

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



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiderdorp

Aanhef

Van T.M.G. Verkleij, wonende aan Achthovenerweg 27 te Leiderdorp, is op 26 januari 2012 een verzoek ontvangen waarbij om een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de verbouwing van een huidige stalgedeelte van een boerderij tot kinderdagverblijf op het perceel binnen de gemeente Leiderdorp plaatselijk bekend als:

Achthovenerweg 27

Afwegingen

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Algemeen

- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht;
- De aanvraag heeft overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 25 juli 2013 tot woensdag 4 september 2013 ter inzage gelegen.
- Er zijn geen zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar gemaakt;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en brand veilig gebruik

- Op 17 september 2012 heeft de Omgevingsdienst West-Holland goedkeuring afgegeven ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing en de geschiktheid van de bodemkwaliteit.
Hierbij is het advies meegegeven in verband met de wijziging van het bestaande pand naar een gevoeligere functie en het feit dat daarvoor geen bodemonderzoek is verricht, in het geval bij de verbouwing van de huidige berging tot kinderdagverblijf in de grond geroerd word ter plaatse nog een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Mocht er grond worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit;
- Het bouwplan is door de welstandscommissie "Dorp, Stad en Land" op 25 juli 2013 van goedkeuring voorzien;
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening;
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Ten aanzien van specifieke onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. Als voorwaarde is opgenomen dat de vergunninghouder op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbiedt;

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



Pagina 2 van 9

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

- Het bouwplan is voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Er is op 22 oktober 2012 positief met betrekking tot het plan geadviseerd;
- Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. In de vergadering van 6 februari 2013 is er positief, met inachtneming van enige voorwaarden geadviseerd. Als voorwaarde is opgenomen dat de vergunninghouder op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbiedt;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

▪ *Inleiding*

Aanvrager heeft het verzoek tot oprichten van een kinderdagverblijf in het achterste deel van de boerderij Bouwlust ingediend. Hiermee gaat aanvrager samen met de SKL de vraag naar opvang in het buitengebied vervullen. Daarnaast heeft de nieuwe functie een positieve uitwerking op het behouden van agrarisch erfgoed. Dit wordt ter harte ondersteund. Voor het mogelijk maken van het kinderdagverblijf dient een ontheffing (uitgebreide procedure) te worden aangevraagd omdat de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Achthovenerpolder" uit 2005.

▪ *Ruimtelijke onderbouwing*

Om mee te kunnen werken aan de uitgebreide procedure, conform artikel 2.12. lid 1 onder a onder 3° van de Wabo, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage Ruimtelijke Achthovenerweg 27 Leiderdorp d.d. 25-09-2012). Alle benodigde onderdelen voor een goede ruimtelijke beoordeling zijn beschreven en onderbouwd. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor zover relevant voor dit plan. Hieronder volgt een korte opsomming van de meest relevante onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing;

▪ *Beleid*

Voor wat betreft de nationale, provinciale, regionale en beleidskaders is er geen belemmering voor uitvoering van het plan.

▪ *Milieu*

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de effecten voor de onderdelen milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, m.e.r., geluid, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid onderzocht en beschreven. De ruimtelijke onderbouwing is ook door de omgevingsdienst West Holland beoordeeld en met enkele opmerkingen aangevuld. Vanuit milieuhygiëne zijn voor het plan geen bezwaren tegen het bouwplan. Wel is het advies om een 1,8 m hoog scherm rondom de buitenspeelplaats te plaatsen om te voldoen aan de geluidsnormen en een deel van de parkeerplaatsen te verplaatsen.

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



Pagina 3 van 9

▪ *Verkeer en parkeren*

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegang en genereert nagenoeg geen extra verkeer. De beoogde parkeerplaatsen zijn voldoende.

▪ *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten voor het verbouwen wordt door de huidige eigenaren gefinancierd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid ligt in de handen van de Stichting Kinderopvang Leiderdorp (SKL).

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 26 januari 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Aanvrager bedrijf:

De heer T.M.G. Verkleij

Achthovenerweg 27

2351AX Leiderdorp

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
Verbouwing van huidige stalgedeelte van de boerderij tot kinderdagverblijf.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen en verbouwen;
2. Monumenten
3. Brandveilig gebruik
4. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening – Afwijken van het bestemmingsplan (Artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

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



Pagina 4 van 9

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen donderdag 25 juli 2013 tot woensdag 4 september 2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2011 gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Indien een project in strijd is met het bestemmingsplan kan het college medewerking verlenen, middels een omgevingsvergunning die voorziet in een zogenaamde buitenplanse afwijking (artikel 2.12, 1a.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), ook wel projectafwijkingsbesluit. Hiervoor is (artikel 6.5.1 Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De wet biedt de raad (artikel 6.5.3 Bor) de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit komt een snelle en efficiënte afdoening van aanvragen voor een omgevingsvergunning ten goede.

Deze aanvraag voor omgevingsvergunning valt binnen de aangewezen categorieën waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

Procedureel

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen en verbouwen aan artikel 2.1 lid 1 onder a en 2.10 van de Wabo, voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, Voor de verbouw of het veranderen van een monumentaal pand aan artikel 2.2. 1e lid, onder b van de Wabo en voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het bouwbesluit en de bouwverordening dezer gemeente:

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



Besluiten

Algemeen

- A** De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken en omschrijving:
- 130506 concept ontruimingsplan Kindercentrum boerderij v0.1.pdf, ontvangst d.d. 6 mei 2013;
 - 312087_1366120662756_30-01-01_nieuwe_toestand_gew_2013-04-16.pdf, ontvangst d.d. 16 april 2013;
 - 312087_1366120745898_30-06-01_brandcompartimentering_gew_2013-04-16.pdf, ontvangst d.d. 16 april 2013;
 - 312087_1354204325949_00-01-01_bestaande_toestand_gew_2012-11-29.pdf, ontvangst d.d. 29 november 2012;
 - 312087_1354204472007_30-01-01_nieuwe_toestand_gew_2012-11-29, ontvangst d.d. 29 november 2012;
 - 312087_1342593078945_00-04-01_bestaand_detail_stalraam, ontvangst d.d. 18 juli 2012;
 - 312087_1342593140930_00-04-02_bestaand_detail_staldeur, ontvangst d.d. 18 juli 2012;
 - 312087_1354204407461_30-00-02_terrein_kinderopvang_gew_2012-11-29.pdf, ontvangst d.d. 29 november 2012;
 - 312087_1354204527062_30-04-01_principe_details_gew_2012-11-29.pdf, ontvangst d.d. 29 november 2012;
 - 312087_1348581486092_Ruimtelijke onderbouwing_Achthovenerweg27_gew2012-09-25.pdf, ontvangst d.d. 25 september 2012;
 - 312087_1342593525013_Akoestisch onderzoek_CH_Achthovenerweg_27-20120876-03.pdf, ontvangst d.d. 18 juli 2012;
 - 312087_1342593591608_milieuhygienisch onderzoek_CH_Achthovenerweg_27-20120876-04.pdf, ontvangst d.d. 18 juli 2012;
 - 312087_1342593451767_30-05-01_bluswatervoorziening, ontvangst d.d. 18 juli 2012;
 - 312087_1342593414676_30-04-02_principe_hekwerk_perceelafscheiding, ontvangst d.d. 18 juli 2012.
- B** Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:
1. Bouwen en verbouwen;
 2. Monumenten;
 3. Brandveilig gebruik;
 4. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening – Afwijken van het bestemmingsplan (Artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 Wabo).

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



Onderdeel van dit besluit vormen:

1. De verbouwing van huidige stalgedeelte van de boerderij tot kinderdagverblijf;
2. Het verbouwen of veranderen van een monumentaal pand;
3. De bedrijfsactiviteit van een kinderdagverblijf, waarbij meer dan 10 kinderen jonger dan 12 jaar verblijven;
4. Afwijken van bestemmingsplan 'Buitengebied' vanwege de voorgeschreven bestemming 'Wonen'.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en brandveilig gebruik

C Aan de vergunning de voorwaarde te verbinden dat gebouwd moet worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, alsmede de volgende specifieke voorwaarden:

- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in het bezit worden gesteld van:
 - Constructieve gegevens, zoals berekeningen en tekeningen van alle te wijzigen draagconstructies;
- Voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd moeten de bij het vorige punt genoemde bescheiden zijn goedgekeurd door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
- Tevens doen wij u het volgende advies toekomen m.b.t. de organisatie:

Bij ontruiming dient de organisatie gezien de specifieke ligging van het pand en de tijd die de hulpdiensten nodig hebben om het pand te bereiken in staat zijn binnen een minuut een bedreigd gebied te ontruimen, eerste hulp te kunnen verlenen en een beginnende brand te kunnen blussen tot de aankomst van de hulpdiensten. Derhalve adviseren wij u de organisatie op de volgende wijze in te richten:

- In het ontruimingsplan staat vermeld dat het ontruimingssignaal niet altijd in elke ruimte hoorbaar is en gebruik wordt gemaakt van optische signalen. Geadviseerd wordt om duidelijk vast te stellen welke ruimten dit zijn en welke optische signalen gebruikt worden.
- Geadviseerd wordt om meerdere brandweertelefoons op te hangen, zodat vanuit verschillende vertrekken een directe telefoonverbinding via de brandmeldcentrale met de meldkamer van de brandweer mogelijk is.
- Geadviseerd wordt duidelijk af te stemmen welke hulpdienst er per calamiteit wordt ingeschakeld (Ambulance, Brandweer of Politie). De centralist zal daarna doorverbinden met de desbetreffende dienst.
- In het stroomschema staat dat het hoofd van de BHV naar het brandmeldpaneel gaat en daar beslist of er ontruimd gaat worden. Dit geeft een ernstige vertraging

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



bij de ontruiming van het pand. Bij het klinken van het ontruimingssignaal dient gestart te worden met de ontruiming. Het hoofd van de BHV stelt zich op de hoogte van het incident en besluit of de ontruiming doorgezet moet worden of afgebroken kan worden. Wanneer het incident afgebroken kan worden dienen de BHVers en de hulpdiensten hiervan op de hoogte gebracht te worden. Het ontruimingssignaal mag na het afbreken van de ontruiming uitgezet worden. Geadviseerd wordt om het stroomschema aan te passen op deze punten of zo nodig het stroomschema te splitsen naar de verschillende scenario's zoals ontruiming na luidalarm, ontruiming na mondelinge brandmelding, ontruiming door aanzegging hulpdiensten en ontruiming na NL-Alert. Tevens wordt geadviseerd om na elk incident, zo mogelijk met de hulpdiensten een evaluatie te houden volgens de AAR methode (after action review).

- wat was het plan
 - wat is er werkelijk gebeurd
 - waarom gebeurde het
 - wat kunnen we als team van deze ervaring leren
 - zijn er eventueel leerpunten die we met andere willen delen
-
- Geadviseerd wordt het volgende aandachtspunt in geval van brand in acht te nemen: Benader ruimtes via de veilige (rookvrije) route en ontruim eerst het bedreigde gebied en daarna de aangrenzende ruimten.
 - Geadviseerd wordt duidelijk vast te stellen wat onder een meldpunt wordt verstaan. Is dit de receptie of is dit een leidster van een groep?
 - Geadviseerd wordt om akoestisch signaal pas uit te schakelen wanneer het hoofd BHV bepaald heeft dat de ontruiming afgebroken wordt of alle personen ook daadwerkelijk het pand verlaten hebben.
 - Geadviseerd wordt de taken op te splitsen in taken BHV bij brandalarm via de brandmeldinstallatie en ontruiming van het pand bij andere calamiteiten.
 - Geadviseerd wordt de taken van de BHVers op een brandkaart duidelijk te omschrijven.
 - Geadviseerd wordt om deze taken ook in het ontruimingsplan op te nemen.
-
- De houder van de vergunning dient tenminste 24 uur voor aanvang van het werk aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht schriftelijk mede te delen dat de bouwwerkzaamheden zijn begonnen via het bijgevoegde gele kaartje;
 - De houder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning met de bijbehorende bescheiden te allen tijde op het bouwterrein aanwezig zijn en op aanvraag van de medewerker van de gemeente ter inzage kunnen worden gegeven;
 - Tenminste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden moet het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht hiervan in kennis worden gesteld van:
 - De houder van de vergunning dient tenminste 24 uur voor het gereedkomen van het bouwwerk via het bijgevoegde "groene" gereed meldingskaartje aan de gemeente schriftelijk mede te delen dat het bouwwerk gereed komt;

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



Pagina 8 van 9

- Bij werkzaamheden in of met (potentieel) verontreinigde grond dient overeenkomstig de van overheidswege gestelde regels gehandeld te worden. In het bijzonder wordt gewezen op de "Wet milieubeheer", de regeling "Melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen" (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het "Bouwstoffenbesluit". Ten aanzien van de veiligheid wordt gewezen op CROW-publicatie nummer 132;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)

- D** Aan de vergunning de voorwaarde te verbinden een scherm van 1,8 meter hoog aanleggen rondom de buitenspeelplaats om te voldoen aan de geluidsnormen zoals aangegeven in het advies van de Omgevingsdienst West Holland van 17 september 2012.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

- E** Aangepaste details van de ventilatievoorzieningen van de achterzetwanden, of indien besloten wordt voor een isolerend en ademend stucstelsel, dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente.

Nadere informatie

Indien u vragen heeft naar aanleiding van dit besluit, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Gemeentewinkel, cluster bouwen, wonen en heffingen. Deze afdeling is op werkdagen van 08.30 uur tot 12.30 uur voor het publiek geopend. Telefonisch is de afdeling te bereiken onder het bovenstaande telefoonnummer. Uw contactpersoon is R. Dinarina. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 2012-0004-OG01 te vermelden.

Leiderdorp, 30 september 2013

Namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
coördinator gemeentewinkel

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



Omschrijving		Bedrag	
Gebruiksfunctie	Gebruiksoppervlak (G.O.)		
Bijeenkomstfunctie	282,36 M2		
Overige gebruiksfunctie	10,4 M2		
Artikel Gemeentelijke leges bouwaanvraag			
2.3.3.3	Leges Buitenplanse afwijking art. 2.12, lid 1a, onder 3°, Wabo	€	2393,70
2.3.1.2.12	Leges overige gebruiksfunctie	€	516,20
2.3.5	Brandveilig gebruik art. 2.1, lid 1d, Wabo	€	524,77
2.3.1.2.4	Leges bijeenkomstfunctie	€	6381,34
2.3.6.1.	Leges Monumenten	€	72,40
2.3.6.1.2	Leges Monum. ontsierd/gevaar	€	72,40
Totaal		€	9.960,81

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking 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. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de president van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken indien er binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden, of tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden, deze werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.

