

Registratienummer: Z23-034571

Dit is het hoofdblad voor de omgevingsvergunning met kenmerk Z23-034571. De aanvraag om vergunning is ingediend op 20 december 2023. Deze vergunning geldt voor de locatie Weipoortseweg 6 te Zoeterwoude. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. Weipoortseweg 6: verbouwen van de garage/berging tot logiesverblijf;

Wij nemen de aanvraag ook in behandeling voor het afwijken van het bestemmingsplan

U heeft een bouwactiviteit aangevraagd. Deze bouwactiviteit wijkt af van het bestemmingsplan. Volgens de wet is de aanvraag voor de bouwactiviteit daarom ook een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

U krijgt omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten

- Bouwen;
- Afwijken bestemmingsplan.

Dit doen wij volgens artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd

Wij hebben de aanvraag beoordeeld volgens de artikelen uit paragraaf 2.3 van de Wabo die voor deze aanvraag gelden. Deze artikelen staan in de activiteitenbladen die bij deze vergunning horen. Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). De uitgebreide voorbereidingsprocedure staat in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 18 april 2024 heeft u extra gegevens bij de aanvraag ingeleverd. Uw aanvraag was niet volledig. Wij hebben u op 28 maart 2024 gevraagd, deze gegevens nog op te sturen. Volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht moeten deze gegevens ingeleverd worden. De termijn voor het beslissen over uw aanvraag is onderbroken van 28 maart 2024 tot en met 18 april 2024. Dit is volgens artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De redenen om vergunning te verlenen en de voorschriften staan in de activiteitenbladen

In deze bladen staat hoe wij onderzocht en gecontroleerd hebben of wij de vergunning voor de gevraagde activiteit konden verlenen.

Het gaat om de volgende activiteitenbladen:

- Activiteitenblad: bouwen;
- Activiteitenblad: Afwijken bestemmingsplan.

Deze activiteitenbladen zijn onderdeel van deze vergunning.

Voorschriften

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

Bouwen

Het gaat om de volgende voorschriften:

1. Tijdens het bouwen moet de omgevingsvergunning of een afschrift daarvan op de bouwplaats zijn. Ook de stukken die bij de vergunning horen, moeten op de bouwplaats zijn.
2. U laat de gemeente ten minste twee werkdagen voor het feitelijke begin van de bouw schriftelijk weten dat u daarmee begint. U moet hiervoor het formulier gebruiken dat u bij de vergunning vindt (de 'startmelding').
3. U laat de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindigen van de bouw schriftelijk weten dat de bouw klaar is. U moet hiervoor het formulier gebruiken dat u bij de vergunning vindt (de 'gereedmelding').
4. U mag het bouwwerk pas in gebruik geven of nemen nadat u de gereedmelding uit voorschrift heeft gedaan.

Afwijken bestemmingsplan

1. De verbouwing moet energieneutraal zijn;
2. Er worden rondom het project verschillende nieuwe inheemse bomen geplaatst (minimaal 3 hoogstammige (fruit)bomen);
3. De inrichting van het voorterrein wordt aan weerszijden van de parkeerplaatsen met groen ingepast, passend bij het omringende landschap;
4. In het kader van natuurinclusief bouwen worden er nestkasten voor vleermuizen en zwaluwen gerealiseerd.

Activiteitenblad: bouwen

Dit activiteitenblad geldt voor de activiteit “bouwen”

Dit activiteitenblad hoort bij omgevingsvergunning met kenmerk Z23-034571. Deze vergunning geldt voor de locatie Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude, kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummer 511 en 512. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. Weipoortseweg 6: verbouwen van de garage/berging tot logiesverblijf.

Dit activiteitenblad geldt voor de werkzaamheden die staan bij A.

U krijgt vergunning voor de activiteit ‘bouwen’

Wij hebben namelijk gezien dat uw aanvraag voldoet aan de regels voor het bouwen. Dit zijn werkzaamheden volgens artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De procedure van de vergunning bespreken wij in het hoofdblad van de vergunning.

Het is aannemelijk dat het te bouwen project voldoet aan de technische eisen

Deze eisen staan in het Bouwbesluit 2012. Het te bouwen project moet aan deze eisen voldoen volgens artikel 2.10, lid 1, onder a, van de Wabo.

Het is aannemelijk dat het te bouwen project voldoet aan de gemeentelijke regels voor bouwen

Deze regels staan in de Bouwverordening. Het bouwen moet hieraan voldoen volgens artikel 2.10, lid 1, onder b, van de Wabo.

Het te bouwen project past niet in het bestemmingsplan/ wij wijken af van het bestemmingsplan

U wilt een garage verbouwen tot logiesverblijf. Dit past niet binnen:

- de enkelbestemming ‘Wonen’, omdat het buiten het bouwvlak is gelegen en geen logiesbestemming heeft.
- De enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden’, omdat hier niet zomaar mag worden gebouwd en geen logiesbestemming heeft.

Dit hebben wij onderzocht volgens artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder c, van de Wabo.

Uw aanvraag om vergunning voor het te bouwen project is ook een aanvraag om vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo.

Bij deze vergunning hoort ook het activiteitenblad ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Daarin staat hoe wij het afwijken van het bestemmingsplan onderzocht hebben, en hoe wij dat beoordelen.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Dit betekent dat het qua uiterlijke schoonheid en volgens standaarden voor bouwkunst past in de omgeving. De dorpsbouwmeester heeft de aanvraag een positief advies verstrekt. De regels hierover staan in artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo.

Activiteitenblad: Afwijken bestemmingsplan

Dit activiteitenblad geldt voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Dit activiteitenblad hoort bij omgevingsvergunning met kenmerk conceptaanvraag omgevingstafel Z23-034571. Deze vergunning geldt voor de Weipoortseweg 6 in Zoeterwoude, kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummers 511 en 512. Het project heeft de volgende werkzaamheden:

- A. verbouwen van de garage/berging tot logiesverblijf.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Wij hebben namelijk gezien dat uw project goed past in de omgeving. Hierbij hebben wij gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1, lid 1, onder c, en artikel 2.12, en het bestemmingsplan. Ook hebben wij bekeken welke zaken nog meer belangrijk bij uw project. Een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet benodigd.

Uw project past niet in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

U wilt een garage verbouwen tot logiesverblijf. Dit past niet binnen:

- de enkelbestemming 'Wonen', omdat het buiten het bouwvlak is gelegen en geen logiesbestemming heeft.
- De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', omdat hier niet zomaar mag worden gebouwd en geen logiesbestemming heeft.

Wij kunnen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan

Uw project moet dan wel goed passen in de omgeving. Dit moet u uitleggen in een 'Goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit staat in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

Uw project past, onder voorwaarden, goed in de omgeving om de volgende redenen

1. Het project bevindt zich in een bestaande schuur met een schuin dak, die passend is in het landschap;
2. De omliggende leefkwaliteit wordt door de ontwikkeling niet tot nauwelijks aangetast;
3. Er bevinden zich genoeg parkeerplaatsen voor het gebouw;
4. Het vergroot de toeristische aantrekkingskracht van het landelijke gebied (Groene Hart).

Er zullen verschillende voorwaarden gelden voor dit initiatief

1. De verbouwing moet energieneutraal zijn;
2. Er worden rondom het project verschillende nieuwe inheemse bomen geplaatst (minimaal 3 hoogstammige (fruit)bomen);
3. De inrichting van het voorterrein wordt aan weerszijden van de parkeerplaatsen met groen ingepast, passend bij het omringende landschap;
4. In het kader van natuurinclusief bouwen worden er nestkasten voor vleermuizen en zwaluwen gerealiseerd.

Wij hebben geen reacties van anderen gekregen op de ontwerp-vergunning

Anderen konden zes weken vanaf 11 maart 2025 de ontwerp-vergunning bekijken. Iedereen kon in die periode een mening over deze ontwerpen geven (dit heet: 'een zienswijze naar voren brengen'). Dit staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Extra informatie

1. Omwille van het bovenstaande, vindt de gemeente het niet nodig om een 'Ja, mits-gesprek' over de eventuele haalbaarheid van het project te voeren.
2. Er zijn vanuit de omgevingsdienst en provincie geen bezwaren tegen dit programma op deze plek.
3. In alle gevallen geldt de zorgplicht van de Wnb. Hiervoor zijn de volgende maatregelen nodig:
 - Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een
 - schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
 - Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
 - Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
 - Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Bij deze vergunning horen bijlagen die onderdeel zijn van de vergunning

Dit zijn de volgende documenten:

1. Aanvraagformulier d.d. 20 december 2023;
2. 7613651_1713451139257_21118-S03-situatie1op200-maatv-riol.pdf, d.d. 18 april 2024;
3. 7613651_1703064296630_Ontwerp-ruimtelijke-onderbouwing-met-bijlagen-Weipoortseweg_6-Zoeterwoude.pdf, 20 december 2023;
4. 7613651_1677152955699_gegevens-participatie.pdf, 20 december 2023;
5. 7613651_1677151724617_21118-B02-nieuw-plgr-gev-drsn-gew140223.pdf, 20 december 2023;
6. 7613651_1677151455817_21118-S02-situatie-nieuw.pdf, 20 december 2023;
7. 7613651_1669457772015_21118-go-verblgeb-verblr.pdf, 20 december 2023;
8. 7613651_1669457518996_21118-B02-nieuw-plgr-gev-drsn-gew.pdf, 20 december 2023;
9. 7613651_1656600488528_21118-foto.pdf, 20 december 2023;
10. 7613651_1656600364565_21118-B01-bestaand.pdf, 20 december 2023;
11. 7613651_1656600258962_21118-S01-situatie.pdf, 20 december 2023.

Wij sturen deze documenten mee met deze vergunning.

Zoeterwoude, 8 mei 2025 2025,
Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,



R.P. Bosman
Senior casemanager

Als u het niet eens bent met de vergunning, kunt u beroep daartegen instellen

U kunt deze vergunning bekijken (in termen van de wet: 'wij leggen deze vergunning ter inzage').

De termijn voor het instellen van beroep begint op de dag na die waarop wij de vergunning ter inzage hebben gelegd. U kunt binnen zes weken vanaf die dag beroep instellen.

Uw beroepschrift moet in ieder geval aan de volgende eisen voldoen:

- de naam en het adres van degene die het indient staan erin;
- de datum waarop u het indient staat erin;
- u omschrijft de vergunning waartegen u beroep instelt;
- u noemt de redenen waarom u beroep instelt;
- u ondertekent het beroepschrift.

U stuurt uw beroepschrift naar de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Is het nodig dat de rechter snel een besluit neemt('onverwijlde spoed')? Dan kunt u de rechter per brief vragen om te besluiten dat de werking van deze vergunning uitgesteld wordt. Dit heet een 'voorlopige voorziening'. U mag alleen een voorlopige voorziening vragen als u ook beroep heeft ingesteld. Stuur uw brief naar: de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302 2500 EH Den Haag.

U mag op zijn vroegst zes weken na datum van bekendmaken van dit besluit beginnen met het project

Deze vergunning treedt namelijk niet direct in werking. Volgens de wet treedt zij in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Als iemand op tijd bij de rechter om een voorlopige voorziening vraagt, treedt de vergunning zelfs pas in werking nadat de rechter op die vraag heeft beslist.

Wij sturen een afschrift van deze vergunning naar een andere instantie

Het gaat om de volgende instantie:

- de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland, Postbus 1141, 2302 BC Leiden.

Kennisgeving aanvang werk

Deze kennisgeving is verplicht op grond van:
artikel 1.25, lid 1 van het Bouwbesluit 2012.



Adres locatie: Weipoortseweg 6
Omschrijving werk: Weipoortseweg 6:
verbouwen van de
garage/berging tot
logiesverblijf
Nummer omgevingsvergunning: Z23-034571

Datum aanvang werk:

Ondertekening

Datum:

Handtekening vergunninghouder:

**Dit formulier bij voorkeur
indienen via het
omgevingsloket,
olo 7613651!**

Of toezenden aan:

Gemeente Zoeterwoude
Afdeling R.O.
Antwoordnummer 19073
2300 VD Leiden

Lever dit formulier tijdig in en ontvang <€ 50 of € 100> van de leges retour ! (minimaal één week
voor de start van de werkzaamheden aan te leveren)

**Indienen via www.omgevingsloket.nl > mijn overzicht > bijlagen > 'bijlagen indienen' > uploaden >
aanvullingen indienen**