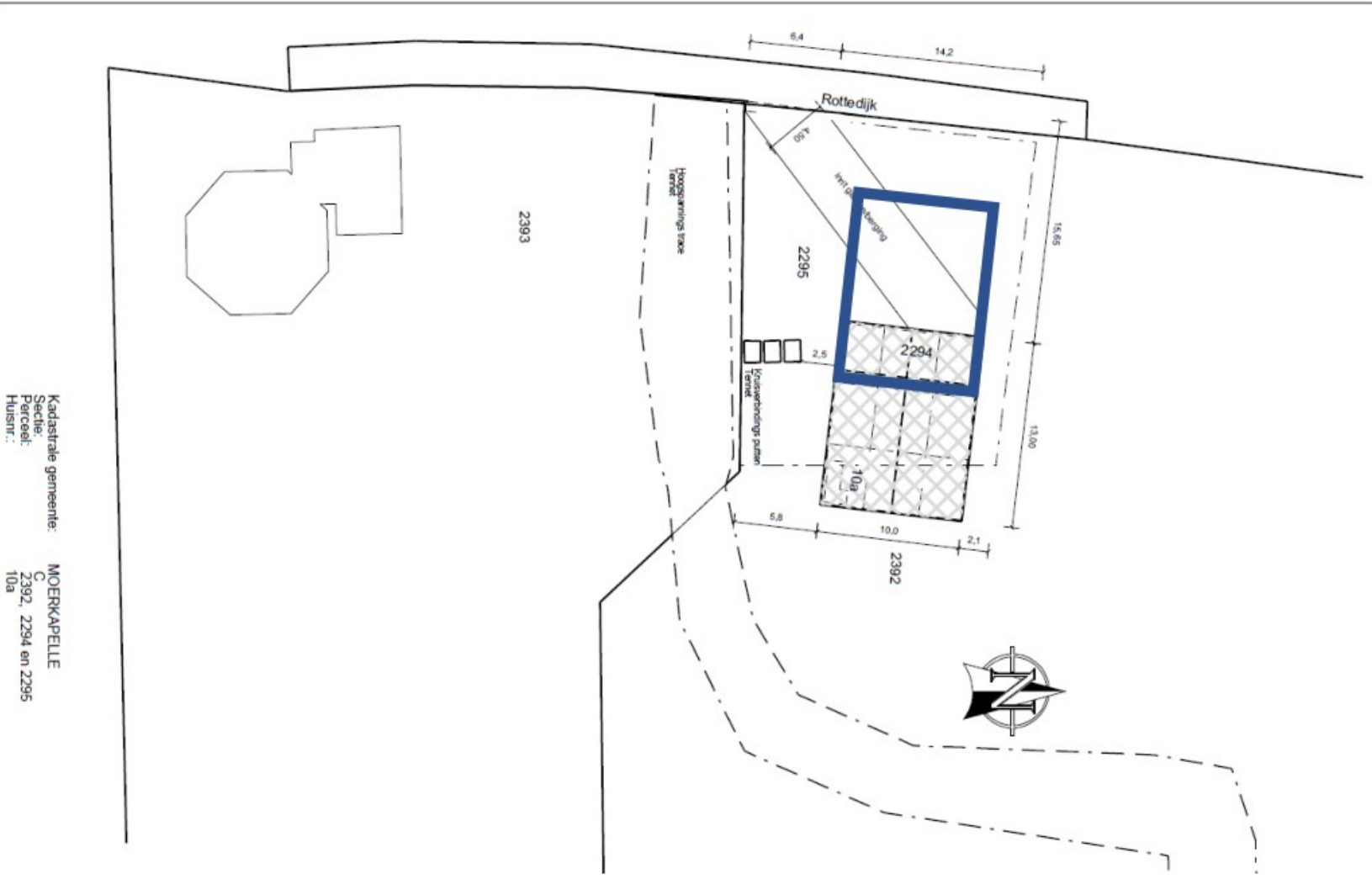
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

# Toelichting kelder

Rottedijk 10A



# Situering



Kadastrale gemeente: MOERKAPELLE  
Sectie: C  
Perceel: 2392, 2294 en 2295  
Huisnr.: 10a

# Detail

