

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 1 van 15

Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

De heer A. Roest, van Boerderij De Valk, gevestigd aan de Achthovenerweg 41A te Leiderdorp, heeft op 7 april 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van een loods, de verbouw van een jongveestal en het wijzigen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp heeft besloten u deze vergunning te verlenen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), het Bouwbesluit 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 adres Achthovenerweg 41a te Leiderdorp. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

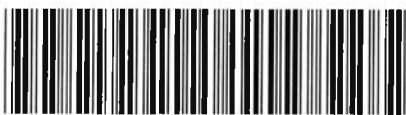
1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan;
3. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
4. inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)

Tevens zijn onderdeel van dit besluit:

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. Nader aan te leveren voetplaatberekening + verankering stalen kolommen spanten;
 - b. Aanvullend geotechnisch advies dat de trekbelasting (41kN) is op te nemen op aangegeven paalpuntniveau met gegeven diameter (vierkant 220mm 15m-NAP).
2. Om een beginnende brand zo snel mogelijk door de aanwezigen te kunnen laten blussen, moet zowel de stal als loods zijn voorzien van een draagbaar blustoestel (schuimblusser). U dient aan de rechterkant van de loods en stal een noodverbindingsweg aan te leggen om een eventuele brand bovenwinds te kunnen insluiten en in alle gevallen bij de opstelplaats te kunnen komen. Deze noodverbinding moet minimaal 3,5 meter breed worden en minimaal het gewicht van 15 ton kunnen dragen.



* Z O 1 1 5 E D 5 C 7 F *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 2 van 15

3. De opstelplaatsen moeten conform Bouwbesluit over de juiste breedte en hoogte worden vrijgehouden.
4. De verharding naar de bluswatervoorziening aan de zuidoostzijde van het bedrijf wordt doorgetrokken tot de sloot en niet alleen tot de jachthut (verharding maximaal 5 meter van bluswatervoorziening)
5. Beide sloten ter plaatse van de bluswatervoorziening moeten worden verdiept naar minimaal 1 meter diepte
6. Beide sloten ter plaatse van de bluswatervoorzieningen moeten worden vrijgehouden van beplanting en ijs
7. U dient een betonnen duiker met een betonnen bodem, voldoende diep te plaatsen zodat er voldoende water kan toestromen, hierbij rekening houdend met zomer- en winterpeil.
8. De dichtsbijgelegen brandkraan ligt aan de Achthovenerweg 41A ongeveer t.h.v. de woningen. Een geboorde put hoeft niet te worden aangelegd nu kan worden volstaan met secundaire bluswatervoorzieningen. Wij attenderen u erop dat het gebruik van secundaire bluswatervoorzieningen er toe leidt dat de opbouw van voldoende bluscapaciteit meer tijd vergt dan bij een primaire bluswatervoorziening.
9. Voordat de werkzaamheden starten, moet de afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren waaruit blijkt dat voldaan is aan de eisen, die genoemd zijn onder punt 1 t/m 7.
10. Minimaal 24 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij Richard de Graaf en Nelson Koots van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
11. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
12. Ten minste 24 uur voordat de werkzaamheden starten, moet u het volgende doorgeven aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. wanneer de heiwerkzaamheden starten;
 - b. wanneer het ontgravingswerk gereed is;
 - c. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
 - d. wanneer de brandwerende bekleding op de constructie komt.
13. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan Richard de Graaf en Nelson Koots van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
14. 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

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 3 van 15

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 Voorwaarden voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarden verbonden om te waarborgen dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning. Een handelen in strijd met deze voorschriften wordt aangemerkt als een gebruik strijdig met deze omgevingsvergunning.

E.1 Aanplanten van een bomenrij als landschappelijke inpassing

Voor het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Polder Achthoven 2016" geldt de verplichting tot het aanplanten van een bomenrij als landschappelijke inpassing waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergunninghouder is verplicht de ruimtelijke inpassingsmaatregel conform het beplantingsplan dat als bijlage 2 bij deze omgevingsvergunning is opgenomen, bestaande uit de aanplant van een streekeigen bomenrij, te effectueren tijdens het eerstvolgende plantseizoen (tussen 1 oktober en 1 april) na oplevering van de nieuw te bouwen loods;
- b. door middel van een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren schriftelijke opleveringsrapportage dient aan het college van burgemeester en wethouders te worden aangetoond dat de maatregel genoemd in lid a is uitgevoerd.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 4 van 15

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 7 april 2017 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen.
- Op 30 mei 2017 heeft gemeente Leiderdorp een verzoek om aanvulling van de aanvraag gedaan. Op 23 juni 2017 zijn de aanvullende gegevens ontvangen. De termijn voor het behandelen van de aanvraag is hiermee 24 dagen opgeschort.
- De aanvraag is ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.
- De omgevingsvergunning kan voor de afwijking van het bestemmingsplan 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 grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad categorie gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De gemeenteraad heeft voorafgaand aan deze aanvraag een besluit (Bijlage 3) genomen dit project toe te voegen aan de lijst met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. De aanvraag past binnen de kaders van deze categorie waardoor voor deze aanvraag de gemeenteraad niet meer om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.
- De Wabo bepaalt in artikel 2.14, vijfde lid, dat een omgevingsvergunning voor een milieuvriendelijke of milieuneutrale verandering kan worden verleend als voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.10, derde lid, van de Wabo.
- Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen.

In de periode van 20 juli 2017 tot en met 30 augustus 2017 heeft het ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. In de publicatie in het Gemeente aan Huis is als uiterste datum voor het indienen van een zienswijze 2 september 2017 vermeld. Hiermee is wie dat wilde in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is gebruikgemaakt. Op 31 augustus 2017 is een zienswijze ontvangen (Zienswijze 1). De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 1

Indiener geeft in de zienswijze aan dat de zienswijze is ingediend om het belang van het landschapsbeeld te behartigen.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 5 van 15

In de gesprekken die indiener met de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft gevoerd en in de ingediende stukken die op www.ruimtelijkeplannen.nl staan verschillen de tekeningen die de mogelijke nieuwe situatie weergeven.

Voor het oprichten van de reeds in gebruik genomen nieuwe veestal was er een brede boomsingel aanwezig over de hele diepte van het nu gebruikte bouwperceel die voor indiener en de omgeving de toenmalige veel lagere stallen aan het oog onttrok.

Nu na de bouw van de eerste fase is deze boomsingel verdwenen en is de veel grotere en hogere stal dan voorheen van veraf en dichtbij prominent zichtbaar. Indiener vindt dit los van de extra geluid en licht overlast geen bereiking van zijn uitzicht en het publieke landschapsbeeld.

De stukken voor de nu ingediende tweede fase laat twee verschillende beelden zien. Bij de zienswijze zijn twee afbeeldingen uit de stukken opgenomen die de nieuwe situatie weergeven.

1. een tekening die een relatief brede boomsingel laat zien op het voorste gedeelte van het land langs de nieuwe nog te bouwen jongvee stal, hier ontbreekt echter een duidelijke maatvoering die achteraf bij handhaving een duidelijk kader kan stellen.

2. een tekening met een met een dunne boomsingel langs de nieuwe en de reeds opgerichte stallen. Ook hier ontbreekt een maatvoering.

Gezien de hoogte van de nieuwe stallen en het verschuiven van de stallen richting de percelen van indiener wordt de gemeente gevraagd als eis te stellen dat bij de nieuwe en bestaande stallen de oude boomsingel van voor de eerste verbouwing wordt hersteld op de tussenliggende weide met een minimale breedte van 6 meter die duidelijk op de vergunning wordt vastgelegd.

Reactie

Indiener maakt middels de zienswijze inzichtelijk dat de tekening van de nieuwe situatie (figuur 2.2) in de ruimtelijke onderbouwing (status: ontwerp) en de tekening van de nieuwe situatie die als bijlage 2 bij de ontwerp omgevingsvergunning is opgenomen van elkaar verschillen.

Bijlage 2 bij de omgevingsvergunning bevat het definitieve beplantingsplan dat in de nieuwe situatie voor de landschappelijke inpassing zal worden aangeplant. Die tekening moet worden gezien als definitieve situatietekening voor de nieuwe situatie met de landschappelijke inpassingsmaatregelen die moeten uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing (status: verleend) wordt figuur 2.2 vervangen door de tekening met het definitieve beplantingsplan om de inconsistentie tussen deze tekeningen op te heffen.

Indiener geeft in de zienswijze aan dat voor de bouw van de reeds in gebruik genomen nieuwe veestal er een brede boomsingel aanwezig was over de hele diepte van het nu gebruikte bouwperceel die voor indiener en de omgeving de toenmalige veel lagere stallen aan het oog onttrok.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 6 van 15

Het is onjuist dat de hier bedoelde boomsingel over de hele diepte van het nu gebruikte bouwperceel aanwezig was. De reeds gerealiseerde nieuwe veestal is groter en ligt in de lengte verder in het landschap dan de hiervoor geamoveerde stal. Om deze nieuwe grotere stal mogelijk te maken is een planologische procedure doorlopen (wijzigingsplan Achthovenerweg 41 a/b, vastgesteld op 18 november 2014) waarbij inspraakmogelijkheden zijn geboden. Van deze inspraakmogelijkheden heeft indiener destijds geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan en de verleende bouwvergunning zijn reeds onherroepelijk van kracht.

In de hoofdstuk 5 van de toelichting op het wijzigingsplan is verwoord op welke wijze voor de nieuwe stal rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing van de kavel en de nieuwe bebouwing. De onderliggende landschapsstructuur van het veenweidegebied met de herkenbare strokenverkaveling vormde het uitgangspunt voor de situering van de nieuwe bebouwing (evenwijdig met het slotenpatroon in de lengterichting). De bestaande agrarische bebouwing op het kavel zou omzoomd blijven met beplanting passend bij het veenweidelandschap. Aan dit uitgangspunt werd voldaan bij oplevering van de nieuwe stal.

De zienswijze geeft geen aanleiding nadere eisen te stellen aan de inpassing van deze bestaande stal.

Voor de nieuw te bouwen loods/jongveestal is in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen dat de landschappelijke inpassing conform het hiertoe opgestelde beplantingsplan dient te worden uitgevoerd. Door het verschuiven van de huidige loods in lijn met de bestaande bebouwing is het noodzakelijk de aanwezige bomenrij deels te verwijderen. Omdat de boomsingel op eigen terrein geen bescherming genoot is deze inmiddels zonder vergunning verwijderd.

Deze boomsingel wordt hersteld in de nieuwe situatie gedurende het eerste plantseizoen na oplevering van de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt zodoende aan het zicht van de Achthovenerweg onttrokken. Tussen de bestaande houtwal die is gelegen tussen Achthovenerweg 41a en Achthovenweg 43 en de nieuw aan te planten houtwal blijft voldoende ruimte als doorzicht naar het achterland. Hierdoor is sprake van een goede landschappelijke inpassing de nieuwe bebouwing.

In het kader van de inpassing is ook een langere bomenrij overwogen die ook de bestaande stal omzoomd. Een bomenrij verder het achterland in sluit minder goed aan op de bestaande houtwallen en wordt vanuit landschappelijk oogpunt daarom minder gewenst geacht. Daarbij wordt in acht genomen dat de aanwezige houtwal tussen Achthovenerweg 41 en Achthovenerweg 43 de bebouwing al gezien vanuit aangrenzende percelen grotendeels al aan het zicht onttrekt. De veehouder heeft aangegeven dat het geheel omzoomen van de stal met een bomenrij negatieve invloed heeft op de ventilatie van de stal. Daarom is met de aanvrager overeengekomen de landschappelijke inpassing in de vorm van een nieuwe boomsingel vorm te geven op de wijze zoals in het beplantingsplan is opgenomen.

Ten aanzien van de aspecten licht- en geluidhinder is in het kader van de omgevingsvergunning voor het inwerking hebben van de inrichting (omgevingsvergunning activiteit milieu), alsmede de omgevingsvergunning voor de verandering van de inrichting getoetst aan alle relevante milieuaspecten. In het kader van geluidhinder is een akoestisch rapport opgesteld waaruit blijkt dat de normstellingen voor geluid worden gerespecteerd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 7 van 15

leefklimaat.

Om lichthinder op de omgeving te voorkomen gelden algemene voorschriften voor degene die een inrichting drijft. Degene die een inrichting drijft heeft een zorgplicht waaronder wordt begrepen het voorkomen of beperken van het ontstaan van nadelige gevolgen voor het milieu. Daaronder wordt ook begrepen het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder (Artikel 2.1 lid 2 onder h.). Er is gelet op de afstand tot de woning geen reden om aan te nemen dat lichthinder niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt. De bestaande bomenrij heeft hier reeds positieve invloed op.

Indiener verzoekt de minimale breedte van 6 meter voor de nieuw te planten bomenrij duidelijk op tekening vast te leggen. De nieuw te planten bomenrijen die in het beplantingsplan is opgenomen heeft op de tekening, welke op schaal is, een breedte van ca. 11 meter. De breedte van minimaal 6 meter zal bij het volgroeien van de beplanting worden gehaald. Hierdoor wordt aan het verzoek van indiener tegemoet komen.

Tijdens een gesprek op 12 september 2017 is aan indiener toegelicht waarom de bomenrij verder naar zijn perceel is verschoven is dan op figuur 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing was aangegeven. Ter bereikbaarheid van de brandweer dient een noodverbindingsweg te worden aangelegd om een eventuele brand bovenwinds te kunnen insluiten en in alle gevallen bij de opstelplaats te kunnen komen. Deze noodverbinding moet minimaal 3,5 meter breed worden waardoor de bomenrij enigszins verder is verschoven. Dat de bomenrij minimaal 6 meter breed zal moeten zijn is schriftelijk aan indiener bevestigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wezenlijke aanpassing van het ontwerp ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. De inconsistentie tussen de figureren die de nieuwe situatie weergeven is opgeheven door het vervangen van figuur 2.2 in de ruimtelijke onderbouwing voor de actuele tekening van de nieuwe situatie.

Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

1. 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.
 - Bij de aanvraag is een milieukundig bodemonderzoek ingediend ter beoordeling van de bodemgeschiktheid. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden. Het rapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing om van het bestemmingsplan af te wijken opgenomen.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor een aantal onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. U moet daarom op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbieden.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 8 van 15

Welstandbeoordeling

- In de Welstandsnota 2016 is de locatie gelegen binnen het “Buitengebied” dat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie Dorp, stad en land. Deze welstandscommissie heeft een positief advies gegeven over het plan onder voorwaarde dat de erfbeplanting wordt aangelegd zoals in de ruimtelijke onderbouwing (figuur 2.2) wordt aangegeven. De aanvrager heeft een beplantingsplan opgesteld waaruit blijkt op welke wijze hier invulling aangegeven wordt. De uitvoering van het beplantingsplan is als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

▪ *Bestemmingsplantoets*

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan “Polder Achthoven 2016” van kracht. De bouwlocatie is ingevolge dit bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschap en natuur” met de nadere aanduiding “Houtwal” en de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie - hoge tref kans” en “Leiding – CO2”.

De voor “Agrarisch met waarden – Landschap en natuur” aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven. De te realiseren staluitbreiding, de nieuwe loods-jongveestal en voersilo's zijn dienste van deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding “Houtwal” geldt de bescherming en het behoud van de houtwal. Met deze bepaling is de nieuw te bouwen loods-jongveestal in strijd. Het bouwen van de nieuwe loods-jongveestal en sleufsilo's buiten het opgenomen bouwvlak is in strijd met het bepaalde in artikel 3.2.1 lid a.

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.

Op de omgevingsvergunningplicht zijn in artikel 22.3.2 uitzonderingen opgenomen. Voor dit bouwplan is sprake van een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht omdat uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

Conclusie bestemmingsplantoets

- De aanvraag is in strijd met de artikelen 3.1 lid d en 3.2.1. lid a van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.
- Het aanbrengen van verharding buiten het opgenomen bouwvlak betreft ingevolge de bepalingen in het bestemmingsplan over omgevingsvergunningplichte werken een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo (uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp
Pagina 9 van 15

2. *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 bouwen van een nieuw hoofdgebouw (loods-jongveestal), het uitbreiden van de bestaande jongveestal en het realiseren van sleufsilo's en verharding buiten het opgenomen bouwvlak.
- In het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 zijn geen regels opgenomen om de bouw van de loods-jongveestal buiten het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding "Houtwal" te kunnen realiseren. 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). De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn niet toereikend om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

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 Bor biedt geen mogelijkheid om buiten de bebouwde kom een nieuw hoofdgebouw te realiseren dat groter is dan 150 m².

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, 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 grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad categorie gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De gemeenteraad heeft voorafgaand aan deze aanvraag een besluit (Bijlage 2) genomen dit project toe te voegen aan de lijst met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. De aanvraag past binnen de kaders van deze categorie waardoor voor deze aanvraag de gemeenteraad niet meer om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

▪ 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.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Fase II Achthovenerweg 41A/B NL.IMRO.0547.OV8hovenerweg41ab-ON01) waarin wordt ingegaan op het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en alle relevante omgevingsaspecten.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 10 van 15

Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Door het treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland wordt een goede landschappelijke inpassing geborgd. Het aanplanten van een nieuwe bomenrij met een streekeigen soort draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing.

▪ Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gepleegd met de overlegpartners. De concept ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan zijn op 15 februari 2017 toegezonden met het verzoek om binnen 4 weken te reageren. Het plan schaadt geen belangen van de overlegpartners.

▪ Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan niet verplicht wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Er zijn naast de kosten voor ambtelijke begeleidingsuren geen verhaalbare kosten. Het totaal aan verhaalbare exploitatiebijdrage blijft daarmee beneden het bedrag van €10.000,- euro, op basis waarvan mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten voor dit bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen.

3. *Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald*

- Op een deel van het perceel voorziet de terreininrichtingstekening bij de aanvraag in het aanbrengen van erfverharding buiten het opgenomen bouwvlak. Ter plaatse geldt de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur", waarbinnen een stelsel met omgevingsvergunningplichtige werken is opgenomen. Het aanbrengen van verharding valt onder de omgevingsvergunningplichtige werken.
- De aan te brengen verharding op de betreffende delen is vanaf de openbare ruimte beperkt zichtbaar en sluit aan op reeds aanwezige erfverharding. Het aanbrengen van verharding doet daarmee geen afbreuk aan de landschappelijke waarden. Uit het onderzoek naar flora en fauna blijkt dat er geen beschermde soorten op de locatie aanwezig zijn. De omvang van de extra verharding is slechts beperkt en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. Natuurwaarden worden hierdoor niet onevenredig geschaad.
- Ter plaatse geldt ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie -hoge tref kans" op basis waarvan het aanbrengen van verharding omgevingsvergunningplichtig is. Ten aanzien hiervan is overwogen dat uit het archeologisch onderzoek dat voor de achterliggende stal is uitgevoerd blijkt dat op de locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- Er zijn geen andere redenen om de aanvraag voor het aanleggen van de erfverharding te weigeren.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 11 van 15

4. *Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)*

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het milieuneutraal veranderen van de inrichting. Het betreft het vergroten van de bestaande jongveestal, vervangen van de verouderde stalruimte en werktuigenberging en het realiseren van een wasplaats en enkele voeropslagen. De Omgevingsdienst West-Holland heeft de aanvraag beoordeeld en de ontwerpbesluit opgesteld. De ontwerpbesluit voor het milieuneutraal veranderen van de inrichting of werking daarvan maakt deel uit van deze omgevingsvergunning en is als bijlage opgenomen.

D Mededeling

De ligging van het bouwwerk valt buiten de wettelijke normen van de opkomsttijd (artikel 14 en 18). Het bestuur van de veiligheidsregio hanteert voor een industrie functie een opkomsttijd van een basis brandweereenheid 10 minuten. In 95% van de incidenten zal de opkomsttijd tussen de 11 en 13 minuten bedragen. Wij adviseer u hiermee rekening te houden in zijn bedrijfsnoodplan.

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.

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 en Nelson Koots 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 omgevingsvergunning? Maak dan gerust een afspraak met het cluster Bouwen, wonen en heffingen van de Gemeentewinkel. Dit kan via de website https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. De

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 12 van 15

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 GWI/RDA/20170041OG01 te vermelden. Dan
kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 19 september 2017

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 13 van 15

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

- 2908571_1491556571399_Bijlage_6_Vergunning_Nb-wet
- 2908571_1491556784912_Ruimtelijke_onderbouwing_27-03-2017
- 2908571_1491557015198_Sondeerrapport
- WM2, 22-06-2017
- 2908571_1491586797620_papierenformulier
- 2908571_1491586797629_publiceerbareaanvraag
- 2908571_1491556167616_Bijlage_1_Archeologisch_onderzoek
- 2908571_1491556236015_Bijlage_2_Aanvulling_quickscan_flora_en_fauna
- 2908571_1491556343701_Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek
- 2908571_1492594418803_17-5682_W01_-_situatie
- 2908571_1492594457832_17-5682_W10_-_jongveestal
- 2908571_1492594488569_17-5682_W20_-_wagenberging_loads_jongveestal
- 2908571_1492594245907_17-5682_ID_jongveestal
- 2908571_1492594295439_17-5682_ID_wagenberging_loads_jongveestal
- 2908571_1498214521424_17-5682_B005_paal draagvermogen
- 2908571_1498214563432_17-5682_W11_-_palenplan
- 2908571_1498214590837_17-5682_W12_-_keldervloer_en_kelderdek
- 2908571_1498214632673_17-5682_W13_-_constructie_in_bovenbouw
- 2908571_1498214677669_17-5682_W21_palenplan_nieuwbouw_loads-jongveestal
- 2908571_1498214718871_17-5682_W22_-_keldervloer_en_kelderdek
- 2908571_1498214755699_17-5682_W23_-_constructie_in_bovenbouw
- 2908571_1498214788614_Gecontroleerde_paalberekningen
- 2908571_1498214305951_17-5682_B001_opbouw_nieuwbouw_jongveestal
- 2908571_1498214346389_17-5682_B002_fundering_nieuwbouw_jongveestal
- 2908571_1498214386880_17-5682_B003_opbouw_constructie_verbouw_jongveestal
- 2908571_1498214472447_17-5682_B004_fundering_constructie_verbouw_jongveestal
- Onderzoek geluid, 3 juli 2017
- V-stacks berekening 20 juni 2017
- Besluit Milieuneutrale verandering Boerderij de Valk Achthovenerweg 41A
- Beplantingsplan
- Beantwoording opmerkingen constructeur van 10 juli 2017
- Ruimtelijke_onderbouwing_30-10-2017

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 14 van 15

Bijlage 2

- Beplantingsplan 10 juli 2017

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 20170041OG01

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



leiderdorp

Pagina 15 van 15

Bijlage 3

- Verklaring van geen bedenkingen (categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist)