

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 1 van 19

Definitief besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U, Bavelaar, wonende of gevestigd Achthovenerweg 51 te Leiderdorp, op 10 oktober 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een interne verbouwing van de boerderij op Achthovenerweg 51. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp is voornemens om u deze vergunning te verlenen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente.

In deze omgevingsvergunning leest u eerst waarvoor u precies een omgevingsvergunning krijgt. Vervolgens krijgt u informatie over de voorwaarden en voorschriften die voor deze vergunning gelden. Tot slot vindt u hierin informatie over de procedure die is gevolgd en een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In de bijlage bij deze vergunning leest u nog welke documenten u heeft ingestuurd. Hierop is dit besluit mede gebaseerd.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie C, nummer 1424, beter bekend als Achthovenerweg 51, 51a, 51b, 51c, 51 d. Het besluit geldt voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Daarnaast zijn onderdeel van dit besluit:

1. in te stemmen met een verzoek om gelijkwaardigheid zoals bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, ten aanzien van brandveiligheid;

B Voorwaarden aan (ver)bouwen van bouwwerk

U moet het bouwwerk (laten) bouwen zoals bepaald is in het Bouwbesluit en de bouwverordening. Daarnaast moet het bouwwerk voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

1. Ten minste 21 dagen voordat de werkzaamheden starten, moet u de volgende documenten toesturen aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. de berekeningen van de aanlegbreedten van de fundatie op staal;
 - b. de berekeningen en de tekeningen van de betonconstructies;
 - c. de berekeningen en de tekeningen van de staalconstructies;
 - d. de berekeningen en de tekeningen van de houtconstructies;
 - e. een bouwveiligheidsplan.



* Z O 1 5 5 A 9 6 8 E 2 *

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 2 van 19

2. Voordat de werkzaamheden starten, moet de afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1.
3. Minimaal 24 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij Richard de Graaf de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
4. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
5. Ten minste 24 uur voordat de werkzaamheden starten, moet u het volgende doorgeven aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. wanneer het ontgravingswerk gereed is;
 - b. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
 - c. wanneer de brandwerende bekleding op de constructie komt;
 - d. de technische installaties worden aangebracht (sprinkler).
6. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
7. Vinden er werkzaamheden plaats in of met (potentieel) verontreinigde grond? Dan moet u handelen volgens de regels die de overheid hieraan stelt. Denk aan de bepalingen in de Wet milieubeheer, de regeling Melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Bouwstoffenbesluit. Meer voorwaarden over veiligheid in deze situatie leest u in de CROW-publicatie nummer 132.
8. Het certificaat van de woningsprinkler dient overlegd te worden. U kunt dit doorgeven aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl aan het team Toezicht en handhaving.
9. Van de (leiding)doorvoeren ter plaatse van een 60 min of 30 min brandwerende scheiding dienen er attesten of certificaten te worden aangeleverd. U kunt dit doorgeven aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl aan het team Toezicht en handhaving.

C Procedure die is gevolgd voor dit besluit

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Deze procedure verliep als volgt;

- Op 15 juli 2016 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Gemeente Leiderdorp is bevoegd om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen. Dit volgt ook uit hoofdstuk 3 en bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 3 van 19

- Op 14 november 2016 heeft gemeente Leiderdorp een verzoek om aanvulling van de aanvraag gedaan. Op 16 januari 2017 zijn er aanvullende gegevens ontvangen. De termijn voor het behandelen van de aanvraag is hiermee met 63 dagen opgeschort.
- Op 23 december 2016 is er op grond van artikel 4:15, lid van de Wet Algemene wet bestuursrecht bevestigd om de termijn van aanvullingen te verlengen en hiermee de beslistermijn tevens wordt opgeschort.
- De aanvraag is ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.
- Op 3 juli 2017 is er verzocht om plan aanpassing, dit naar aanleiding van geconstateerde strijdigheden met het Bouwbesluit 2012.
- De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Ingevolge artikel 3.10 is op de gehele aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Om de voor het project benodigde omgevingsvergunning (met toepassing 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo) te kunnen verlenen is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad categorie gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. Het beleidskader "Behoud agrarisch erfgoed" is op 10 oktober 2011 door de raad als categorie toegevoegd waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (Bijlage 2). Dit betekent dat voor concrete aanvragen passend binnen dit beleid geen verklaring van geen bedenkingen bij de raad hoeft te worden aangevraagd.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo, biedt deze mogelijkheid in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3.

- Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen.
In de periode van 11 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 heeft het ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruikgemaakt. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van reactie voorzien.

Indiener 1

Indiener 1 heeft middels een bezwaarschrift, (d.d. 15-02-2018) zijn bezwaren kenbaar gemaakt tegen het voornemen om de omgevingsververgunning voor de verbouwing van de boerderij op de Achthovenerweg 51 te verlenen. Het ingediende bezwaarschrift is als zienswijze afgehandeld. Indiener verzoekt om de omgevingsvergunning gelet op zijn bezwaren niet te verlenen.

Agrarische bedrijfsvoering

Indiener is eigenaar van een naast de locatie gelegen agrarische bedrijfsstal (gelegen tegenover Achthovenerweg 60 en naast Achthovenerweg 51). In deze stal wordt jongvee gehouden voor de fok en schapen die daar aflammeren.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 4 van 19

Tevens bevindt zich een ruige mestput achter deze bedrijfsstal, daarnaast wordt diervoeding in plasticballen opgeslagen op het terrein van de bedrijfsstal. Werkzaamheden op dit terrein vinden niet alleen overdag plaats, maar kunnen ook in de vroege ochtend en late avond plaats vinden. Geur en geluid zijn bijkomende verschijnselen op een bedrijf als deze.

Dit alles vindt plaats op minder dan 30 meter van de boerderij op perceel Achthovenerweg 51.

Het bezwaar van indiener in verband met de agrarische bedrijfsvoering houdt samengevat in dat hij wil voorkomen dat door de verlening van deze vergunning de bedrijfsvoering wordt belemmerd, dan wel andere activiteiten die worden uitgevoerd op het perceel naast Achthovenerweg 51

Reactie gemeente

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing uiteen is gezet treedt er geen belemmering op voor de agrarische bedrijfsvoering die plaatsvindt op het naastgelegen agrarische perceel. De afstand tussen het wooncomplex en het naastgelegen perceel waar agrarische bedrijvigheid plaatsvindt blijft ongewijzigd. De boerderij Achthovenerweg 51 betreft vanuit de bestaande situatie (al voordat deze boerderij werd omgezet naar een woonbestemming) een 'woning van derden' ten aanzien van de 'inrichting', zoals bedoeld in de Wet milieubeheer, die wordt gedreven op het naastgelegen agrarische perceel.

De drijver van een inrichting wordt op grond van de milieuregelgeving (o.a. het Activiteitenbesluit milieubeheer) geacht zich te houden aan de algemene milieuregels en de zorgplicht ten aanzien van het voorkomen van milieuhinder bij woningen van derden in de nabijheid van de inrichting.

Bij de Omgevingsdienst West-Holland is geen milieumelding met een daarbij vereiste inrichtingstekening bekend. Ook is geen Hinderwetvergunning of oprichtingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer bekend. In het gemeentelijk archief is enkel een bouwvergunning ingevolge de Woningwet bekend voor oprichten van een veldschuur ten behoeve van het machinaal melken van 29 stuks vee d.d. 17 januari 1961.

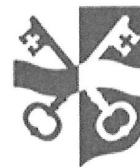
Voor een nadere beoordeling of indiener 1 zijn bedrijfsvoering ongehinderd kan voortzetten wordt uitgegaan van de beschreven werkzaamheden in zijn de zienswijze en de wettelijke kaders die volgen uit de milieuwetgeving.

De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit zijn naast de Wet milieubeheer relevante wettelijke kaders. Afhankelijk van het aantal en type dieren zijn met betrekking tot geur de Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit (deels) van toepassing. Volgens artikel 3.117 van Activiteitenbesluit geldt voor het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor dat dit niet plaats vindt, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:

a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 5 van 19

is gelegen, of

b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De situatie zoals bedoeld in lid b doet zich in onderhavige situatie voor. Het eerste lid is echter niet van toepassing als bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf het aantal dieren per diercategorie zonder geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt en de afstand van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object niet afneemt, indien de feitelijke afstand reeds kleiner is dan de afstand, bedoeld in het eerste lid.

Volgens artikel 3.119 Activiteitenbesluit geldt dat:

1 Onverminderd de artikelen 3.115 tot en met 3.117 is het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf verboden, indien na de oprichting, uitbreiding of wijziging de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object:

a. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen, of

b. minder dan 25 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

2 Het eerste lid is niet van toepassing, indien de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object niet afneemt, en

a. bij een dierenverblijf als bedoeld in artikel 3.115 het aantal dieren per diercategorie met geuremissiefactor niet toeneemt en de geurbelasting die de inrichting op enig geurgevoelig object veroorzaakt niet toeneemt;

b. bij een dierenverblijf als bedoeld in artikel 3.116 het aantal dieren per diercategorie met geuremissiefactor niet toeneemt, de geurbelasting die de inrichting op enig geurgevoelig object veroorzaakt niet toeneemt en de afstand tot een geurgevoelig object niet afneemt, indien die kleiner is dan de afstand, genoemd in artikel 3.116, eerste lid, of

c. bij een dierenverblijf als bedoeld in artikel 3.117 het aantal dieren per diercategorie zonder geuremissiefactor niet toeneemt en de afstand tot een geurgevoelig object niet afneemt, indien die kleiner is dan de afstand, genoemd in artikel 3.117, eerste lid.

In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat in de huidige situatie niet wordt voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter tot de maatgevende gevel van het geurgevoelige object (zijgevel van de woonboerderij Achthovenerweg 51). Deze aan te houden minimumafstand geldt op grond van het Activiteitenbesluit echter niet voor een bestaande situatie waarin de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal 25 meter bedraagt.

De feitelijke afstand, gemeten van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelige object (Achthovenerweg 51), bedraagt ca. 32 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 25 meter van gevel tot gevel. Volgens dit zogeheten "stand still beginsel" mag de afstand tussen het geurgevoelige object en het dierenverblijf voorts niet verder worden verkleind en het aantal dieren mag niet toenemen. Op die manier kan een bestaande agrarische veehouderij ongehinderd worden voorgezet op

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 6 van 19

grond van de milieuwetgeving. Bij een wijziging van de inrichting dient een milieumelding te worden gedaan of een milieuvergunning te worden aangevraagd. In dat verband wordt de gewijzigde situatie getoetst aan de milieuregelgeving.

De opslag van agrarische stoffen binnen een inrichting valt onder de regelgeving van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat vaste minimumafstanden die voor de opslag in acht genomen dienen te worden. Deze minimumafstanden gelden niet voor bestaande mestbassins (= opgericht vóór 1 januari 2013), die op een kortere afstand liggen. Voorwaarde is wel dat die kortere afstand toegestaan was in een voormalige agrarische AMvB of in de vergunning (artikel 3.51 lid 4 Activiteitenbesluit), én bovendien:

- mag de afstand niet verder afnemen, en
- is verplaatsing van het mestbassin redelijkerwijs niet mogelijk.

Tevens geldt dat de agrariër maatregelen dient te treffen om geurhinder te voorkomen of te beperken. Als het bevoegd gezag hierom vraagt, moet hij aangeven welke maatregelen of voorzieningen dit (zullen) zijn. Dit volgt uit artikel 3.51 lid 5 Activiteitenbesluit. Voor zover de ruige mestput achter de bedrijfsstal op grond van een voormalige agrarische AMvB of in de milieuvergunning of Hinderwetvergunning was toegestaan mag de opslag worden voorgezet maar mag de afstand tot het naastgelegen geurgevoelig object niet afnemen. De bedrijfsvoering wordt op grond van de milieuregelgeving niet belemmerd door de intensivering van de bewoning in het geurgevoelig object Achthovenerweg 51.

Ter voorkoming van geluidhinder bij woningen van derden gelden voor een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht de geluidvoorschriften uit artikel 2.17 lid 5 Activiteitenbesluit. In dit artikel zijn geluidnormen opgenomen voor de dag- avond en nachtperiode waar de drijver van een inrichting zich aan moet houden.

Bij de drijver van de inrichting ligt op grond van de zorgplicht (Artikel 2.1 Activiteitenbesluit) tevens de verplichting om milieuhinder bij woningen van derden te voorkomen, ongeacht een intensivering van de bewoning, zolang de afstand van de maatgevende gevel van het geluidgevoelige object tot de inrichting niet wordt verkleind

Artikel 2.1 lid 1 Activiteitenbesluit luidt:

“Degene die een inrichting drijft en weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat door het in werking zijn dan wel het al dan niet tijdelijk buiten werking stellen van de inrichting nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan, die niet of onvoldoende worden voorkomen of beperkt door naleving van de bij of krachtens het Activiteitenbesluit gestelde regels, voorkomt die gevolgen of beperkt die voor zover voorkomen niet mogelijk is en voor zover dit redelijkerwijs van hem kan worden gevergd.”

In het tweede lid wordt voorts opgesomd wat onder het voorkomen of beperken van het ontstaan van nadelige gevolgen voor het milieu als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan. De drijver van de inrichting dient deze regelgeving ten alle tijden na te leven.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 7 van 19

Omdat het gaat om een bestaande situatie die niet mag verslechteren en het feit dat toekomstige bewoners rekening kunnen houden met hun woonkeuze naast een bestaande agrarische inrichting wordt de situatie vanuit een goede ruimtelijke ordening, mede gelet op de feitelijke afstanden van de stal en de opslag tot de naastgelegen bebouwing, aanvaardbaar geacht. Er bestaat vanuit milieuoogpunt en een goede ruimtelijke ordening geen reden de omgevingsvergunning voor de splitsing in meerdere woningen niet te verlenen.

Zichtbelemmering

Indiener geeft aan dat op gemeenteground, namelijk direct langs de weg, een opstelplaats gemaakt is waar containers opgesteld kunnen worden. Tevens worden hier auto's geparkeerd, in beide gevallen belemmert dit volgens indiener het zicht wanneer er de weg op wordt gedraaid vanaf zijn bedrijfsperceel.

Reactie gemeente

Het standpunt van indiener dat hij in de bedrijfsvoering wordt belemmerd door zichtbeperking wordt niet gedeeld. De bedoelde plaats voor het opstellen van containers ligt dusdanig ver van de uitweg van het agrarische bedrijfsperceel dat hier geen gevaarlijke zichtbeperking in wordt gezien. Er wordt geen verband gezien tussen de omgevingsvergunning om meer woningen in de boerderij te mogen realiseren en het reeds feitelijke gebruik van de opstelplaats voor containers.

Intensivering van de bewoning

Indiener kan zich niet verenigen met een intensivering van bewoning in de Achthovenerpolder omdat deze polder een agrarische bestemming heeft.

Reactie gemeente

Het omzetten van aan boerderij naar een woonbestemming, dan wel het intensiveren van de woonbestemming van rijksmonumenten, volgt uit de mogelijkheden die worden geboden in het Beleid behoud agrarisch erfgoed dat als doelstelling heeft meer perspectief te bieden aan monumentale voormalige boerderijen. De mate waarin de bewoning wordt geïntensiveerd is afgewogen tegen het feit dat de locatie een polder met een agrarische bestemming betreft. De intensivering wordt gelet op de opzet van het perceel en het gebouw aanvaardbaar geacht.

Noodzakelijkheid vergroten aantal woningen

Indiener trekt de noodzakelijkheid van het vergroten van het aantal woningen om het pand in stand te houden in twijfel. Dit is volgens hem geen onderbouwd argument, omdat in de directe omgeving meerdere monumentale panden zonder uitbreiding van het aantal woningen goed worden beheerd.

Reactie gemeente

Het verschilt per situatie en eigenaar in hoeverre een splitsing in meerdere woningen daadwerkelijk leidt tot een beter beheer en onderhoud. Dit is moeizaam af te dwingen. Dat splitsing van een relatief grote boerderij in meerdere woningen/wooneenheden een positief effect kan hebben aan het behoud van monumenten is gebleken uit de ervaring met reeds

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 8 van 19

gesplitste panden in de Polder Achthoven in meerdere woningen. Na splitsing werden deze panden relatief snel verkocht c.q. verhuurd. De gemeente heeft er vertrouwen in dat splitsing van een relatief groot pand in meerdere woningen een positief effect kan hebben op het beheer en onderhoud, bijvoorbeeld door gezamenlijk beheer.

Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Indiener 2

Indiener 2 heeft middels een bezwaarschrift (d.d. 15-02-2018) zijn bezwaren kenbaar gemaakt tegen het voornemen om de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de boerderij op de Achthovenerweg 51 te verlenen. Het ingediende bezwaarschrift is als zienswijze afgehandeld. Indiener verzoekt om de omgevingsvergunning gelet op zijn bezwaren niet te verlenen.

Reeds vergunde situatie geen aanleiding voor splitsing

Volgens indiener 2 is de reeds vergunde situatie op basis waarvan de boerderij is verbouwd naar gastenverblijven geen argument is om over te gaan tot splitsing van het pand in meerdere zelfstandige woningen. Bij de verbouwing naar gastenverblijven ging het volgens indiener om een gewijzigde indeling van de woning, wat totaal anders is dan splitsing.

Reactie gemeente

Het klopt dat de reeds vergunde situatie voor gastenverblijven slechts een gewijzigde indeling van de woning mogelijk maakt voor het verblijf van gasten. Het planologisch toegestane gebruik van de woning blijft daarmee ongewijzigd (bestemd voor het als gebruik als één woning waarbij de bewoners één huishouden dienen te vormen). In het beleid behoud agrarisch erfgoed zijn mogelijkheden opgenomen voor een ruimer gebruik van monumentale panden, daaronder begrepen het splitsen van panden in meerdere zelfstandige woningen.

Het pand betreft een rijksmonumentale voormalige boerderij; "Ringgraaf". Het gaat om een voormalige veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de boerderijbouw in Rijnland. Omdat de agrarische functie is komen te vervallen ligt herbestemming naar wonen voor de hand. Dit wordt als een passende functie gezien om het behoud van het monument langdurig te waarborgen. Vanwege de relatief grote omvang van het pand past het toekennen van een ruimere bestemming dan één woning bij de doelstelling van instandhouding van het monument door functieverruiming. Daarbij dient wel een balans te worden gezocht tussen de verwachte bijdrage aan het behoud van het monument en de planologische impact van het bestaan van meerdere woningen.

In het beleid wordt hoogstens één woning per bouwdeel bij voorkeur genoemd, bijvoorbeeld één woning in het voorhuis en één in de daaraan vastgebouwde stal (in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte). De te onderscheiden complexdelen bestaan uit de als zomerhuis aangebouwde dwarsvleugel, het voorhuis, achterhuis en aangebouwde voormalige staldeel. In principe zou een splitsing naar in totaal 4 woningen in deze bouwdelen goed

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 9 van 19

passen binnen de mogelijkheden uit het beleidskader. Echter, wanneer enkel de 4 gastenverblijven worden omgezet in zelfstandige appartementen blijft een relatief grote ruimte in het gebouw over welke voor een deel bestaat uit het herkenbare voorhuis en een relatief groot deel van de aangebouwde voormalige stal.

De investering die de eigenaar heeft gedaan in de verbouwing tot een woning met gastenverblijven en het feit dat deze ruimten bouwkundig geschikt zijn te maken als zelfstandige appartementen zijn voor de eigenaar aanleiding geweest om een verdere splitsing te verzoeken naar in totaal 6 woningen. Het bouwkundige en architectonische verschil tussen het voorhuis en de aangebouwde stal wordt hierbij aangegrepen om de scheidslijn tussen de twee woningen te leggen. Vanuit het beleid behoud agrarisch erfgoed heeft deze wijze van splitsing van het pand in meerdere woningen, over de twee gebouwdelen die hiervoor worden aangegrepen, de voorkeur boven splitsing in kleinere appartementen binnen de afzonderlijke gebouwdelen.

In onderhavige situatie is overwogen dat het omzetten van de gastenverblijven, welke in het aangebouwde deel (voormalige stal) aanwezig zijn, in principe omgezet kunnen worden in zelfstandige appartementen zonder daarmee afbreuk te doen aan de beeldbepalende elementen van het monument en het bijbehorende erf. De splitsing is van buitenaf niet zichtbaar.

De voor het totaal aantal woningen benodigde parkeerplaatsen liggen achter de bestaande bebouwing en worden zodoende aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg. Uitwendig behoeft het pand geen aanpassingen en blijft vanuit dat opzicht intact. Een totaal aantal van 6 zelfstandige woningen in het pand door splitsing wordt daarom in deze specifieke situatie aanvaardbaar geacht.

Uitbreiding binnen rode contouren

Indiener 2 geeft aan dat de omgevingsvergunning in strijd wordt verleend met het met het beleid om de regionale woningbehoefte binnenstedelijk op te lossen. Deze uitbreiding is gelegen buiten de rode contour, terwijl volgens indiener binnen de rode contour nog voldoende mogelijkheden zijn.

Reactie gemeente

Indiener geeft terecht aan dat de gemeente de woningbehoefte binnenstedelijk wenst op te lossen. Dit met het doel om de polders groen te houden. Deze beleidsdoelstelling staat het splitsen van rijksmonumentale panden buiten de rode contour in meerdere woningen niet in de weg. De mogelijkheid daarvoor ligt reeds vast in het beleid behoud agrarisch erfgoed. Een vermeerdering van het aantal woningen binnen bestaande monumentale panden draagt wel aan de regionale woningbehoefte. Zolang er geen sprake is van extra ruimtebeslag draagt het vergroten van het aantal woningen door splijting van monumentale panden bij aan de doelstelling om te voorzien in de woningbehoefte zonder daarvoor groene polders te moeten opofferen.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 10 van 19

Inpassing

Indiener 2 geeft in de zienswijze aan dat ten onrechte wordt uitgegaan van "inpassing". Volgens indiener 2 is met de omzetting van één naar zes woningen sprake van een gebiedsvreemde ontwikkeling die ten minste valt onder "aanpassing" valt.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de motivering in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.2.1 pagina 15) en de daaruit volgende conclusie dat sprake is van "inpassing" juist is. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. In de ruimtelijke onderbouwing is dit verantwoord. Ook de provincie Zuid-Holland deelt dit standpunt.

Klachten en bezwaren voor omliggende bedrijven

Indiener 2 geeft in de zienswijze aan dat de ligging tussen agrarische bedrijven in theorie mogelijk geen problemen geeft, maar dat een dergelijke uitbreiding van burgerbewoning in de praktijk leidt tot meer klachten en bezwaren bij vergunningverlening voor bestaande bedrijven.

Reactie gemeente

De relatie tussen intensivering van de bewoning en meer klachten c.q. bezwaren bij vergunningverlening is op voorhand niet vast te stellen. Dit laat overigens onverlet of de klacht of het bezwaar gegrond is. Een vervolgactie naar aanleiding van een klacht is niet afhankelijk van het aantal klachten maar of de klacht gegrond dient te worden geacht. Elke klacht dient nader onderzocht te worden.

In bestaande situaties waar woningen en agrarische bedrijven dicht in elkaars nabijheid zijn gelegen bevat de milieuregelgeving enkele uitzonderingen (zie ook de beantwoording op het bezwaarschrift van indiener 1 onder *agrarische bedrijfsvoering*). Bestaande bedrijven kunnen zodoende ongehinderd voortbestaan. Wanneer er echter een nieuw bedrijf vestigt dient deze te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Dit kan ertoe leiden dat een nieuw bedrijf zich niet kan vestigen gelet op de afstanden die aangehouden dienen te worden tot woningen van derden. Dat staat los van het feit of deze woningen zijn gesplit in meerdere woningen/wooneenheden, gezien de afstand tot de gevel van de woning het uitgangspunt in de milieuregelgeving betreft om voldoende ruimtelijke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid te creëren. De gewijzigde planologische situatie leidt niet tot inperking van rechten waardoor op voorhand geconcludeerd moet worden dat gegronde klachten en bezwaren kunnen worden ingediend.

Ongewenste precedentwerking

Indiener 2 is van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning ongewenste precedentwerking tot gevolg heeft. Er zijn meerdere voormalige boerderijen met een aantal bijgebouwen. Volgens deze route zouden volgens indiener 2 verschillende woonwijken in het buitengebied kunnen ontstaan.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 11 van 19

Reactie gemeente

Van ongewenste precedentwerking is geen sprake. Het beleid behoud agrarisch erfgoed bevat reeds de mogelijkheid voor het vergroten van het aantal woningen binnen monumentale bebouwing door bijvoorbeeld splitsing. Daarbij wordt per geval specifiek beoordeeld of splitsen in meerdere woningen bijdraagt aan de doestelling van het beleid en wordt tevens beoordeeld in hoeverre de ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar zijn.

Bewoning in de wagenschuur

Indiener 2 geeft aan dat in de wagenschuur bewoning plaatsvindt in de vorm van twee wooneenheden waardoor in totaal 8 woningen zouden moeten toegestaan als de situatie zou worden gelegaliseerd.

Reactie gemeente

De aanvraag om de omgevingsvergunning ziet deels op legalisatie van het feitelijke gebruik van de verbouwde gastenverblijven in de woonboerderij als zelfstandige (vrij verhuurbare) appartementen.

Het feitelijke gebruik van de wagenschuur valt buiten deze omgevingsvergunning. Wanneer blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan dient de gemeente een afweging te maken dit gebruik te legaliseren of hiertegen handhavend op te treden. Voor de voormalige wagenschuur is reeds nadrukkelijk overwogen dat deze niet gebruikt mag worden voor zelfstandige bewoning. De gemeente zal vanuit het oogpunt van handhaving van de regels uit het bestemmingsplan op het feitelijke gebruik van de wagenschuur toezien en indien nodig handhavend optreden tegen zelfstandige bewoning.

Realisatie van parkeerplaatsen

Indiener 2 geeft aan dat er parkeerplaatsen zijn aangelegd, één in de wegberm en twee net binnen het hek, waarvoor één beeldbepalende leilinde is geveld.

Reactie gemeente

De aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein welke conform de inrichtingstekening aangelegd dienen te worden. Indien er sprake is van een oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte, zullen wij hierop toezien en indien benodigd handhavend optreden.

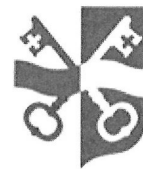
Ook voor het vellen een houtopstand waarvoor een vergunning benodigd zou zijn geweest, zullen wij ook hierop toezien en indien benodigd handhavend optreden.

Ambtelijke wijzigingen

- Er is ten opzichte van het ontwerpbesluit 1 tekstuele wijziging aangebracht in de lijst van stukken waar het besluit op is gebaseerd. De wijziging betreft het weghalen van een doorstreping van de tekst. Verder is de lijst van stukken aangepast door de vastgestelde versie van de ruimtelijke onderbouwing te vermelden.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 12 van 19

D Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd*U wilt een bouwwerk (ver)bouwen*

Op basis van de volgende punten is besloten dat de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.
- *Bestemmingsplantoets*

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 van kracht. De bouwlocatie is ingevolge dit bestemmingsplan bestemd als "Wonen - Buitengebied" en bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding "Bijgebouwen". Naast de enkelbestemmingen gelden tevens de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waarde-Archeologie -hoge trefkans".

De voor "Wonen - Buitengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

Voor het aantal woningen geldt dat per bouwvlak maximaal het aantal zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is toegestaan. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één woning per bouwvlak toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is op het perceel derhalve één woning toegestaan binnen het hiervoor opgenomen bouwvlak.

De voor "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Op deze gronden mogen gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen. Blijkens de aanvraag vinden door het verbouwen van de bestaande woning en wagenschuur geen werkzaamheden plaats die in strijd zijn met bepalingen van artikel 11 van de Monumentwet.

De voor "Waarde - Archeologie - hoge trefkans" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag in beginsel enkel gebouwd worden ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Hiervan kan afgeweken worden ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. In artikel 22.2 van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 13 van 19

Op de omgevingsvergunningplicht zijn in artikel 22.3.2 uitzonderingen opgenomen. Er is sprake van een uitzondering op de vergunningplicht omdat het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Gezien er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden is het verstoren van archeologische waarden uitgesloten. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Op een deel van het perceel voorziet de terreininrichtingstekening bij de aanvraag in het aanbrengen van verharding ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit deel van het perceel ligt buiten de bestemming "Wonen - Buitengebied". Ter plaatse geldt de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur", waarbinnen een stelsel met omgevingsvergunningplichtige werken is opgenomen. Het aanbrengen van verharding (ook voor parkeervoorzieningen) valt onder de omgevingsvergunningplichtige werken. Hier geldt ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie -hoge tref kans" op basis waarvan het aanbrengen van verharding omgevingsvergunningplichtig is.

Het aanbrengen van verharding ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen betreft ingevolge de Wabo de activiteit: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1, eerste lid, onder b), omdat dit in het geldende bestemmingsplan zodanig is bepaald (artikel 3.6).

Ingevolge artikel 2.11 van de Wabo is de aanvraag wegens betrekking op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, waaromtrent regels zijn gesteld in het bestemmingsplan en waarbij sprake is van strijd met deze regels, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c.

Het realiseren van parkeerplaatsen ten dienste van de bestemming "Wonen – Buitengebied" is strijdig met de regels van artikel 3.6 aangemerkt omdat de aanlegactiviteit niet ten dienste van de geldende bestemming wordt uitgevoerd. De te realiseren parkeerplaatsen dienen voor de woningen. Wegens de strijdigheid met de geldende planologische regels (artikelen 3.1 en 3.6) is dit onderdeel gezien als een verzoek om af te wijken van die planologische regels ingevolge artikel 2.11, lid 2 van de Wabo. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo wordt voor dit onderdeel (buitenplans) afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Strijdigheden met het bestemmingsplan

- De aanvraag is ten aanzien van het realiseren van appartementen het afsplitsen van het voorhuis als extra woning in strijd met de artikelen 15.1 onder a en 15.2.1 onder a van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.
- De aanvraag is ten aanzien van de aan te brengen verharding voor parkeerplaatsen in strijd met artikel 3.6 van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.

Vereiste omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan

Wegens strijd met de regels van het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Voor de strijdigheden, inclusief de aanlegactiviteit, kan een omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 14 van 19

worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- In de Welstandsnota 2016 is het gebied gelegen binnen het “Buitengebied” dat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Gezien de welstandsbeoordeling is gericht op een monument heeft de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, die door de gemeente Leiderdorp is aangesteld als Monumentencommissie, de aanvraag beoordeeld.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Voor een aantal onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. U moet daarom op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbieden.
- Voor het ontvluchten van de woningen wordt er gebruik gemaakt van een verzoek om gelijkwaardigheid, dit met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Gelet op het ontvluchten in deze portiek situatie wordt er gebruik gemaakt van vrije deurloopdrangers en een woningsprinkler. Met de twee voornoemde gelijkwaardigheidsopties is onder voorwaarden voldoende aannemelijk gemaakt dat wat het Bouwbesluit 2012 beoogd ten aanzien van het veilig kunnen vluchten en beperking uitbreiding van brand met deze technische oplossingen wordt voldaan.

Afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Op basis van de volgende punten is besloten dat de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- De aanvraag heeft betrekking op het inpandig verbouwen van het bestaande hoofdgebouw en op het perceel Achthovenerweg 51, ten behoeve van het uitbreiden van het aantal woningen.

De aanvraag is ten aanzien van het realiseren van meer woningen in strijd met de artikelen 15.1 onder a en 15.2.1 onder a van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.

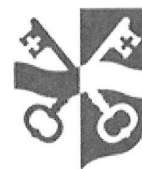
De aanvraag is ten aanzien van de aan te brengen verharding ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen in strijd met artikelen 3.1 en 3.6 van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.

- In het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 zijn geen regels opgenomen om het aantal woningen uit te breiden. Het is derhalve niet mogelijk de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (Wabo 2.12 lid 1 sub a onder 1).

In bijlage II van het Bor zijn categorieën gevallen opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kan worden verleend. Het inpandig wijzigen van gebouwen, welke zijn gelegen buiten de bebouwde kom, waarbij het aantal woningen toeneemt behoort niet tot deze mogelijkheden. Het Bor stelt hieraan de beperking dat het uitsluitend om een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen kan gaan en biedt

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 15 van 19

derhalve geen mogelijkheden voor het realiseren van woningen/appartementen in gebouwen gelegen buiten de bebouwde kom.

De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Ingevolge artikel 3.10 is op de gehele aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.

- Het opsplitsen van een deel van de woonboerderij in 4 vrij verhuurbare appartementen in het goedkope segment en het afsplitsen van het voorhuis in twee woning in de landelijke omgeving voorziet in een behoefte aan woningtypen waarnaar grote vraag bestaat in de regio.

Met bouwkundige aanpassingen in het bestaande gebouw, welke niet leiden tot afbreuk van de cultuurhistorische waarde van het pand, kunnen de panden zinvol bewaard blijven. In relatie tot beeldkwaliteit zijn voor dit hergebruik geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het agrarisch verleden blijft ondanks de splitsing in meerdere woningen nog zichtbaar. De woningen worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd, zonder afbreuk te doen aan het bestaande gevelbeeld. Door de voormalige wagenschuur te benutten als bergingsruimte blijft het bebouwingsbeeld intact.

Het beleid Behoud agrarisch erfgoed biedt ruimte voor hergebruik en functieversterking van bebouwing en erven in Polder Achthoven. Het opsplitsen van een boerderij met behoud van het oorspronkelijke bebouwingskarakter en de erfinrichting behoort in principe tot de mogelijkheden. In onderhavige situatie blijft het karakteristieke beeld zoveel mogelijk behouden. Het parkeren wordt opgelost door een situering in de lengterichting van de kavel achter de aanwezige bebouwing. Hierdoor worden geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht van de Achthovenerweg onttrokken.

Het project past met deze uitwerking binnen de kaders van het Beleid behoud agrarische erfgoed. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is in het kader van de procedure derhalve niet vereist.

- Goede ruimtelijke ordening
In artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het aanbrengen van meer verharding doet in beginsel afbreuk aan de landschappelijke- en natuurwaarden van de veenweidegronden. Gelet op het feit dat de strikt benodigde verharding om voldoende parkeerplaatsen te realiseren reeds aanwezig is, is er geen sprake van onevenredige afbreuk van natuur- en landschappelijke waarden. Deze verharding ligt al in het verlengde van het bestaande achtererf en ligt verdekt achter de aanwezige bebouwing.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 16 van 19

Het belang van woningsplitsing, waarbij voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein, prevaleert in dit geval boven afbreuk van landschappelijke- en natuurwaarden. Voor wat betreft archeologie geldt dat er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m². Omdat het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld mogelijk wel verstorend voor archeologische waarden kan zijn is in het kader van archeologie een voorwaarde opgenomen, ondanks dat de verharding feitelijk al aanwezig is.

Voor de overige aspecten is de aanvraag voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en alle relevante omgevingsaspecten.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing en bijlagen blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gepleegd met de overlegpartners. Het plan schaadt geen belangen van de overlegpartners.
- **Financiële uitvoerbaarheid**
In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan verplicht ten behoeve van het verhaal van kosten. De in artikel 6.1.1 van het Bro opgenomen drempel voor het vaststellen van een exploitatieplan is bij het intern verbouwen van een bestaand gebouw wettelijk vastgelegd op maximaal 10 woningen/wooneenheden.

Het veranderen van een monument

Op basis van de volgende punten is besloten dat de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

De aanvraag ziet tevens op een activiteit welke volgens de Wabo het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument betreft. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist.

De omgevingsvergunning kan gelet op artikel 2.15 van de Wabo alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag is daarom rekening gehouden met het gebruik van het monument.

De aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, die door de gemeente Leiderdorp is aangesteld als Monumentencommissie De aanvraag is beoordeeld aan het wettelijk kader dat is vervat in de Erfgoedwet.

De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en omstreken en heeft geconcludeerd dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd. De aanvraag is niet voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, omdat het geen geval betreft zoals in artikel 6.4, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht is bepaald.

Gelet op het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd bij kadastraal en bouwkundig

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 20160179OG01**

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 17 van 19

splitsen van het voormalige woonhuis van de rest van de boerderij. Na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Erfgoedwet verzet het belang van de monumentenzorg zich niet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

E Rechtsmiddelen op het besluit**U kunt beroep aantekenen**

Bent u of zijn belanghebbenden het niet eens met dit besluit? Dan kunt u of kunnen zij hiertegen beroep aantekenen. Dat moet binnen zes weken nadat dit besluit bekend is gemaakt. Het ondertekende beroepschrift mag naar rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Besluit van kracht na termijn indienen beroepschrift

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet op. Is het voor u (of voor andere belanghebbenden) van groot belang dat dit besluit *niet* in werking treedt? Dan kunt u, nadat u een beroepschrift heeft ingediend, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Is binnen de termijn een voorlopige voorziening aangevraagd? Dan treedt het besluit pas in werking nadat de rechter hierover een beslissing heeft genomen. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over wat een voorlopige voorziening inhoudt.

Overig**Als de bouwwerkzaamheden te laat starten of te lang stilliggen**

Start u niet binnen 26 weken met de bouwwerkzaamheden? Dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken (op grond van artikel 2.33 Wabo). Dit geldt ook als tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden de werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven of moet u gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. Deze medewerkers kunt u bereiken op info@leiderdorp.nl.

Als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze [ontwerp]omgevingsvergunning? Maak dan gerust een afspraak met het team Bouwen en Wonen. Dit kan via de website https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. De Gemeentewinkel is open op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur en werkt alleen op afspraak. Neemt u contact op? Vergeet dan niet het kenmerk 2016-0137-OG01 en zaaknummer Z/16/033524 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20160179OG01

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 18 van 19

Leiderdorp, 28 maart 2018

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders

Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

Wij verlenen u de omgevingsvergunning op basis van de volgende stukken:

- 2591147_1476105562741_papierenformulier.pdf - interne verbouwing boerderij Achthoverweg 51
- 2591147_1476105562751_publiceerbareaanvraag.pdf - interne verbouwing boerderij Achthoverweg 51
- 2591147_1511268964889_2299_WE-11_2017-11-21.pdf - Aanvullingen 21-11-2017
- 2591147_1511268915043_2299_WE-01_2017-11-21.pdf - Aanvullingen 21-11-2017
- 91821_2.MSG - Advies Erfgoed Leiden besluittekst WABO 2591147 Leiderdorp.doc
- 2591147_1510062561825_2299-daglichtberekening.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510062625953_2299-ventilatieberekening.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510067323243_2299_B-01_2017-11-08.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510067422187_2299_B-02_2017-11-08.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510067516334_2299_N-02_2017-11-08.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510062156293_2299_N-01_2017-11-07.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510062358408_2299_N-02_2017-11-07.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1510062516870_2299_D-01_2017-11-07.pdf - Aanvullingen 7-11-2017
- 2591147_1497950367281_2299_S-01_2017-06-20.pdf - Aanvullingen 20-6-2017
- 2591147_1497950411925_2299_S-11_2017-06-20.pdf - Aanvullingen 20-6-2017
- 2591147_1497950445999_2299_T-01_2017-06-20.pdf - Aanvullingen 20-6-2017
- 2591147_1497950070363_2299_B-03_2017-06-20.pdf - Aanvullingen 20-6-2017
- 2591147_1497950209194_2299_N-03_2017-06-20.pdf - Aanvullingen 20-6-2017
- 2591147_1486976385908_2299_D-01_2017-02-13.pdf - Aanvullingen 13-2-2017
- 2591147_1486976520674_2299_S-01_2017-02-13.pdf - Aanvullingen 13-2-2017
- 2591147_1486976569860_2299_S-11.pdf - Aanvullingen 13-2-2017
- 2591147_1485381610300_2299-toetsing_Bouwbesluit.pdf - Aanvullingen 25-1-2017
- 2591147_1485381645124_2299-woningsprinklers.pdf - Aanvullingen 25-1-2017
- 2591147_1484775090369_2299_D-02_2017-01-18.pdf - Aanvullingen 18-1-2017
- 2591147_1484583768708_2299_T-01.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- 2591147_1484583916516_2299-fotobijlage_wagenschuur.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- 2591147_1484583951209_2299-fotobijlage_woonboerderij.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- 2591147_1484584001705_217004_D-101.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- 2591147_1484582738397_2299_B-03_2017-01-16.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- 2591147_1484583651184_2299_N-01_2017-01-16.pdf - Aanvullingen 16-1-2017
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0547.OV8hovenerweg51-VG01 d.d. 28-03-2018