

Ontwerp-omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 1 van 6

[Ontwerp] Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U, de heer T. Bavelaar, wonende op het adres Achthovenerweg 51 te Leiderdorp, heeft op 30 november 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor verbouwing wagenshuur van kantoorruimte / opslagruimte naar woonruimte. Uw aanvraag voorziet in het realiseren van twee zelfstandige woonruimten in de wagenshuur.

Wij zijn voornemens de door u gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In deze ontwerp-omgevingsvergunning leest u eerst waarvoor wij voornemens zijn u vergunning te verlenen. Vervolgens krijgt u informatie over de voorwaarden en voorschriften die voor deze vergunning gelden. Tot slot vindt u aan het eind van dit document een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In de bijlage bij deze vergunning leest u welke documenten u heeft ingestuurd. Hierop is dit besluit mede gebaseerd.

Dit ontwerpbesluit is gebaseerd op artikel 2.1, 2.10, 2.21 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Uit de projectomschrijving in uw aanvraag en uit hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) blijkt dat wij in dit geval bevoegd zijn om een besluit te nemen op de aanvraag om de omgevingsvergunning.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens u een omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie C, nummer 1424, plaatselijk bekend als Achthovenerweg 51. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);
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 (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo).

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. Minimaal 48 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij Frank Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
2. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.



* Z O 1 F 5 6 F C 6 1 D *

Ontwerp omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 2 van 6

3. Ten minste 48 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven Frank Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
4. 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.

C Procedure die voor dit besluit is gevolgd

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

- Op 30 november 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Wij zijn het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen.
- De aanvraag is ontvankelijk waardoor wij deze in behandeling hebben genomen en inhoudelijk hebben beoordeeld.
- Deze omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Ingevolge artikel 3.10 is op de 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, sub 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 20 april 2020 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van deze omgevingsvergunning (raadsbesluit met kenmerk: Z/19/077682)
- Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 23 april tot en met 3 juni 2020 ter inzage gelegen. Op het ontwerp van de omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode **wel/geen** zienswijzen ingediend.

D Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Algemeen

- De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van twee zelfstandige woningen in de rijksmonumentale wagenshuur op het perceel Achthovenerweg 51.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.
- De gronden waar de ontwikkeling op is geprojecteerd zijn bestemd als Wonen – Buitengebied (artikel 15), met dien verstande dat op deze gronden ter plaatse van de wagenshuur (aangeduid als bijgebouw) geen verblijfsruimten zoals bedoeld in het Bouwbesluit aanwezig mogen zijn (specifieke gebruiksregel artikel 15.4);

Ontwerp omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 3 van 6

- De aanvraag is derhalve in strijd met het bepaalde in artikel 15.4 van het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.

1. Het bouwen van een bouwwerk

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.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening.
- Op grond van de Welstandsnota Leiderdorp 2016 is de locatie gelegen binnen het welstandsgebied 'Buitengebied'. De wagenshuur is aangewezen als rijksmonument. Het project betreft geen geval zoals in artikel 6.4, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht is bepaald.
- Het bouwplan is voor de welstands- en monumenttoetsing voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden die door de gemeente Leiderdorp is aangesteld als Monumentencommissie. Deze commissie heeft een positief advies gegeven over het plan.
- Het is voldoende aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

2. Handelen in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan

Op basis van de volgende afwegingen is besloten dat deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend:

Afwijkingsmogelijkheden

- In het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om van artikel 15.4 van de regels af te kunnen wijken. Voor het project dient daarom buitenplans afgeweken via deze omgevingsvergunning.
- In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht 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 project voorziet in een functiewijziging naar zelfstandige woningen buiten de bebouwde kom van Leiderdorp. Hierdoor kan het artikel voor een gebruiksverandering van een gebouw niet worden toegepast.
- Op basis van de in Bijlage II van het Bor genoemde categorieën kan de aanvraag omgevingsvergunning voor het project niet worden verleend.
- De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Goede ruimtelijke ordening

- In artikel 2.12 eerste lid, sub 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. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door BestemmingsplanBezwaar, waarin wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid en de relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing en hierbij behorende bijlagen blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de bij dit besluit betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerp omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 4 van 6

- Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid dient vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gepleegd met de overlegpartners die door de ontwikkeling in hun belangen kunnen worden geraakt. De ontwikkeling is dermate kleinschalig en niet in strijd met beleid van hogere overheden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is daarom geborgd.

Financiële uitvoerbaarheid

- In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan verplicht. Het betreft een in pandige transformatie van minder dan 10 woningen. Er zijn geen overige kosten die moeten worden verhaald.

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 (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo).*

Op basis van onderstaande afwegingen is besloten dat u de voor het project aangevraagde veranderingen aan het rijksmonument mag uitvoeren.

- De wagenschuur is aangewezen als rijksmonument. Het project betreft geen geval zoals in artikel 6.4, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht is bepaald.
- Het bouwplan is voor de welstands- en monumenttoetsing voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden die door de gemeente Leiderdorp is aangesteld als Monumentencommissie. Deze commissie heeft een positief advies gegeven over het plan.

Dit besluit ligt vanaf 23 april 2020 ter inzage

Uw aanvraag en dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken leggen wij ter inzage met ingang van 23 april 2020. Wie dat wil kan binnen zes weken vanaf deze dag zienswijzen indienen over de ontwerpbeschikking en het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen. U stuurt uw zienswijze dan naar het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp, ter attentie van de Commissie voor bezwaar- en de beroepschriften, postbus 35, 2350 AA Leiderdorp.

Als u vragen heeft

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met Resultaatteam Bouwen en Wonen te bereiken via het algemene telefoonnummer 071-5458500 of per email: info@leiderdorp.nl. Vergeet niet het kenmerk Z/18/072236 te vermelden.

Leiderdorp, 21 april 2020

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

Ontwerp omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp
Pagina 5 van 6

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

- 1 -4068453_1543592779221_publiceerbareaanvraag - verbouwing wagenschuur van kantoorruimte opslagruimte
- 2 -4068453_1550588607123_Formulier_-_Monumenten - Aanvullingen 19-2-2019
- 3 - 4068453_1543592644737_2553_S-01 - verbouwing wagenschuur van kantoorruimte opslagruimte naar woonruimte
- 4 - 4068453_1562837940087_2553_N-01_2019-07-11 - Aanvullingen 11-07-2019
- 5 - 4068453_1550587197476_2553_N-01_2019-02-19 - Aanvullingen 19-2-2019
- 6 - 4068453_1579087453122_2553_D-01_2020-01-15 - 4068453 1579087453122 2553 D-01 2020-01-15
- 7 -4068453_1550587354749_2553_T-11 - Aanvullingen 19-2-2019
- 8 - 4068453_1550587635268_2553-daglichtberekening_2019-02-15 - Aanvullingen 19-2-2019
- 9 - 4068453_1550587927664_2553-werkomschrijving - Aanvullingen 19-2-2019
- 10 - 4068453_1550587740760_2553-fotobijlage - Aanvullingen 19-2-2019
- 11 - 4068453_1575884856688_2553-fotobijlage_exterieur - FOTOS 4068453 1575884856688 2553-fotobijlage exte
- 12 - 4068453_1575884891010_2553-fotobijlage_interieur - FOTOS 4068453 1575884856688 2553-fotobijlage exte
- 13 - 4068453_1562838005999_2553_WE-01 - Aanvullingen 11-07-2019
- 14 - 4068453_1550588043669_2553-bodemonderzoek_-_toelichting - Aanvullingen 19-2-2019
- 15 - 4068453_1550588234173_Verkennend_Bodemonderzoek_GM03051 - Aanvullingen 19-2-2019
- 16 - 4068453_1550588394222_217005_D-102 - Aanvullingen 19-2-2019
- 17 - 4068453_1550588515500_Ruimtelijke_ouderbouw_wagenschuur - Aanvullingen 19-2-2019

Ontwerp omgevingsvergunning

No. Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 6 van 6

Bijlage 2 Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen van de raad (raadsbesluit met kenmerk: Z/19/077682/150632)