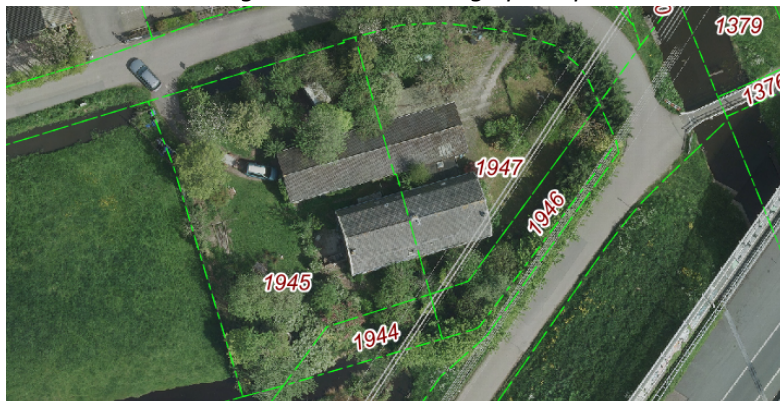


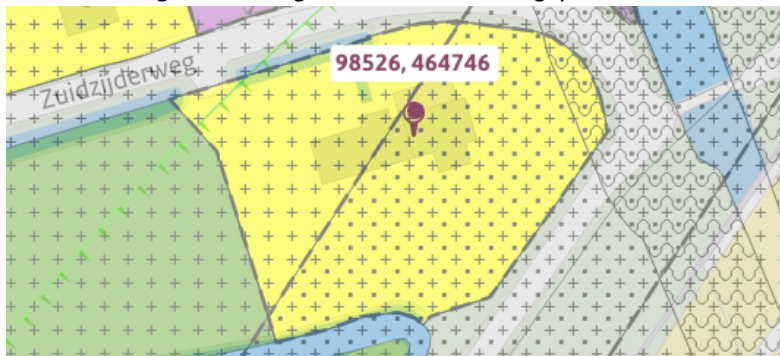
Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



Twee voormalige woningen,
beide gebouwen zijn
leegstaand

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Eén woning

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Uitbreiding huidige
bedrijfsvoering (Ghoyhuys)

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: parkeren en milieuaspecten.

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief	
Locatie	Zuidzijderweg 1, Oud Ade
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 664486 Zaaknummer CLO: 1884664486
Datum aanvraag ingediend	13 juni 2024
Eigendomssituatie	Eigenaar
Wat is de inhoud van het verzoek?	De initiatiefnemers willen onderzoeken of zij de door hen aangekochte percelen AKM01L1945 en 1947 kunnen gebruiken binnen de vergunning van hun bedrijf, het Ghoyhuys. Zij willen op deze percelen, in de bestaande bebouwing, graag een extra ruimte creëren als uitvalmogelijkheid van het Ghoyhuys. Bijvoorbeeld een breakout-room (kleine extra vergaderruimte) en een lunchruimte met terras. Daarnaast zouden zij graag de 'theehuis-functie' willen vervullen voor het Ghoybos. De initiatiefnemers beogen de kwaliteit van het gebruik van het Ghoyhuys (en Ghoybos) te verbeteren en geven expliciet aan dat het niet gaat om het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten.
Wat is de achtergrond?	In het verleden (2015) is al eens één woonbestemming van Zuidzijderweg 1-3 verplaatst naar Zuidzijderweg 17 met een bestemmingsplanwijziging. In 2020 heeft er voor het Ghoyhuys een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden waarbij de toenmalige tijdelijke vergunning werd vastgelegd in het bestemmingsplan en de bestemming Bedrijf definitief werd gewijzigd naar Gemengd, ten behoeve van de activiteiten van het Ghoyhuys. Die activiteiten betreffen verblijfsrecreatie, het bieden van ruimte aan vergaderingen, trainingen en exposities, en ondersteunende horeca. De eigenaren van Ghoyhuys hebben de percelen tegenover hun bedrijf in april 2023 verworven van TenneT. Inmiddels is de meest zuidelijke gelegen voormalige woning reeds gesloopt. Op 29 augustus 2024 heeft er nog een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers, verantwoordelijk wethouder en behandelend ambtenaar.
Uitkomst omgevingsplantoets	De locatie valt in het voormalige bestemmingsplan Buitengebied West dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Kaag en Braassem. Op de beoogde locatie geldt de bestemming Wonen t.b.v. één woning. De activiteiten van het Ghoyhuys zijn niet passend binnen deze bestemming. Medewerking kan worden verleend door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Er lijkt op dit moment nog geen participatie plaatsgevonden te hebben. Echter, de initiatiefnemers zijn inmiddels eigenaar van (nagenoeg) alle opstallen en gronden in deze hoek en van direct omwonenden van deze locatie is dus eigenlijk geen sprake.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Mogelijk
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	RO Verkeer en vervoer Omgevingsdienst

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Voorbereiding Intaketafel				
Is er voldoende informatie beschikbaar om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☒	Nee, want:	☐
Zijn alle adviseurs betrokken die je nodig hebt om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☒	Nee, want:	☐
Waarom zouden we <u>wel</u> willen meewerken aan dit initiatief? Wat levert het meewerken aan dit initiatief ons op?				
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> Er staat niets specifiek in de beleidstukken dat deze ontwikkeling mogelijk maakt of belemmert. Het betreft een bestaand en gewaardeerd bedrijf binnen onze gemeente. Daarnaast is het een langgekoesterde wens om een horecafunctie (theehuis) toe te voegen aan het gebied van het Ghoybos. De woonbestemming lijkt ook niet langer uitvoerbaar, nu de 380 kV-leiding over dit perceel loopt. Er vindt bovendien geen uitbreiding van de activiteiten plaats, maar feitelijk enkel een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Ten slotte zullen de activiteiten gaan plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, waardoor er aan het straatbeeld nauwelijks iets zal wijzigen. <u>Verkeer en vervoer:</u> N.v.t. <u>Omgevingsdienst:</u> Er worden op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht op het gebied van milieu.				
Waarom zouden we <u>niet</u> willen meewerken aan dit initiatief?				
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> Er staat niets specifiek in de beleidstukken dat deze ontwikkeling mogelijk maakt of belemmert. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is er dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen. <u>Verkeer en vervoer:</u> Op dit moment is het nog onduidelijk of het plan extra verkeersbewegingen zal genereren en of er extra parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de aanvraag blijkt dat er 0 parkeerplaatsen bijkomen. Graag een onderbouwing hiervan. <u>Omgevingsdienst:</u> Op basis van de beschikbare informatie is er vanuit milieuoogpunt op voorhand geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het plan.				
Wat zijn de voorwaarden?				
<u>Ruimtelijke ontwikkeling:</u> Geen specifieke voorwaarden. <u>Verkeer en vervoer:</u> Onderbouwd zal moeten worden of er sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen en of er meer parkeerplaatsen nodig zijn. <u>Omgevingsdienst:</u> Het plan is in de bestaande bebouwing een multifunctionele ruimte te realiseren. Deze ruimte wordt gebruikt als extra ruimte voor het Ghoyhuys. Er wordt een breakout-room, lunchruimte en terras gerealiseerd. Het is niet geheel duidelijk waar het terras komt en of er in het omliggende groen ook activiteiten plaatsvinden. Ook openingstijden zijn niet duidelijk.				

Het verzoek gaat over het gebruik van het bestaande pand aan de overzijde van Ghoyhuys voor multifunctionele activiteiten. De bedrijfsactiviteiten worden niet uitgebreid. Het zijn dus activiteiten die al plaatsvinden in het Ghoyhuys.

Bedrijven:

In de omgeving van de planlocatie ligt een bedrijfsbestemming. De dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 32 meter (gevel tot gevel). De perceelsgrenzen liggen op ca. 7 meter. De locatie is gelegen naast de A4, de hoogspanningsleiding en de HSL. Er is geen sprake van het oprichten van een geluids-, geur- of trillinggevoelig gebouw zoals bedoeld in het Bkl.

Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan. Ook is de verwachting dat de activiteiten geen belemmering vormen voor de woning Zuidzijderweg 8. Wel moet worden onderbouwd dat er ter plaatse van die woning sprake is van een gezonde leefomgeving. Met name geluid is dan van belang. Ook de buitenactiviteiten moeten hierbij worden beschouwd, zoals terras, komen en gaan van bezoekers, etc.

Afhankelijk van de precieze activiteiten geldt een meld- of informatieplicht op grond van hoofdstuk 22 omgevingsplan en/of het Besluit activiteiten leefomgeving. Ter plaatse van de woning nr. 8 moet worden voldaan aan de eisen van Besluit activiteiten leefomgeving en aan de in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan opgenomen regels.

Bodem:

Het gebruik wordt niet gevoeliger. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is niet nodig.

Ecologie:

Indien er groen wordt verwijderd, werkzaamheden aan de gevel/het dak of isolatiewerkzaamheden plaatsvinden is een ecologisch onderzoek nodig. Gelet op de afstand tot Natura 2000 is een stikstofberekening niet nodig.

Geluid:

Er wordt geen nieuw geluidgevoelig gebouw opgericht. Akoestisch onderzoek naar wegverkeer en spoorwegverkeer is niet nodig. Wel is het advies om extra maatregelen (gevelwering) uit te voeren om een goed binnenklimaat te realiseren.

Externe veiligheid:

Het plan ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de A4. Ook is het plan gelegen binnen brandaandachtsgebied van twee propaantanks. Het aspect externe veiligheid vormt wel een aandachtspunt, maar geen harde belemmering voor het plan. Bij de uitwerking van de plannen is in het kader van externe veiligheid met name aandacht noodzakelijk voor organisatorische maatregelen zoals: ontvluchtingsroutes, BHV, noodplannen, opstelplaats brandweervoertuigen, risicocommunicatie, etc. Geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid te stellen om advies over het plan uit te brengen.

Elektromagnetische straling (380 kV):

De planlocatie ligt binnen de rekenafstand (2X90 meter) van de 380 kV Beverwijk-Vijfhuizen. De RIVM-netkaart geeft voor elke bovengrondse hoogspanningslijn de zogenoemde rekenafstand. Dat is de afstand waarbinnen het Rijk volgens het voorzorgbeleid adviseert de magneetveldzone te berekenen. Deze rekenafstand geldt als er plannen zijn om binnen die rekenafstand woningen, scholen of kinderdagverblijven te bouwen. Aangezien het plan geen woningen mogelijk maakt is dat in dit geval niet nodig. Wel moet in de onderbouwing bij de BOPA op dit aspect worden ingegaan.

Conclusie:

Op basis van de beschikbare informatie lijken er vanuit milieuoogpunt op voorhand geen harde belemmeringen voor het plan. In de onderbouwing moet worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er bij de omliggende woning(en) sprake is van een gezonde leefomgeving. Het is niet geheel duidelijk waar het terras komt en of er in het omliggende groen ook activiteiten plaatsvinden. Ook openingstijden en aantal bezoekers zijn niet duidelijk. Dat moet wel in de aanvraag worden vermeld.

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening			
- Omgevingsplan	☐	☐	☒
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☒	☐	☐
- Provinciaal beleid	☒	☐	☐
- Hoogheemraadschap	☒	☐	☐
- Omgevingsvisie	☒	☐	☐
- Nota inbreidingslocaties	☒	☐	☐
- Welstandskaat	☒	☐	☐
- Archeologie	☒	☐	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Stedenbouw	☒	☐	☐
Verkeer en vervoer			
- Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	☐	☒	☐
- Parkeren	☐	☒	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Daarnaast dienen een aantal aspecten nog nader onderzocht te worden, dus is niet op voorhand te zeggen of dit een belemmering vormt.
Wat is de vervolgstap?	Stafoverleg portefeuillehouder en vervolgens een collegebesluit.
Advies initiatiefnemer	Bij een positief collegebesluit zal de initiatiefnemer een onderbouwing op moeten gaan (laten) stellen. De aandachtspunten van de Intaketafel zullen meegegeven worden aan de initiatiefnemer.
Advies bestuur	Positieve grondhouding, maar tegelijkertijd ook enkele voorwaarden en aandachtspunten meegeven.