

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/18/072236

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



leiderdorp

Pagina 8 van 8

Bijlage 2 Verklaring van geen bedenkingen

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

**Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
gemeente Leiderdorp.**

**No. Z/18/072236
Datum: 23-06-2020**

raadsvoorstel

Resultaatteam: Ruimtelijke Ontwikkeling Leiderdorp, 19 maart 2019

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Aan de raad.
voor omgevingsvergunning
verbouw wagenschuur
Achthovenerweg 51 tot 2
woningen.

**Beslisapunten**

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van de rijks-monumentale wagenschuur op het perceel Achthovenerweg 51 tot 2 woningen ter legalisering van de feitelijke situatie.
2. Het ontwerpbesluit, zoals bedoeld in beslispunt 1, als definitief besluit van de raad voor de verklaring van geen bedenkingen te beschouwen bij het uitblijven van zienswijzen (de motivering die behoort bij het ontwerpbesluit geldt dan tevens als motivering voor het definitieve besluit).

1 SAMENVATTING

Burgemeester en wethouders van Leiderdorp hebben op 30 november 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de rijks-monumentale wagenschuur op het perceel Achthovenerweg 51 tot 2 woningen (beneden-boven-woning). In het kader van de behandeling van de aanvraag is vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Burgemeester en wethouders hebben in dat verband een exemplaar van de aanvraag (Bijlage 1) toegezonden aan de gemeenteraad en stellen de raad middels dit raadsvoorstel voor om de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Procedureel dient van het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen eerst een ontwerp ter inzage te worden gelegd waar zienswijzen tegen kunnen worden ingediend. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de vvgb worden ingediend kan het ontwerpbesluit, met de daarbij behorende motivering als definitief besluit van de raad worden beschouwd bij de vergunningverlening. De raad wordt daarom tevens voorgesteld het ontwerpbesluit van de vvgb als definitief besluit te beschouwen bij het uitblijven van zienswijzen.

2 Inleiding

Burgemeester en wethouders van Leiderdorp hebben op 30 november 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de rijks-monumentale wagenschuur op het perceel Achthovenerweg 51 tot een woning. De aanvraag voorziet erin de wagenschuur te verbouwen tot een beneden-bovenwoning (totaal 2 woningen). De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 (woningen zijn in de wagenschuur niet

raadsvoorstel

toegestaan). Voor de afwijking van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning uitsluitend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen.

In dat geval kan ingevolge artikel 2.27, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen bestaan.

Burgemeester en wethouders hebben daarom een exemplaar van de aanvraag (bijlage 1) toegezonden aan de gemeenteraad. Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de verklaring van geen bedenkingen af te geven (vvgb). In het kader van hiertegen in te brengen zienswijzen wordt de raad tevens voorgesteld het ontwerpbesluit van de vvgb als definitief besluit van de raad te beschouwen bij het uitblijven van zienswijzen.

Voorgeschiedenis

De aanleiding voor het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning om de wagenschuur tot een beneden-boven-woning te verbouwen betreft de legalisering van het geconstateerde strijdige gebruik van de wagenschuur met het geldende bestemmingsplan.

Tijdens de op 20 juni 2018 en op 31 oktober 2018 uitgevoerde controles door de bouwinspecteur van de afdeling Handhaving samen met een medewerker van de brandweer is geconstateerd dat zonder vereiste omgevingsvergunning verbouwingswerkzaamheden in de wagenschuur hebben plaatsgevonden (er zijn twee zelfstandige woningen gerealiseerd) en dat het pand in strijd met het bestemmingsplan zodanig in gebruik is genomen.

Nader onderzoek naar de in 2007 vergunde situatie en het feitelijke gebruik van de wagenschuur voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 heeft een gewijzigd inzicht opgeleverd met betrekking tot de ingezette handhaving. Op de begane grond bleek één woning reeds bouwkundig toegestaan (vergund) en het gebruik hiervan wordt beschermd door het overgangsrecht. Tegen de bovenwoning kan juridisch nog handhavend worden opgetreden tegen het gebruik als zelfstandige woning in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Op basis van de huidige inzichten en het feit dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend acht het college dit niet langer redelijk (zie argumenten), hetgeen ertoe heeft geleid uw raad voor te stellen uw vereiste medewerking te verlenen aan de legalisering.

3 Beoogd effect

- Het gebruik van twee zelfstandige woningen in de wagenschuur op het perceel Achthovenerweg 51 planologisch mogelijk te maken.

raadsvoorstel

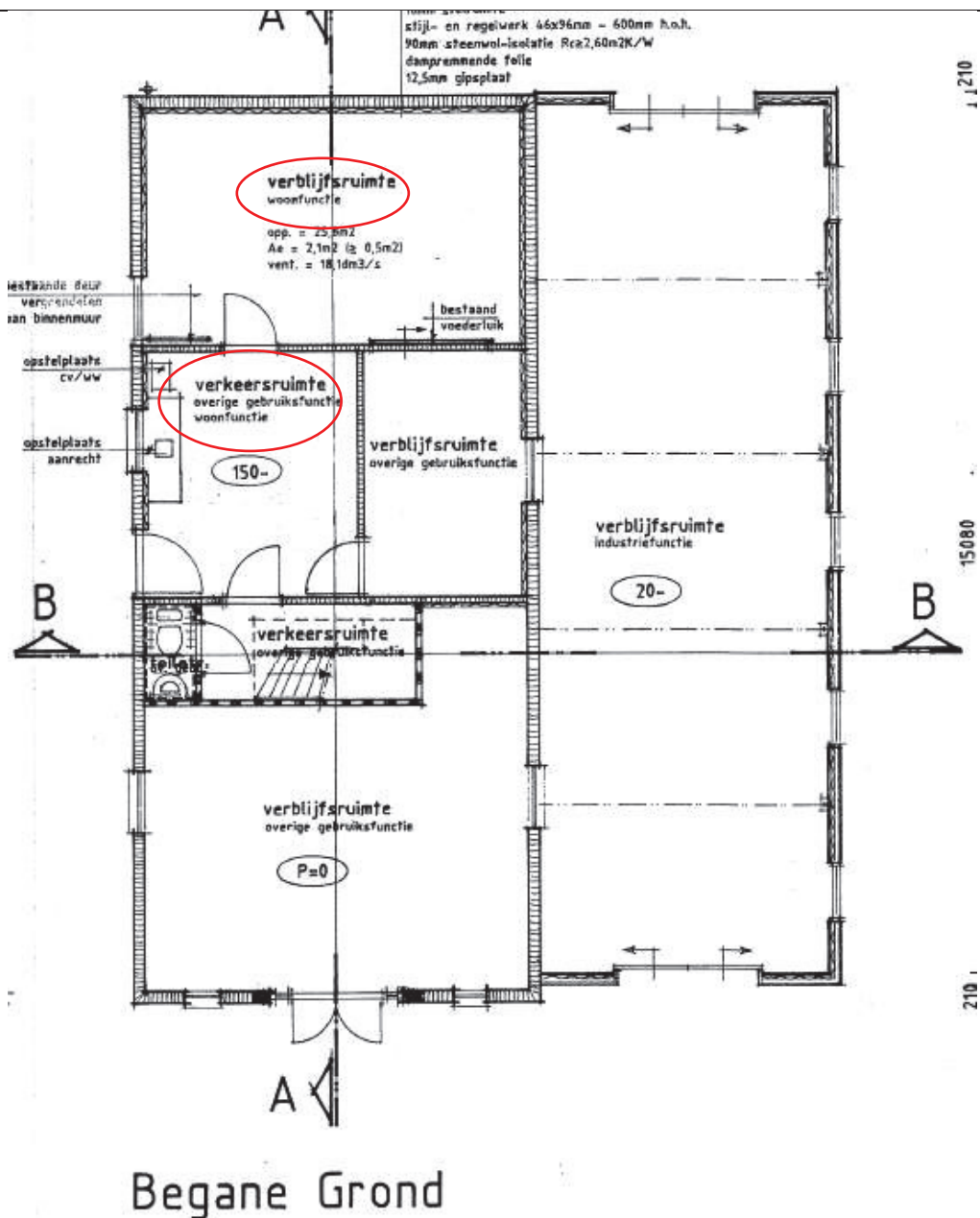
- De handhaving tegen het strijdige gebruik van de wagenschuur met het bestemmingsplan (dit betreft de bevoegdheid en uitvoeringstaak van het college) te beëindigen omdat legalisatie redelijkerwijs mogelijk is.

4 Argumenten

1.1 het gebruik van de wagenschuur als één woning valt reeds onder overgangsrechtelijke bescherming

De in 2007 aan de eigenaar van het perceel afgegeven bouwvergunning voor, kort gezegd, de verbouwing van de wagenschuur, geeft gelet op de tekeningen, ruimte voor gebruik ten behoeve van bewoning op de begane grond. Op de tekening van 2007 zijn twee ruimten op de begane grond aangeduid met de gebruiksfunctie 'woonfunctie'.

raadsvoorstel



Uitsnede vergunningtekening in 2007 vergunde situatie met woonfunctie.

Gebruik onder overgangsrechtelijke bescherming

Voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 was het bestemmingsplan Buitengebied van kracht. In het bestemmingsplan Buitengebied was het gehele perceel voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden'. De bestemming Woondoeleinden werd in het bestemmingsplan niet nader omschreven. Eveneens werd niet omschreven hoeveel woningen/wooneenheden op het perceel (en dus ook in de wagenshuur) waren toegestaan.

raadsvoorstel

Volgens diverse recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State dient het gebruik dat valt binnen de bestemming 'Woondoeleinden' ruim te worden uitgelegd indien geen begrippen zijn opgenomen om deze bestemming toe te lichten. Alle denkbare vormen van 'wonen' zijn dan in beginsel mogelijk (zelfstandige bewoning, kamerverhuur, appartementen etc.). Omdat het maximaal aantal toegestane woningen/wooneenheden ook niet werd vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied kon voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 de wagenschuur planologisch opgesplitst worden in meerdere appartementen. Omdat het pand niet een aangewezen Rijksmonument betreft waren de verbouwwerkzaamheden wel vergunningplichtig voor het bouwen en veranderen van het rijksmonument. De uitgevoerde bouwwerkzaamheden om een bovenwoning te realiseren, die als vergunningplichtig moeten worden aangemerkt, zijn feitelijk enkele geplaatste tussenwanden op de verdieping.

Het gebruik van de wagenschuur in zijn geheel als één woning was vanwege de vergunningsvrije indeelbaarheid van het gebouw, behalve het plaatsen van wanden, vergunningsvrij. Tegen de aangebrachte voorzieningen op de bovenverdieping (keuken en natte ruimten) kon onder het oude bestemmingsplan daarom niet handhavend worden opgetreden. Enkel tegen de aangebrachte wanden kon destijds worden opgetreden, aangezien dat bouwwerkzaamheden betreffen die zonder bouw- en monumentvergunning zijn uitgevoerd. De Welstands & Monumentencommissie heeft inmiddels positief geadviseerd over de verbouwing. Het monument is niet ontsierd, waardoor de verbouwing gelegaliseerd kan worden.

De eigenaar heeft middels huurcontracten aangetoond dat de beneden en bovenwoningen al zeer geruime tijd als zelfstandige woningen worden verhuurd (ruim voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016).

Gelet op de ruime gebruiksmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied en het feit dat de wagenschuur als monument niet is ontsierd door de verbouwing is het redelijk om tot legalisatie over te gaan. Dit wordt bewerkstelligt door het verlenen van de omgevingsvergunning. Uw raad dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.2 er wordt een bijdrage geleverd aan het segment sociale woningbouw

Conform het woonbeleid dient gemiddeld 30% van de nieuwe woningbouw in het sociale segment te worden gerealiseerd. De bovenwoning wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens en valt daarmee in het sociale segment (de aanvrager heeft hiertoe inzicht gegeven in de gesloten huurcontracten). Hierdoor wordt voldaan aan de doelstellingen uit het woonbeleid.

2.1 Bij het uitblijven van zienswijzen kan er tijdswinst worden behaald met de vergunningverlening

Procedureel dient van het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen eerst een ontwerp ter inzage te worden gelegd voor zienswijzen. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend kan het ontwerpbesluit, met de daarbij behorende motivering

raadsvoorstel

als definitief besluit van de raad worden beschouwd bij de vergunningverlening. Dit zorgt voor een snellere afhandeling van de vergunning en minder administratieve lasten.

De raad wordt daarom tevens voorgesteld het ontwerpbesluit als definitief besluit te beschouwen bij het uitblijven van zienswijzen.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

Geen.

6 Communicatie

De bekendmaking van het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen vindt gelijktijdig plaats met de bekendmaking van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. Dit gebeurt via een gecombineerde publicatie via het officiële kanaal <https://www.officielebekendmakingen.nl/> in de Staatscourant. Tevens wordt de bekendmaking geplaatst in het huis- aan huisblad Leiderdorps Weekblad. De stukken worden geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl.

7 Financiën

Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

8 Evaluatie

Indien gewenst zal het college de raad informeren over de verdere procedure van de aanvraag en de handhavingszaak.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,
de secretaris, de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. exemplaar aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken

2019

Raadsbesluit

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 8 april 2019

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen
voor omgevingsvergunning
verbouw wagenschuur
Achthovenerweg 51 tot 2
woningen.



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 19 maart 2019, nr. Z/19/077682/147947;

gezien het advies van het Politiek Forum van 14 april 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, van het Besluit omgevingsrecht

besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van de rijksmonumentale wagenschuur op het perceel Achthovenerweg 51 tot 2 woningen ter legalisering van de feitelijke situatie.
2. Het ontwerpbesluit, zoals bedoeld in beslispunt 1, als definitief besluit van de raad voor de verklaring van geen bedenkingen te beschouwen bij het uitblijven van zienswijzen (de motivering die behoort bij het ontwerpbesluit geldt dan tevens als motivering voor het definitieve besluit).

Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 20 april 2020,

de griffier,


de heer B.A.M. Rijsbergen

de voorzitter,


mevrouw L.M. Driessen-Jansen