



Stoeterij van Haastert  
t.a.v. V.A. Boutier  
Vlietweg 28  
2323 LC Leiden

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadsbouwhuis  
Langegracht 72  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 14 071  
E-mail bodvs@leiden.nl  
Website [www.leiden.nl/gemeente](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 09-07-2013  
Ons Kenmerk WABO 122387/683043 OLO  
Onderwerp ontwerp omgevingsvergunning  
Vlietweg 28  
bouwen van een mestopslag  
Datum binnenkomst 27-12-2012

Contactpersoon L. Heemskerck  
Doorkiesnummer (071) 5165771

Geachte mevrouw/heer,

Op 27-12-2012 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie "Vlietweg 28", voor het project: "bouwen van een mestopslag".

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

### **indienen van zienswijze**

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes

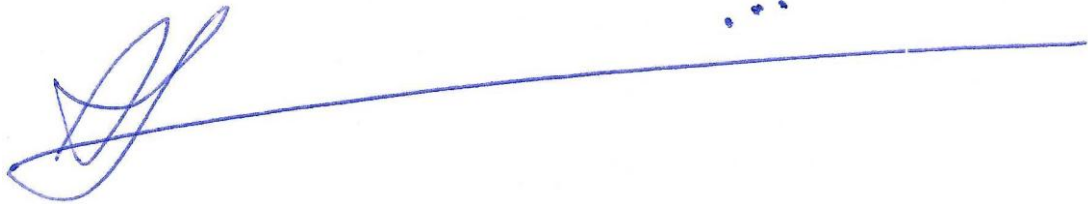
weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

**Meer informatie**

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij L. Heemskerk, (071) 5165771 of per e-mail: [bodvs@leiden.nl](mailto:bodvs@leiden.nl).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,  
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal line that extends across the page.

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen & Subsidies

Kopie aan Dhr. mr. A.H. Kras, Draadbaan 16A, 2352 AW LEIDERDORP



# ONTWERP Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: Stoeterij van Haastert  
adres: Vlietweg 28  
postcode en woonplaats: 2323 LC Leiden  
ingekomen op: 27-12-2012  
geregistreerd onder nummer: Wabo 122387 / 683043 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie "Vlietweg 28", voor het project: "bouwen van een mestopslag". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument.

### overwegende:

#### ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 16-01-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18-07-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:

adviezen

- .
- .

#### zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

of

*Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.*

#### **ten aanzien van de activiteit bouwen**

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

#### **Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)**

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

#### **bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)**

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

#### **bestemmingsplan**

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse is het bestemmingsplan "Oostvlietpolder" van kracht en geldt de bestemming "Woondoeleinden 2" en "Uit te werken gebied voor Groenzone en Woondoeleinden".

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien niet wordt voldaan aan artikel 9, lid 1 en artikel 10, lid 1 en 3 van de planvoorschriften.

In artikel 9, lid 1 is bepaald dat de op de kaart voor "Woondoeleinden 2" (W 2) aangewezen gronden bestemd zijn voor het wonen in eengezinswoningen en meergezinswoningen, met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, tuinen, erven, water, parkeervoorzieningen, ondergrondse leidingen en in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:

- het gebruik van maximaal 40% van de vloeroppervlakte van een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf door de bewoner(s) is toegestaan, mits de woonfunctie overigens wordt gehandhaafd en het beroep/bedrijf past in categorie 1, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (in dit geval komt een paardenpension niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- ter plaatse van de aanduiding (s) een sauna/ beautyfarm is toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding (p) een praktijk voor sociaal-medische doeleinden met dienstwoning is toegestaan.

Het plan voorziet in het plaatsen van een mestput ten behoeve van een paardenpension. Een mestput valt niet onder een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' behorende bij de bestemming woondoeleinden.

In artikel 10, lid 1 is bepaald dat de op de kaart voor "Uit te werken gebied voor Groenzone en Woondoeleinden" aangewezen gronden bestemd zijn voor het wonen in eengezinswoningen en meergezinswoningen, met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, (ontsluitings)wegen, tuinen, erven, water, parkeervoorzieningen, ondergrondse leidingen en in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:

- het gebruik van maximaal 40% van de vloeroppervlakte van een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf door de bewoner(s) is toegestaan, mits de woonfunctie overigens wordt gehandhaafd en het beroep/bedrijf past in categorie 1, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Tevens is in artikel 10, lid 3 bepaald dat op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Het plan voorziet in het plaatsen van een mestput ten behoeve van een paardenpension in een gebied waarvoor nog geen uitwerkingsplan geldt.

Uw aanvraag wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning 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.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00016-0201). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

**welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)**

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 17-04-2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied T04 Buitengebied, terughoudend beheer en lintbebouwing Vlietweg: beheer met aandacht.

Welstandsadvies:

Niet in strijd met redelijke eisen van welstand”

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

### **ten aanzien van het monument**

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een monument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.15 van de Wabo alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van het monument.

Het agrarische complex Vlietweg 28 betreft een gemeentelijk monument bestaande uit een boerderij met een zomerhuis. Achter de boerderij bevindt zich een hooiberg en aan de zuidzijde verschillende bijgebouwen. Het agrarisch complex, met name de boerderij met hoge dwars geplaatste opkamer, is door de teruggeplaatste situering in de polder beeldbepalend vanuit het zuiden. Vanaf de Vlietweg gaat het gebouw deels schuil achter de bebouwing langs de weg.

De mestopslag wordt op het achterterrein naast de paardenstallen geplaatst. Dit is op ruime afstand van de monumentale boerderij en het zomerhuis. De mestopslag heeft dan ook geen ruimtelijke invloed op de monumentale waarden van de boerderij.

Het bouwen van de mestopslag is geen vergunningplichtige activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wabo, omdat het het monument niet raakt en het terrein niet onder de bescherming valt. We laten de aanvraag voor wat betreft dit onderdeel dan ook buiten behandeling.

## **BESLUIT**

*Burgemeester en wethouders besluiten:*

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie “Vlietweg 28”, voor het project: “bouwen van een mestopslag”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:*
  - Het bouwen van een bouwwerk.*
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*

- II. de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, genaamd (NL.IMRO.0546.OV00016-0201), zowel analoog als digitaal vast te stellen.

**authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Vlietweg 28

**bijgevoegde documenten**

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- Anders, 683043\_1356959015709\_AanvraagformulierBB130709.pdf van 27-12-2012
- Anders, 683043\_1356959077728\_brief-offerteBB130709.pdf van 27-12-2012
- Anders, 683043\_1356959883463\_kadastrale-gegevensBB130709.pdf van 27-12-2012
- Anders 683043\_1361977079606\_cor-AkerboomBB130709.pdf van 27-02-2013
- Anders 683043\_1361977132185\_certificaat-vloeistofBB130709.pdf van 27-02-2013
- Anders 683043\_1361977180558\_fotos-vlietwegBB130417.pdf van 27-02-2013
- Anders 683043\_1361977237086\_tekening-mestputBB130417.pdf van 27-02-2013
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00016-0201

**mededelingen**

- Archeologie:  
Melding toevalsvondst  
Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-5167950.  
De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.
- Bodem:  
Mocht er een grote hoeveelheid grond worden afgevoerd dan dient er een partijkeuring AP04 te worden uitgevoerd. Bij toepassing van grond afvoer moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Leiden,

Burgemeester en wethouders  
namens dezen,

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies