

Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-18-1820737

Aanvraag

Wij hebben op 19 juni 2017 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van H.M. Rietveld, met omschrijving: "wijzigen servicegebouw naar bedrijfswoning".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Recht van ter Leede 25 te Leerdam.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-17-322351

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

De aanvraag voorziet in het wijzigen van de bestemming van het servicegebouw naar bedrijfswoning. Het pand wordt sinds 2004 gebruikt als bedrijfswoning, receptie, vergaderruimte en sanitaire voorziening. Het pand is in 2002 vergund als servicegebouw

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor de beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B). In die bijlage zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 28 juli 2017 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 21 augustus 2017 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Ontwerpbeschikking

Tussen 17 januari 2018 en 28 februari 2018 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via

<https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via

<https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Leerdam,
namens dezen,

ing. G.G. van der Waal

manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 19 april 2018

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: Z-17-322351

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

Naam bijlage	Bestandsnaam	Datum ingediend
Aanvraagformulier	3040869	19-6-2017
Bijlage 1 Bestemmingsrapport	Bijlage 1 Bestemmingsrapport.pdf	21-8-2017
Bijlage 2 Richtlijnen	Bijlage 2 Richtlijnen.pdf	21-8-2017
Bijlage 3 Controleverslag	Bijlage 3 Controleverslag Milieudienst ZHZ.pdf	21-8-2017
Brief B en W Leerdam d.d. 01-06-2017	Brief B en W Leerdam.pdf	19-6-2017
Begeleidend schrijven en documenten d.d.01-06-2017	Aanvullende gegevens aanvraag bedrijfswoning Recht van ter Leede 25 Leerdam.pdf	19-7-2017
Bestektekening bt-01 d.d. 19-06-2000	Bestektekening Bedrijfswoning Recht van ter Leede 25 te Leerdam.pdf	19-7-2017
Ruimtelijke onderbouwing H M Rietveld	Ruimtelijke onderbouwing Recht van ter Leede 25 Leerdam.pdf	21-8-2017
Toetsing aan bouwbesluit	Toetsing aan bouwbesluit.pdf	21-8-2017

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-17-322351

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende mededelingen vermeld voor de activiteit:

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Recreatie - Verblijfsrecreatie (art. 14)".

Op deze locatie is het toegestaan om een kleinschalige camping te houden met max 40 kampeermiddelen en 2 trekkershutten met een onderlinge afstand van 3,0 m.

Gelet op art. 14, lid 14.1.2, sub c is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op deze locatie ontbreekt zo'n aanduiding.

Gelet op art. 14, lid 14.4.1, sub c wordt onder strijdig gebruik gezien het permanent bewoning van kampeermiddelen.

Het bedrijfsgebouw voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde maatvoeringseisen voor een bedrijfswoning.

De aanvraag is in strijd met artikel 14, lid 14.1.2, sub c en artikel 14, lid 14.4.1, sub c van het bestemmingsplan.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Waarde - Archeologie 1 (art. 24)".

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze dubbelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

Op de aanvraag is voorts de volgende gebiedsaanduiding van toepassing:

C. "Milieuzone - stiltegebied".

Ter plaatse van deze aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Het wijzigen van de bestemming van het servicegebouw naar bedrijfswoning heeft geen nadelige gevolgen voor deze. Het pand wordt sinds 2004 gebruikt als bedrijfswoning, receptie, vergaderruimte en sanitaire voorziening.

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze gebiedsaanduiding en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Afwijken van het bestemmingsplan is niet mogelijk met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° en 2° van de Wabo.

Gelet op het voorgaande is medewerking uitsluitend mogelijk met een artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo (voorheen: projectbesluit) procedure.

MOTIVERING AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan past binnen de kaders van de algemene verklaringen van geen bedenkingen die de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld. Op basis van artikel 6.5, lid 3 is er nu geen apart besluit van de gemeenteraad nodig.

De gewenste ontwikkeling zal getoetst moeten worden op ruimtelijke aspecten aan de hand van een 'goede ruimtelijke onderbouwing', zodat kan worden vastgesteld dat bij het plan sprake is van een goede ruimtelijk ordening. In verband hiermee heeft de aanvragen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aangeleverd waarin is ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten.

Op basis van de beoordeling van de aangeleverde documenten kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.