

Loeteweg 38
2391 NM HAZERSWOUDE-DORP

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Uw kenmerk
1321183

Uw brief van

Ons kenmerk
V2014/294

Datum

22 juli 2015

Inlichtingen bij
M. le Febre

Doorkiesnummer
Tel: (0172) 464815

Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Geachte  ,

Op 26 mei 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan i.v.m. het inrichten van het koetshuis als multifunctionele ruimte, geregistreerd onder nummer V2014/294.

Plaatselijk bekend: Loeteweg 38 te Hazerswoude-Dorp

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a, Wabo);
- het strijdig gebruiken van gronden/bouwwerken RO (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo);

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,


mw. mr. A. Habets-Brunt
Teamleider Vergunningen

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (WBP) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan Sierteeltgebied Rijnwoude.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ter inzage legging

Van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Redelijk eisen van welstand

Het betreft een interne wijziging, aan de buitenzijde van de schuur worden er geen wijzigingen aangebracht. Vandaar dat de onderhavige aanvraag niet is voorgelegd aan de commissie van Dorp stad en land.

Bouwverordening

Het project is getoetst aan de bepalingen van de bouwverordening van de voormalige gemeente Rijnwoude.

Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Met het oog hierop is het gewenst aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

Toestemming inzake deelactiviteit "het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken RO" (art. 2.1, lid 1 onder c, Wabo):

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Loeteweg 38 in Hazerswoude-Dorp wil een koetshuis bij de boerderij transformeren naar multifunctionele ruimte. Om daarvoor omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een planologische procedure nodig. De ruimtelijke onderbouwing in dit document vormt daarvoor de belangrijkste onderlegger.

2. Ligging plangebied



De Loeteweg ligt in het buitengebied ten oosten van Hazerswoude-Dorp.

Het perceel met huisnummer 38 wordt aan drie zijden omgeven door brede sloten.

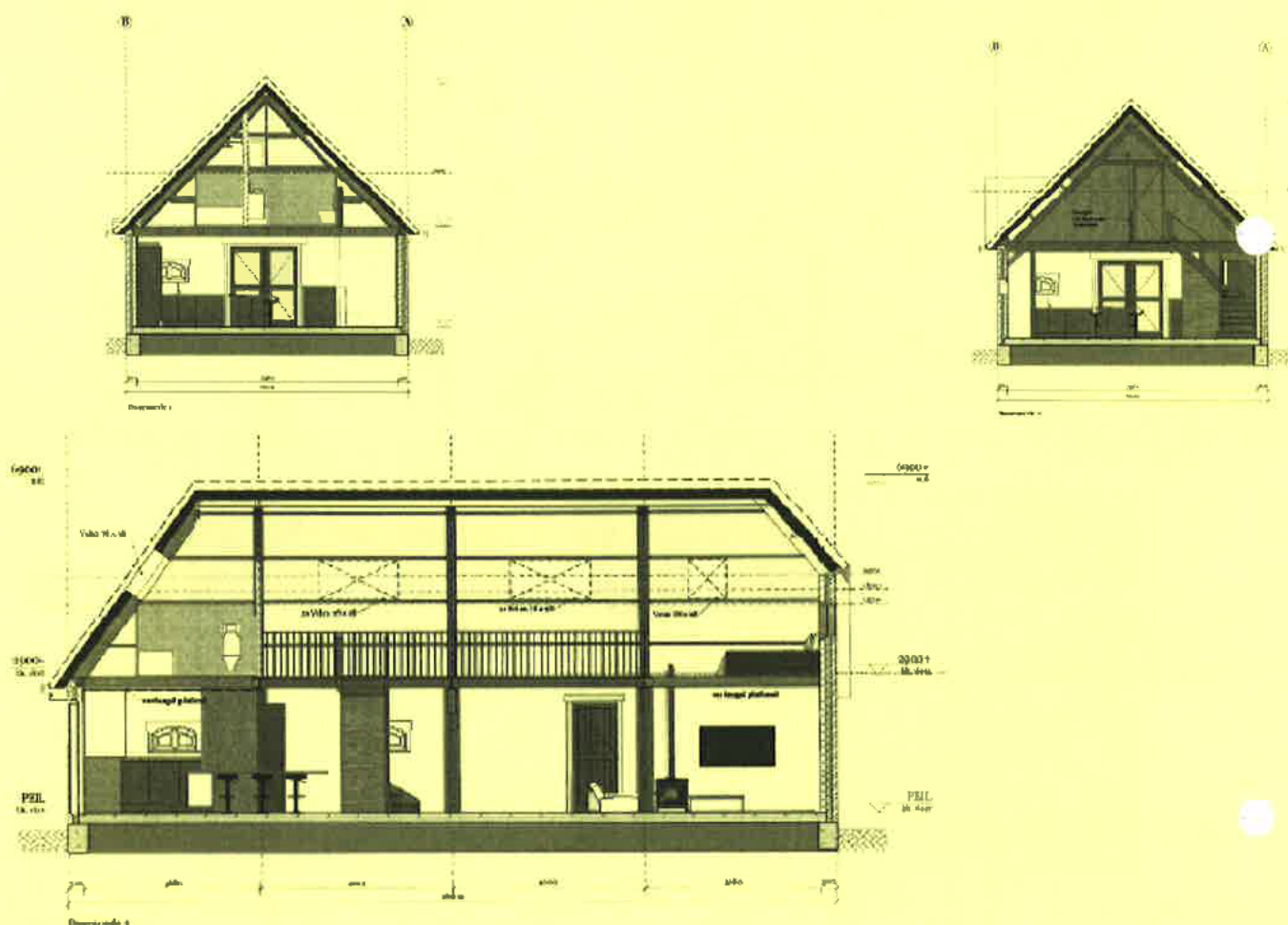


3. Het initiatief

Koetshuis en veldschuur zijn als bijgebouwen in 2008 nieuw gerealiseerd bij het gemeentelijk monument. Ze zijn opgetrokken in landelijke bouwstijl. De kern van het monument vormt het historische deel uit omstreeks 1840. Dat bestaat uit een langgerekte melk- en kaasboerderij. Het bijbehorende zomerhuis is met een tussenlid aan de boerderij verbonden.



Om onderhoud en gebruik van het monument verder te verbeteren is vergunning gevraagd om het koetshuis voor meerdere functies te gebruiken, waaronder vergaderen/ seminars en workshops (koken, schilderen). Ook wordt in die ruimte een gastenverblijf ingericht voor 2-4 personen. Een en ander is uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen.



4. Planologie

Loeteweg 38 valt in het bestemmingsplan Sierteeltgebied met de enkelvoudige bestemming Wonen. Daaronder wordt mede begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 50 m². Het bestemmingsplan kent ook een bevoegdheid om ontheffing te verlenen voor het realiseren van een gastenverblijf. Door de oppervlakte en inhoud van het huidige koetshuis wordt de maximaal toegestane maat voor bedrijfsmatig gebruik die overschreden. Daardoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

Het perceel ligt buiten de bebouwde kom waardoor afwijking met de zogenaamde kruimelgevallenregeling op basis van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, niet kan worden toegepast. De afwijking voor realisering van het plan moet daarom zijn gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3. Het besluit tot afwijking dient gemotiveerd te worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ons kenmerk
V2014/294

Datum
22 juli 2015

Blad
5

5. Beleidskader

Rijksbeleid

De ruimtelijke impact van dit initiatief is klein. Daarom is het niet nodig aandacht te besteden aan het rijksbeleid. Er wordt volstaan met de opmerking dat er in ieder geval geen aanknopingspunten zijn waaruit de conclusie moet worden getrokken dat dit plan in strijd is met het ruimtelijk beleid van de centrale overheid.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid. Het bevat daarom regels voor bestemmingsplan en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom het nu voorliggende initiatief in overeenstemming is met de verordening.

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit. De ladder zorgt er voor dat er in alleen wordt gebouwd als er behoefte is aan het gebouw en dat die behoefte zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de aard en de schaal van het gebied en moet voldoen aan de richtpunten voor (in dit geval) inpassing. Om de ruimtelijke kwaliteit verder inzichtelijk te maken zijn gebiedsprofielen opgesteld. Hier is het Gebiedsprofiel Wijk en Woude van toepassing.

Planspecifiek

Bij dit initiatief gaat het alleen om een ander gebruik van een bestaand gebouw, gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. Het is een gerechtvaardigde wens van initiatiefnemer om het bestaande koetshuis geschikt te maken voor meerdere functies. Daarmee is de behoefte in voldoende mate aangetoond.

Voor de Loeteweg zijn de richtpunten Veencomplex en Linten van belang. Dit omgevingsplan heeft geen invloed op bodemdaling, een aspect dat in het algemeen grote aandacht verdient. Ook vindt er geen wijziging plaats van het bestaande lint. Bebouwingsvorm en het lineaire karakter met zicht op het achterliggende gebied blijven ongewijzigd. Het is niet alleen duidelijk dat het plan voldoet aan de richtpunten, maar ook dat de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving geen wijzigingen ondergaat. Gelet op de bestaande intensieve verkeersfunctie van de Loeteweg zijn de extra verkeersbewegingen als gevolg van dit initiatief niet noemenswaardig.

Gemeentelijk beleid

De raad van de voormalige gemeente Rijnwoude heeft op 26 september 2013 beleidsregels planologisch afwijkend gebruik monumenten vastgesteld. Het doel van deze regeling is om het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle objecten zoveel mogelijk te bevorderen en daardoor te behouden voor de toekomst. Verruiming van de planologische mogelijkheden vergroot het draagvlak bij eigenaren van (potentiële) monumenten om in te stemmen met een beschermde status van hun object.

Bij de beoordeling van de plannen is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Mede toegespitst op dit initiatief zijn de belangrijkste:

- het pand of (onderdeel van een) complex moet zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
- ook niet beschermwaardige onderdelen van een pand of complex kunnen worden betrokken bij het verruimde gebruik als ze van belang zijn voor de ensemblewaarde van het geheel;
- het plan mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het pand of complex;
- het plan dient bij te dragen aan het behoud, herstel of versterking van de monumentale waarden van het pand of het complex.

Aan de verruimde mogelijkheden zijn in het vastgesteld beleid geen strikte percentages of maximale vloeroppervlakten verbonden. Wel is er een goede ruimtelijke inpassing nodig en dienen ook andere belangen, waaronder de cultuurhistorische, nauw te worden betrokken bij de planvorming.

De beleidsregel 'Verruiming planologische gebruiksmogelijkheden' voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op voorhand instemt met het plan en dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze bepaling is opnieuw bevestigd met het raadsbesluit van 21 mei 2014/14608 van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn.

Planspecifiek

De totale oppervlakte aan bebouwing van boerderij, zomerwoning, koetshuis en veldschuur is ruim 600 m². Het koetshuis meet 130 m². Boerderij en zomerwoning zijn de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen waarop de monumentale status is gebaseerd. Het koetshuis is een afzonderlijk gebouw op enige afstand van de boerderij. Het gebouw is ook van recente datum. De functieverandering vindt plaats zonder uitwendige aanpassingen aan het pand. Uit het vorenstaande volgt de conclusie dat met de beoogde functieverandering van het koetshuis, geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het complex en de cultuurhistorische waardevolle onderdelen daarvan. Met het verruimde gebruik is de eigenaar beter in staat om die waarden in stand te laten.

Het erf bij deze woonboerderij biedt voldoende ruimte om te voorzien in extra parkeerplaatsen die mogelijk nodig zijn door de functieverandering. Ook de afwikkeling van het verkeer op de Loeteweg ondervindt geen beperkingen. De toegangsbrug is voldoende breed en er is goed zicht op het verkeer op de weg waardoor het perceel op een veilige manier kan worden verlaten.



Ons kenmerk
V2014/294

Datum
22 juli 2015

Blad
7

6. Milieu

Het initiatief heeft geen waarneembare gevolgen voor het milieu. Het gaat om activiteiten waarvoor geen milieuvergunning of melding nodig is.

7. Water

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Evenmin is er een noodzaak tot watercompensatie omdat de oppervlakte van bebouwing en verharding niet wijzigt.

8. Ecologie

Het plan heeft geen invloed op de ecologie.

9. Archeologie

Door het uitblijven van bouwactiviteiten vinden er ook geen verstoringen van de bodem plaats. Archeologische onderzoeken zijn dan ook niet nodig.

10. Vooroverleg

Hiervoor is uiteengezet waarom het gewijzigd gebruik van het koetshuis past in het beleid van de provincie. Ook het aspect water speelt geen rol. Om die reden kan worden aangenomen dat het vereiste vooroverleg met provincie en hoogheemraadschap niet leidt tot inhoudelijke opmerkingen over het plan.

11. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Het onbebouwde deel van het erf op het perceel Loeteweg 38 beslaat een oppervlakte van ruim 2.400 m². Het koetshuis staat midden op het perceel. Daardoor wordt aangenomen dat de verruiming van het gebruik geen invloed heeft op het woonmilieu op de naburige percelen. Verder laat het gebruik van de gehele Loeteweg zich kenmerken in de combinatie van werken (waaronder sierteelt) en wonen. Met elkaar rechtvaardigt dat de conclusie dat de beoogde gebruikswijziging geen onoverkomelijke bezwaren voor de omgeving oplevert.

Het plan wordt in eigen beheer uitgevoerd. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een verhaalovereenkomst voor planschade afgesloten. Daarmee is verzekerd dat mogelijke kosten die op de gemeente worden verhaald, voor rekening komen van initiatiefnemer. Om die reden kan het opstellen van een exploitatieplan zoals genoemd in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2014/294:

Toestemming inzake deelactiviteit het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo):

1. De werkzaamheden dienen binnen een termijn van 6 maanden na dagtekening van de vergunning worden aangevangen.

2. De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Inspectie, afdeling Veiligheid Toezicht Handhaving:

- de aanvang van de werkzaamheden;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;
- gegevens van degene die de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren.

De melding dient telefonisch: 14 0172 of per mail: pbinspectie@aadn.nl te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

3. Werkzaamheden worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat overmatige geluidshinder voor de omwonenden zoveel mogelijk beperkt wordt. Werkzaamheden die geluidshinder voor de directe omgeving veroorzaken, mogen uitsluitend verricht worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur.

4. Afdeling 2.1 Bouwbesluit: Algemene sterkte van de bouwconstructie
Een te bouwen bouwwerk heeft een bouwconstructie die duurzaam gedurende de in NEN-EN 1990 bedoelde referentieperiode voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten. Voor verbouw, het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, geldt het niveau zoals aangegeven in NEN 8700.

De volgende aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan de afdeling PDV, team Vergunningen worden voorgelegd:

5. Voor het in gebruik nemen van het openbaar gebied ten behoeven van containers, keten en bouwhekken etc. dient u een APV-ontheffing aan te vragen bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Een aanvraag kan worden ingediend op www.alphenaandenrijn.nl.

6. Grondverzet

In geval er grondverzet plaatsvindt dan wordt geadviseerd om de onderstaande mededelingen bij de vergunning op te nemen:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.
- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m3 schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.