

Rijkelijkhuizen Schildervakwerk
De heer [REDACTED]
[REDACTED]

datum 9 maart 2022
ons kenmerk W2021/337
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Omgevingsvergunning reguliere procedure
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED],

Op 9 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van logeerruimte voor het leerbedrijf, geregistreerd onder nummer W2021/337.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Waaier 20 a te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie B met perceelnummer 1627

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10, (activiteit bouwen)
- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

artikel 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

- b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Bouwen

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of

provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) het pand de Waaier 20a in Leimuiden te wijzigen naar een logiesfunctie.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Soort	Naam/omschrijving
1. Bijlage	Kadastrale tekening
2. Tekeningen	Indeling bestaande en nieuwe situatie_

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,



Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het realiseren van logeerruimte voor leerlingen / stagiairs. Om als erkend leerbedrijf een passende stageplek te bieden.
De bouwwerkzaamheden betreffen een verandering van de brandcompartimentering.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 4 januari 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 57 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de uiteindelijke aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 19 januari 2022 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met zes weken verlengd.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad b. bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Buitengebied Oost te Leimuiden geldt. Op de locatie is de bestemming Bedrijventerrein, artikel 7 van toepassing. Het aangevraagde is hiermee in strijd: het creëren van logiesruimte voor leerlingen is niet passend in de bestemming.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid medewerking hieraan te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Het pand moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking, e.e.a. volgens de NEN 2535.
- b. Het pand moet worden voorzien van een ontruimingsinstallatie, e.e.a. volgens de NEN 2575. Tevens moet er een ontruimingsinstructie zichtbaar in het pand worden opgesteld.
Aan beide voorwaarden (a. en b.) moet zijn voldaan vóór de ingebruikname van de logiesruimte.
- c. Van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient een Programma van Eisen bij het bevoegd gezag te worden ingediend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost en heeft de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7) met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 27).

Gezien de aard van de aanvraag is de dubbelbestemming niet relevant.

Het plan wijkt af van

- artikel 7.1.c van de regels waarin staat dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' uitsluitend zijn bestemd voor een bedrijf tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten > het realiseren van logiesruimte voor leerlingen/stagiairs is niet toegestaan.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft mede een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat het project alleen doorgang kan vinden indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Buitengebied Oost opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, negende lid van Bijlage II van het Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en

- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan
- e) de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) De strijdigheid betreft een activiteit bedoeld in artikel 4.9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

Gezien het specifieke karakter van de aanvraag zijn de overige uitgangspunten niet van toepassing.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door het gewijzigd gebruiken van een gedeelte van een bestaand pand op een bedrijventerrein worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Waaier ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Brandveiligheid; op 8 december 2021 is advies gevraagd aan de brandweer Hollands Midden (BHM). Zij hebben op 3 januari 2022 aangegeven dat de aanvraag niet compleet was, waarna een en ander is aangevuld en op 19 januari 2022 wederom een adviesaanvraag is ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft BHM op 2 maart 2022 aangegeven akkoord te gaan, mits in de vergunning enkele voorwaarden worden opgenomen.
- Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Lichthinder: de logies veroorzaken geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag en het geringe risico op planschade is geen planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 9.V Overige gebruiksveranderingen en hierover wordt het volgende gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

De aanvraag betreft het huisvesten van leerlingen van het bedrijf van aanvrager, zijnde een activiteit met weinig impact. Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien enerzijds de locatie en anderzijds de gewenste gebruiksverandering, in combinatie met het gestelde in dit onderdeel, zijn wij van mening dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit derhalve niet in gevaar komt.

Een en ander leidt tot de conclusie dat de belangen van aanvrager onzes inziens voldoende zwaarwegend zijn om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch / stedenbouwkundig

Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Milieu

Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op het betreffende bedrijventerrein mag in bepaalde gevallen ook gewoond worden. Dat maakt logies (voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben) toelaatbaar.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het gaat om het gewijzigd gebruik van een gedeelte van een bestaand pand op een bedrijventerrein met weinig impact op de omgeving, waarbij de belangen van derden niet worden geschaad.

Argumenten

- De aanvraag
 - heeft een bedrijfseconomische achtergrond;
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het is niet noodzakelijk om voor deze activiteit voorwaarden aan de beschikking te verbinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4. Bijlagen behorend bij de beschikking

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/337

Zaaknummer: : 398655

Omschrijving: : het realiseren van logeerruimte voor het leerbedrijf

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/337

Zaaknummer: : 398655

Omschrijving: : het realiseren van logeerruimte voor het leerbedrijf

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN