

Uw kenmerk
5639253

Datum
30 november 2022

Contactpersoon
M. le Fèvre
Onderwerp

Doorkiesnummer
(0172) 464821

Afdeling
Team Vergunningen

Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte [REDACTED],

Op 9 december 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het realiseren van 4 appartementen** , geregistreerd onder nummer V2020/1012.

Plaatselijk bekend:

- Artesiaplantsoen 5B te Koudekerk aan den Rijn,
- Artesiaplantsoen 5C te Koudekerk aan den Rijn,
- Artesiaplantsoen 5D te Koudekerk aan den Rijn,
- Artesiaplantsoen 5E te Koudekerk aan den Rijn.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10 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 bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a, Wabo);
- het handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo).

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

mw. mr. A. Reekers
Teamleider Vergunningen

Projectomschrijving

Het betreft het realiseren van 4 appartementen op de locatie Artesiaplantsoen te Koudekerk aan den Rijn (sectie B, percelen 5115 en 5116). Het betreft een transformatie van een bedrijfsgebouw naar vier woonappartementen en een kantoorgebouw naar een zelfstandig kantoor.

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.

Welstand

Op 22 december 2020 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

Bouwverordening

Het project is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening. Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening.

Bouwbesluit

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

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag opgevraagd en maakt onderdeel uit van de vergunning.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Voor het gebied is het Parapluplan Archeologie van toepassing. De werken of werkzaamheden doen geen afbreuk aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

Beheersverordening Koudekerk aan den Rijn

Op het perceel geldt de bestemming "Bedrijf" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Strijdigheden appartementen

- Volgens artikel 4, lid 4.1 van het bestemmingsplan zijn de voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel, met dien verstande dat maximaal 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een maximaal oppervlak van 45 m²;
- c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- d. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- e. productiegebonden detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met c;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tc) op de plankaart een tuincentrum;
- g. water- en groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De 4 appartementen zijn niet ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

- Verder is het plan in strijd met artikel 4, lid 4.4.1 van het bestemmingsplan. Volgens dit artikel mag de bouw en goothoogte van gebouwen respectievelijk 4 en 6 meter bedragen. De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen bedragen 6,34 meter.
- Het plan is ook in strijd met artikel 4, lid 4.4.1, sub c. De minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter. De nieuwe appartementen komen op een afstand minder dan 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met de beheersverordening "Koudekerk aan den Rijn" is onderzocht of middels een Bor-afwijking (binnenplans of buitenplans/kruimelgeval) medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In beheersverordening is er voor deze strijdigheden geen binnenplanse afwijking opgenomen. Van een buitenplanse afwijking/kruimelgeval als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor kan ook geen gebruik worden gemaakt. Het afwijken van de beheersverordening kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo worden verleend. 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° van de Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten om de procedure hiertoe op te starten. Het collegebesluit maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk draagvlak voor realisatie van de appartementen wordt groot geacht, aangezien er vraag is naar dit soort appartementen,

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 Pasmaat advies, met de projecttitel "Transformatie bedrijfslocatie naar vier woonappartementen, kantoorgebouw, naar zelfstandig kantoor", projectnummer "PT.2021.115" en datum "juni 2022", voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 september 2022 tot en met 3 november 2022 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogeheten verklaring van geen bedenkingen op basis van artikel 2.27 en 3.11 van de Wabo verlenen aan het college van burgemeester en wethouders. 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 heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit project aan niet zich te willen houden. Op 23 juli 2022 is het onderhavige plan voorgelegd aan de raad.

Stedenbouwkundig advies

Op de afgebeelde locatie is een bouwplan ingediend dat voorziet in de bouw van twee lage appartementen gebouwtjes van 2 lagen hoog.

De locatie van de twee keer twee appartementjes is die van de rechthoekige bedrijfshal. Dit bedrijf (Bijleveld) krijgt nieuwbouw op de Hoogewaard. Daardoor komt deze plek vrij. De kleinere loods rechts hiervan blijft gehandhaafd. Ten noorden van de locatie ligt een basisschool. Ten westen en ten zuiden staat een vrijstaande woning.

Via het hofje kan de ontsluiting plaats vinden.

Het gaat om twee verschillende gebouwtjes die wel familie van elkaar zijn. Ze zien eruit als villa's met een plat dal en iets terug liggende tweede laag.

Ze staan krap op elkaar maar meer ruimte is er niet. Dit is onderwerp van gesprek geweest en in het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Het spel van volumes en de wat afwijkende bouwstijl zijn een interessante en verfrissende toevoeging op dit wat verscholen pleintje.

Ook aan de achterzijde richting schoolplein komt er een aardige wand met verspringende lijnen en enige ramen. De huidige bebouwing is op de perceelsgrens gebouwd en heeft een hogere nokhoogte dan de appartementengebouwen. Stedenbouwkundig is dit plan akkoord.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2020/1012:

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

1. Aanvang werkzaamheden

De werkzaamheden dienen binnen een termijn van 26 weken na dagtekening van de vergunning te worden aangevangen. Na deze termijn kan de gemeente de vergunning conform artikel 2.33 van de Wabo intrekken.

2. Melden

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Veiligheid & Inspectie:

- de aanvang van de werkzaamheden;
- het inbrengen van de funderingspalen/damwanden;
- het storten van beton;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;
- gegevens van degene die de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren.

De melding dient telefonisch: 14 0172, per mail: pbinspectie@aadn.nl of via WhatsApp: 06 104 063 39 te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

3. Uitzetten project

Het te bouwen project moet door de gemeente worden uitgezet. U dient minimaal 4 weken voor aanvang contact opnemen met team GEO-Informatie. Uw aanvraag voor het uitzetten kunt u sturen naar geo@alphenaandenrijn.nl. Wij nemen dan zo snel mogelijk contact met u op voor de planning.

4. Algemene sterkte van de bouwconstructie afdeling 2.1 Bouwbesluit

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 team Vergunningen worden voorgelegd:

- Constructieberekeningen en tekeningen, gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Indien van toepassing: de kalender- of boorstaten na uitvoering van de paalfundering. Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het e-mailadres: jkleijn@alphenaandenrijn.nl. U mag starten na goedkeuring van de constructieberekeningen en tekeningen.

5. Geluidhinder artikel 8.3 Bouwbesluit

Werkzaamheden worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat overmatige geluidshinder voor de omwonenden zoveel mogelijk beperkt wordt.

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

6. Trillingshinder artikel 8.4 Bouwbesluit

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

7. In gebruik nemen openbaar gebied

Voor het in gebruik nemen van het openbaar gebied ten behoeve 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.

8. Veiligheidsplan artikel 8.7 Bouwbesluit

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 van het Bouwbesluit te treffen maatregelen worden vastgelegd in een uitgewerkt veiligheidsplan. Het veiligheidsplan wordt 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling voorgelegd aan team Veiligheid & Inspectie pbinspectie@aadri.nl. Het uitgewerkte plan bevat:

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:

1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
4. de aan- en afvoerwegen;
5. de laad-, los- en hijszones;
6. de plaats van bouwketen;
7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;

c. indien een bouwput wordt gemaakt:

1. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;

3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;

e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

9. Mechanische ventilatie en externe veiligheid

In verband met externe veiligheid en eventuele toxische (rook)gassen moet men de mechanische ventilatie in nieuwe gebouwen waar mensen kunnen verblijven met één druk op de knop kunnen uitschakelen (dit kan ook worden bereikt door de stekker van de ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren).

10. Grondverzet

De Omgevingsdienst Midden-Holland kan instemmen met de redenering om de bodemsanering van het aanwezige nieuwe geval van bodemverontreiniging te verplaatsen naar een natuurlijk moment (sloop opstallen en/of wasplaats).

Op basis van de aanwezige bodeminformatie is de bouwlocatie geschikt voor de toekomstige bestemming (en het gebruik).

- Er moeten maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de aanwezige mobiele verontreiniging met minerale olie zich verplaatst richting de nieuwbouw.
- Zodra de wasplaats (vloeistofdichte betonvloer) buiten gebruik wordt gesteld of wordt verwijderd dan moet de uitpandig gesitueerde bodemverontreiniging worden verwijderd mits dit bouwtechnisch mogelijk is.

Bij werkzaamheden op en/of in de bodem moet rekening te worden gehouden met het volgende:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) moet een melding worden gedaan (zie Nota Bodembeheer Midden-Holland). De ODMH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond moet ook een melding worden gedaan. Beide meldingen kunnen worden ingediend via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor meer informatie kunt u de website van ODMH raadplegen: www.odmh.nl.
- Het uitgevoerde onderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Als vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast dan moet worden voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota

Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Tevens moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

11. *Peilmaten*

Vloerpeil: Een vloerpeil aanhouden van -0,15 m NAP.
Bij een lager peil accepteren dat er water in de kruipruimte staat of kruipruimte loos bouwen.

Eigendomsgrens: -0.25 m NAP

12. *Riolering*

Vuilwater: Riolaansluiting aanvragen via de gemeente om op hoofdriool te mogen lozen.

Schoonwater: Riolaansluiting aanvragen via de gemeente om op hoofdriool te mogen lozen.

13. *Maatregelen geluidsbelasting*

De maatregelen omtrent de geluidsbelasting moet voldoen aan de aanbevelingen en conclusie uit het akoestische onderzoek van Ardea acoustics & consults van 25 februari 2022.

Bijlagen behorend bij de beschikking

- 5639253_1607520001827_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 5639253_1611320632585_2060_Planschade_overeenkomst.pdf;
- 5639253_1611320698870_2062-30-300-B-301-Definitief_ontwerp_blok_B_V2.pdf;
- 5639253_1611320698887_2062-30-A-301-Definitief_ontwerp_blok_A_V2.pdf;
- 5639253_1611320565402_2020315_Uitgangspunten_berekening_V2.pdf;
- legesnota V202021012.pdf;
- 5639253_1617008678147_ecologie_op_maat_Artesiaplantsoen_Koudekerk_aan_den_Rijn.doc.pdf;
- 5639253_1617008875903_21010123_Rapportage_Archeologie.pdf;
- 5639253_1617104647110_1_-_Aerius_berekening_Bouwfase.pdf;
- 5639253_1617104647134_2_-_Aerius_berekening_Gebruiksfase.pdf;
- 5639253_1617104842831_20210329_-_Stikstofdepositie_Rapport.pdf;
- getekende planschadeovereenkomst V20201012.pdf;
- 5639253_1630398658592_34309_Rapport_Bodemonderzoek_V2.pdf;
- 5639253_1633504269043_2063-30-305_Bouwveiligheidsplan_V2.pdf;
- Microsoft Outlook - Stijl voor memo.pdf;
- 5639253_1645782602262_2396XJC2.003_geluidsonderzoek_rapport.pdf;
- 5639253_1645783077100_34309_NO_Artesiaplantsoen_5_te_Koudekerk_aan_den_Rijn_d.d._13-12-2021.pdf;
- 5639253_1653299628287_2062_brf._omgevingsvergunning.pdf;
- 5639253_1655821641131_ruimtelijke_ouderbouw_ouderbouw_Artesiaplantsoen_Koudekerk_aan_den_Rijn_V5.pdf;
- 5639253_1607004887106_2062_Presentatie_Bijleveld_3_december_2020.pdf;
- 5639253_1607004887203_2062_Rapportage_Bouwbesluit_EPC_en_MPG_Berekening_blok_A_en_B.pdf;
- 5639253_1607004887408_2062-30-303_Gebruiksfuncties_blok_A_en_B.pdf;

- 5639253_1607004887645_GEONIUS_200940.R01.V1.0.pdf;
- 5639253_1607006015253_2062-30-304_Oppervlakte_en_Inhoudstaat.pdf;
- 5639253_1607076068122_2062_Notitie_gemeente_betreft_parkeren.pdf;
- 5639253_1607349090520_2062-30-300_Situatie_Nieuw.pdf;
- 5639253_1607350317139_2062-30-200_Situatie_Bestaand.pdf;
- 5639253_1607517626249_2062-30-302_Principe_Details.pdf;
- 5639253_1607520001810_papierenformulier.pdf;