

Bijlage I: Overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan behorend bij aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

Dossier : DZ-VO-2018-034

Bouwplan: realiseren van een kaasmakerij en 'experience'

Adres: Hoogedijk 8 Katwoude

Documentdatum: 28 januari 2020

Aan de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013" van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met de artikelen 11.2.1 sub c en f van het bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013", waarin de betreffende gronden de bestemming 'Detailhandel-Kaasboerderij' hebben, omdat volgens het bouwschema slechts een dakhelling tussen de 15 en 60 graden is toegestaan en een oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen van maximaal 8100 m² is toegestaan;
- dat er bij het bouwplan sprake is van twee platte daken en er daarom niet wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan aangegeven percentage wat betreft dakhelling. Verder is er sprake van een overschrijding van de in het bestemmingsplan opgenomen gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen van 8100 m² (wordt ong. 9250 m²);
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in een binnenplanse afwijking voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 15% van de maximaal toegestane oppervlakte, waaraan het bouwplan niet binnen past;
- dat buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is omdat het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken alleen mogelijk is door middel van een uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (art. 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vereist is omdat het bouwplan niet valt onder de aangewezen categorieën in het Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en WRO (raadsbesluit 125-10 van 24 november 2011);
- dat op grond van de beschikbare gegevens het verlenen van medewerking aan het realiseren van een kaasmakerij met 'experience' voornamelijk niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is gebleken. Hiervoor wordt u verwezen naar de concept 'Ruimtelijke onderbouwing Hoogedijk 8 Katwoude' en bijlage II. Bij de procedurevoorbereiding kunnen nadere gegevens of onderzoeksresultaten naar voren komen waardoor het plan alsnog in strijd met een goede ruimtelijke ordening blijkt;

- dat in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de kosten voor de procedure en voor eventuele planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.