



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM			Gedeputeerde Staten
Doc.soort	ALG POST	BV	
Datum:	14 FEB 2014	OR	Contact mr. drs. M. Molenwijk T 070 - 441 74 11 m.molenwijk@pzh.nl
Volgnr.:	14.05730	MI	
OVB: ja / nee		RO	
Fysiek: ja / nee		SL	Postadres Provinciehuis Postbus 90602 2509 LP Den Haag T 070 - 441 66 11 www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van
Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEVEEN

Datum

13 FEB. 2014
Ons kenmerk
PZH-2014-458507857
Uw kenmerk
13.33103
Bijlagen

Onderwerp

Ontheffingsverzoek ex artikel 21 lid 1 Verordening Ruimte
voor de legalisatie van een noodwoning aan De Baan 13a in
de gemeente Kaag en Braassem

Geacht college,

Wij hebben uw definitieve ontheffingsverzoek ex artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland van 20 september 2013 en achterliggende stukken bestudeerd.

Hierna volgt de beoordeling of het voornemen voldoet aan de voorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte (hierna: VR). Artikel 21 lid 1 luidt als volgt:

‘Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.’

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Toetsing van het verzoek aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte

Bijzondere omstandigheden

U wenst de noodwoning aan De Baan 13a te legaliseren nu dit kennelijk de enige woning is die in 2005 niet is meegenomen bij de legalisatieronde. Door niet in te stemmen met legalisatie van de noodwoning aan De Baan 13a zou willekeur ontstaan wat u onwenselijk vindt. Vanuit dat oogpunt is uw verzoek begrijpelijk, zodat voldoende sprake is van bijzondere omstandigheden. Gelet op de omstandigheden is er voldoende aanleiding om over te gaan tot legalisatie van de noodwoning aan De Baan 13a. Het is nog van belang om te bezien of de provinciale belangen daarbij niet onevenredig in het geding raken. Dit wordt hierna getoetst.

Provinciaal belang

De legalisatie van een woning buiten de bebouwingscontour is in strijd met artikel 3 lid 1 van de VR. Dit artikel sluit nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies namelijk uit. De idee



achter de regel is het tegengaan van verstening in het buitengebied. Dit belang wordt niet onevenredig aangetast nu het perceel al is ingebouwd door de kassen, een loods en de woning aan De Baan 13. Zodoende worden geen vergezichten e.d. aangetast wanneer de woning aan De Baan 13a wordt gelegaliseerd en herbouw plaatsvindt.

Er speelt in casu ook een ander provinciaal belang, namelijk het gegeven dat de legalisatie plaatsvindt in glastuinbouwgebied. De ontwikkeling vindt echter op het kleinschalige achtererf plaats waar een uitbreiding van de kas niet te verwachten is. Dit provinciaal belang wordt dus ook niet onevenredig aangetast door het initiatief.

Als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is op basis van het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' vast te stellen dat De Baan 13a in een veenlint ligt. Het gebiedsprofiel zegt hierover dat plaatselijke verbreding van het profiel mogelijk is, mits rekening wordt gehouden met overige karakteristieken van het lint. U dient bij de planvorming voor herbouw van de volwaardige burgerwoning, rekening te houden met de lintkarakteristieken.

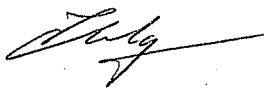
Conclusie

Het voornemen om de noodwoning te legaliseren voldoet gelet op de omstandigheden en de lokale situatie aan de voorwaarden uit artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het gemeentelijk beleid in dit geval wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciale belangen, die worden gediend met de algemene doelstelling om geen verstening te laten plaatsvinden buiten de bebouwingscontour en met de doelstelling om het glasareaal niet onevenredig aan te tasten.

Wij hebben daarom besloten om ontheffing te verlenen voor de legalisatie van de noodwoning aan De Baan 13a. Dit onder de voorwaarde dat bij de herbouw van de noodwoning tot volwaardige burgerwoning rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. In de verdere procedure rond de omgevingsvergunning zullen wij daarop toezien.

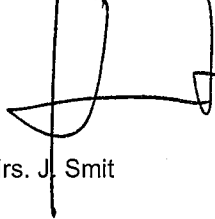
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit