

Benbouw

2394 AE HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

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

Uw kenmerk
2895183

Ons kenmerk
V2017/184

Datum
26 januari 2018

Contactpersoon
J. van der Velden

Doorkiesnummer
(0172) 464821

Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning beschikking

Geachte [REDACTED],

Op 31 maart 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het herbouwen van een dubbele woonboerderij**, geregistreerd onder nummer V2017/184.

Plaatselijk bekend: **Zuideinde 41 te Aarlanderveen**

Ontwerpbesluit

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 een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c. Wabo)

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

mw. mr. A. Habets-Brunt
Teamleider Vergunningen

Projectomschrijving

Historie

Sinds het overlijden in 2009 van agrariër [REDACTED], staat de Boerderij Landzicht al leeg en is vervolgens in ernstig verval geraakt. In 2010 is in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn een bouwhistorische verkenning uitgevoerd door [REDACTED] van het gelijknamige bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Hierin is slechts een gemiddelde historische waarde vastgesteld, waardoor het object vervolgens niet is opgenomen als waardevolle cultuurhistorische bebouwing in het laatste bestemmingsplan.

Wel heeft de gemeente aangegeven dat zij de verschijningsvorm als boerderij in het cultuurhistorische/karakteristieke bebouwingslint van het Zuideinde waardeert. In verschillende besprekingen en email verkeer is door de gemeente ([REDACTED]) aangegeven dat het realiseren van 2 woningen in een boerderij met een karakteristiek uiterlijk waarschijnlijk tot de mogelijkheden behoort.

Nieuwe eigenaar

In december 2015 is het gehele perceel Zuideinde 41 eigendom geworden van Benbouw Projecten. Dit bedrijf heeft al 17 jaar ervaring met de herbestemming van voormalige boerderijen. Soms wordt zo'n boerderij gerenoveerd, maar vaker wordt de boerderij herbouwd op een nieuw onderheide fundering. De aanvraag gaat uit van twee nieuwe woningen. Het oorspronkelijke woongedeelte en de tweede woning gesitueerd in de voormalige huisstal. Gezien de aanwezige brug naar de Hogedijk zullen de nieuwe eigenaren straks de voorkeur hebben de tweede woning naar de Hogedijk te ontsluiten, zodat geen overpad over het voorste perceel naar het Zuideinde noodzakelijk is.

Bij de boerderij zijn ook 2 bijgebouwen aanwezig, het oostelijke gebouw is in de afgelopen jaren gerenoveerd en daarmee in redelijke staat, zodat dit als bijgebouw van de voorste woning kan fungeren. Schuin achter de woning staat een totaal vervallen voormalige varkensschuur. Het is de bedoeling deze schuur geheel af te breken en deze voor ca. 50% van de oppervlakte terug te bouwen als atelier of kantoor aan huis, behorend bij de achterste woning.

Uitgangspunten bouwplan in relatie tot bestemmingsplan

Bij het plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de footprint van de boerderij blijft zo veel mogelijk gelijk. Echter door het aanbrengen van de carport wordt totale lengte groter (nw.32,00 minus oud 28,42m = 3,58m. De vergroting is daarmee 12 % en blijft daarmee binnen de 15% algemene vrijstelling mogelijkheid.
- de woningen hebben een volume < 750 m³, excl. bijgebouwen en carport. De bijgebouwen zijn aanzienlijk kleiner in omvang dan de voormalige bijgebouwen en worden gerealiseerd met inachtneming van der de maximale mogelijkheden voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken.
- het bouwpeil van de nieuwbouw zal ongeveer gelijk of iets lager zijn als het bouwpeil

van de belendende woning Zuideinde 39a.

Gefaseerde aanvraag

In overleg met [REDACTED] (aanvrager) is er voor gekozen om alleen een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c. Wabo). Een aanvraag voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a. Wabo) wordt aangevraagd binnen een redelijke termijn na het verlenen van de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. Wabo.

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 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 perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'. Voor de bedoelde gronden is de bestemming "Wonen" opgenomen. Binnen deze bestemming mag binnen het bouwvlak een woning worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeeft. Binnen dit bouwvlak mag er 1 woning worden gebouwd en die is in de bestaande situatie aanwezig. De aanvraag voorziet in twee woningen waardoor de aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om af te kunnen wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd omdat er sprake is van een totale herbouw van het voormalige boerderijgebouw en er een woning wordt toegevoegd. Als het bestaande boerderijgebouw daarentegen verbouwd zou worden, dan kon dit middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden afgedaan.

In de Wabo is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze mogelijkheid is gegeven in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Uitgebreide procedure, een zogeheten projectomgevingsvergunning.

Afwijken bestemmingsplan

In de Wabo is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze mogelijkheid is gegeven in artikel 2.1,

eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een gedegen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. Er geen sprake is van onevenredige benadeling van belangen van derden.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 november 2017 tot en met 21 december 2017 voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het project.

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 '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 's Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Gemeenteraad Alphen aan den Rijn
- Provincie Zuid-Holland

Delegatie verklaring van geen bedenkingen

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders een zogeheten verklaring van geen bedenkingen, op basis van artikel 2.27 en 3.11 van de Wabo, verlenen. Er is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen van de raad als bedoeld in de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, niet is vereist. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist. Voorliggende aanvraag is één van de aangewezen gevallen.

De raad houdt wel de mogelijkheid om – ook als het afwijkingsbesluit voorkomt op de lijst – te besluiten om die concrete afwijking toch nog zelf te behandelen. Elk voorstel tot afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt hiertoe 2 weken ter inzage gelegd voor de raad, voordat een concreet afwijkingsbesluit wordt genomen. Mocht één vijfde deel van het totaal aan tal raadsleden aangeven de verklaring aan zich te willen houden, dan zal de gemeenteraad de verklaring af geven. De raad is in de gelegenheid gesteld om te kunnen reageren. De raad heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit bouwplan aan zich te willen houden. Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Exploitatiekosten

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

De verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Bij voorliggend project is voor initiatiefnemer de legesverordening van toepassing. De ruimtelijke onderbouwing is door aanvrager op zijn kosten opgesteld en aangeleverd. Met aanvrager is een planschadevergoedingsovereenkomst aangegaan. Er behoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kosten verhaal anderszins is verzekerd. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 2895183_1490972933726_Bodemonderz-Lankelma-13febr2107.pdf
- 2895183_1490973001820_visualisatie_voorzijde_20mrt2017.pdf
- 2895183_1490973029081_visualisatie_achterzijde_20mrt2017.pdf
- 2895183_1490973124354_papierenformulier.pdf
- 2895183_1507188346720_Flora-fauna-vdGenG-22sept2017.pdf
- 2895183_1507188439626_V01-voorl-ontw-bijgebouw-5okt2017.pdf
- 2895183_1507188505650_V02-voorl-ontw-bijgebouw-5okt2017.pdf
- 2895183_1490972627145_luchtfoto_15febr2017.jpg
- 2895183_1490972678675_Situatie_bestaand_22mrt2017.pdf
- 2895183_1490972734748_Situatie__nieuw_22mrt2017.pdf
- 2895183_1490972765961_V01-voorl-ontwerp_10febr2017.pdf
- 2895183_1490972803407_toelichting_bouwplan_1.docx.pdf
- 2895183_1490972842356_Archeol-onderz-25jan2017.pdf
- 2895183_1490972899742_Archeol-onderz-bijlage-25jan2017.pdf

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2017/184:

Deze omgevingsvergunning geeft nog geen recht om daadwerkelijk te mogen bouwen. Aanvullend dient er nog een omgevingsvergunning voor de activiteit het bouwen van een Bouwwerk te worden aangevraagd (artikel 2.1, lid 1, onder a. Wabo)