

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Uw kenmerk
1522057

Uw brief van

Ons kenmerk
V2014/552

Datum
18 februari 2016

Inlichtingen bij
M. le Febre

Doorkiesnummer
Tel: (0172) 464815

Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Geachte [REDACTED],

Op 5 november 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het restaureren en verbouwen van de zomerwoning/stal tot extra woning met schuur, berging en boensloot**, geregistreerd onder nummer V2014/552.

Plaatselijk bekend: **Lagewaard 28 te Koudekerk aan den Rijn**

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo).

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester van Alphen aan den Rijn,

mw. mr. A. Habets-Brunt
Teamleider Vergunningen

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Planbeschrijving

Op 5 november 2014 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het restaureren en verbouwen van de zomerwoning/stal tot extra woning met schuur, berging en boensloot op het perceel Lagewaard 28 te Koudekerk aan den Rijn.

Op het betreffende perceel is een woonboerderij gesitueerd. Deze boerderij is onderdeel van een karakteristiek ensemble met een klassieke opzet van een woning met huisstal, zomerhuis en achterliggende stal. De boerderij heeft al sinds 1969 geen agrarische functie meer. De eigenaar van het perceel wil het bij het geheel behorende zomerhuis grondig restaureren en hierin een woning realiseren. Ook de schuur achter het zomerhuis wordt vernieuwd en iets verplaatst. Hierdoor wordt de afstand tussen de schuur en de woonboerderij vergroot en wordt de woonkwaliteit door een toename van daglicht verbeterd.

Bestemmingsplan

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied" (hierna: bestemmingsplan) van toepassing. Het betreffende perceel heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden", met de overige aanduiding "terrein met hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde" (artikelen 3 en 27). Het gedeelte waar de berging wordt gerealiseerd heeft de bestemming "Agrarische doeleinden". Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan.

Het voorliggende plan kent de volgende strijdigheden met het bestemmingsplan:

Strijdigheden extra woning

De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn ingevolge artikel 3, lid 1 van het bestemmingsplan bestemd voor het wonen en tuinen. Volgens artikel 3, lid 3 van het bestemmingsplan mogen er woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht onder de voorwaarden die in artikel 3, lid 4 van het bestemmingsplan verder zijn uitgewerkt. Een belangrijke voorwaarde uit artikel 4, lid 3 van het bestemmingsplan is dat binnen het bouwvlak één woning mag worden gebouwd, tenzij anders aangegeven op de plankaart. Voor het perceel Lagewaard 28 is geen hoger aantal aangegeven. Het realiseren van een extra zelfstandige wooneenheid op het perceel is in strijd met deze bepaling.

Strijdigheden inhoud woning bijgebouwen

Volgens artikel 3, lid 4, sub c van het bestemmingsplan en de 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan Buitengebied mag de maximale inhoud van de woning inclusief bijgebouwen, aanbouwen en inpandige garages 650 m³ bedragen. De woning heeft een inhoud van 635 m³. De stal heeft een inhoud van 968 m³.

Strijdigheden Stal

Op grond van artikel 3, lid 4, sub c zijn op de bestemming "Woondoeleinden" aanbouwen en bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De nieuwe (te verbouwen) stal heeft een oppervlakte van 178 m², een goothoogte van 3,30 en een bouwhoogte van 8 meter. Hierdoor is de stal strijdig met het bestemmingsplan.

Strijdigheden garage/schuur

Gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" zijn ingevolge artikel 2, lid 1 bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering. De aangevraagde garage/schuur is gesitueerd buiten het bouwvlak op de bestemming "Agrarische doeleinden" ten noordoosten van de bestaande bebouwing. Omdat de garage/schuur ten behoeve van het woongenot en buiten bouwvlak wordt opgericht is het strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan is er gekeken of er middels een binnenplanse of een Bor ontheffingsmogelijkheid medewerking aan het onderhavige plan kan worden verleend. In het bestemmingsplan is er voor het oprichten van een tweede woning geen binnenplanse ontheffing opgenomen. Van een ontheffing als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor kunnen we ook geen gebruik maken.

Het realiseren van een extra woning, schuur, berging en boensloot op het perceel Lagewaard 28 te Koudekerk aan den Rijn kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo. Dit betekent dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Middels toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De locatie Lagewaard 28 is gelegen aan de rand van de bebouwing, waarbij het bebouwingsensemble op de kop van het perceel is gelegen. Hierbij ligt de bebouwing dus aan de kant van de dorpskern. De bebouwing is kenmerkend voor het gebied en het plan wijzigt niets aan die kenmerkende waarde. Er is geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke waarde en kenmerken van het erachter gelegen weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen. De bestaande begrenzing tussen bebouwing en landschap op deze plek wordt behouden. De gebiedseigen bebouwing wordt met dit plan ook voor de toekomst behouden. De stal wordt een stukje verplaatst, waardoor een verbetering plaatsvindt van de zichtlijnen vanaf de Lagewaard naar de achterliggende weiden.

Kader

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarin het plan wordt toegelicht en wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ruimtelijke onderbouwing van Plan NL van 18 november 2015 voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage –A– opgenomen en maakt tevens onderdeel uit van het besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21 mei 2014 heeft de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn een lijst met aangewezen gevallen vastgesteld, waarvoor er bij een uitgebreide procedure geen verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van de raad is vereist. De onderhavige aanvraag is benoemd op de door de gemeente Alphen aan den Rijn vastgestelde lijst met aangewezen gevallen.

Op 8 oktober 2015 is het onderhavige plan voorgelegd aan de raad. De raad heeft het plan niet aan zich gehouden.

Uit de ingediende bescheiden o.a. de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning wordt op basis hiervan verleend.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid en derde lid, Wro stelt de gemeenteraad of het college een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12, eerste lid, Wro juncto artikel 6.2.1 Bro worden bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Het plan ziet op de bouw van één of meer woningen, waarvoor op grond van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Op 7 oktober 2015 is het exploitatieplan door de aanvrager ondertekend.

Overig

Welstandscommissie

Na indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) zal getoetst worden aan het Bouwbesluit, Bouwverordening en redelijke eisen van welstand. Echter heeft de welstandscommissie op 25 november 2014 een principe akkoord gegeven op het plan. Vooralsnog is niet aan te nemen dat er tekortkomingen zijn op grond van het Bouwbesluit en/ of Bouwverordening.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. 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 Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ter inzage legging

Van 31 december 2015 t/m 10 februari 2016 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 gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

■■■■■■■■■■, Lagewaard ■■■ te Koudekerk aan den Rijn heeft vooruitlopende op de tervisielegging van het ontwerpbesluit bij brieven van 28 september 2015 en 26 november 2015 een bezwaarschrift ingediend. Deze brieven zijn daarom als zienswijze beschouwd. Briefschrijver maakt bezwaar tegen het oprichten van een extra woning. Daarnaast wordt erop gewezen dat het voortbestaan van zijn agrarische bedrijf onmogelijk wordt gemaakt, omdat de afstand tussen het nieuwe bouwplan en het agrarisch bedrijf te klein is.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De functiewijziging in de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing wordt passend geacht, omdat de karakteristieke bebouwing in het cultuurhistorische lint aan de Lagewaard kan worden behouden. Wij hebben hierbij meegewogen dat in het te verbouwen bijgebouw al een zomerhuis aanwezig was. Uit onderzoek is gebleken dat het realiseren van een woning in het zomerhuis op perceel Lagewaard 28 geen belemmeringen vormt voor het agrarisch bedrijf van briefschrijver.

In dit verband wijzen wij erop dat de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 26 november 2015 een geurverordening heeft vastgesteld. Het plangebied ligt in het buitengebied, zodat op grond hiervan een richtafstand van 25 meter kan worden aangehouden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevel-gevel afstand van eveneens 25 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij en de te realiseren woning bedraagt 42 meter. Er is mitsdien sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Voorts wordt de veehouderij aan Lagewaard ■ niet in haar belangen geschaad, zoals dat is aangetoond in het uitgevoerde geuronderzoek (rapport van De Roever milieuadviesing van 1 december 2015).

De zienswijze verklaren wij om voornoemde redenen ongegrond.

Ons kenmerk	Datum	Blad
V2014/552	18 februari 2016	6

Bijlage –A–
Ruimtelijke onderbouwing van Plan NL, van 18 november 2015.