

██████████
██████████
██████████ HAZERSWOUDE-DORP

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

Uw kenmerk
5783861

Ons kenmerk
V2021/066

Datum
12 oktober 2022

Contactpersoon
J. van der Velden

Doorkiesnummer
(0172) 464821

Afdeling
Team Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte ██████████,

Op 29 januari 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het afwijken van het bestemmingsplan voor zorgappartementen**, geregistreerd onder nummer V2021/066.

Plaatselijk bekend: **Katjesweg 6 te Hazerswoude-Dorp**

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):

- 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 een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan" (artikel 2.1, lid 1, onder c. Wabo) voor zorgappartementen op de locatie Katjesweg 6 te Hazerswoude-Dorp.

Het is een kleinschalig plan, dat met inachtneming van de toekomstige woningbouwplannen op het nabijgelegen 3e voetbalveld van de plaatselijke voetbalclub, qua functionaliteit goed past in de omgeving. De planlocatie ligt aan de rand van het dorp.

De aanvraag voorziet alleen in het afwijken van de regels van het bestemmingsplan. De zogenoemde planologische vergunning. Een vergunning voor het daadwerkelijk maken van de appartementen dient nog te worden aangevraagd. De zogenoemde technische vergunning.

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.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepschrift 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 beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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.

Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met de op 31 maart 2016 vastgestelde en vigerende beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' voornamelijk omdat het perceel weliswaar de bestemming 'Wonen' kent maar er slechts 1 woning is toegestaan binnen het bouwvlak.

Er is evenwel sprake van een wenselijke ontwikkeling. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning via een uitgebreide afwijkingsprocedure, 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. Uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woningen kan een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd. Ook levert het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op, waardoor een milieueffectrapport niet nodig is.

In de huidige situatie is op het perceel aan de Katjesweg 6 een schuur op ongeveer 50 meter achter de bestaande woning gelegen. De schuur is lange tijd in gebruik geweest ten behoeve van de agrarische activiteiten die op én rond het perceel plaatsvonden. Nu heeft de schuur geen bedrijfsmatige functie meer. Wel is er in de schuur een kleine woonruimte aanwezig die met een tijdelijke woonvergunning bewoond kan worden.

Direct rond de schuur, die even ten noorden van Hazerswoude-Dorp is gelegen, zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een openluchtwembad en bevinden zich verschillende sportvelden van onder andere de lokale voetbalvereniging en de tennisvereniging. Deze velden zijn bereikbaar vanuit het Hazerswoude-Dorp. De Katjesweg wordt in principe alleen gebruikt door de initiatiefnemers en bezoekers van het openluchtwembad. Deze weg sluit richting het westen aan op de provinciale N209. Daarnaast is de planlocatie via een fietspad dat loopt langs de sportvelden te bereiken vanuit het dorp.

Afwijken van de beheersverordening

In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning via een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo). 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. Een milieueffectrapport is hierbij niet nodig omdat aangetoond is dat het plan zeer geringe of geen negatieve effecten heeft voor het milieu. Over de ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een 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 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), niet is vereist. Het plan voldoet echter niet aan één van de genoemde categorieën. Het betreft een locatie in het buitengebied buiten de bebouwde kom. Het toevoegen van nieuwe woningen in een schuur waar op grond van de geldende beheersverordening maximaal 1 woning is toegestaan, is geen specifiek geval die voorkomt op de lijst waarvoor een Vvgb niet benodigd is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen en met het opstarten van de uitgebreide afwijkingsprocedure worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt en kan de omgevingsvergunning uiteindelijk verleend worden. Daarmee wordt bereikt dat er 5 zorgappartementen worden gerealiseerd waarin ouderen of andere zorgbehoevende kunnen worden gehuisvest.

Het zorgconcept is gebaseerd op levensloopbestendig wonen waarbij in eerste instantie de bewoners elkaar helpen (boodschappen, huishouden) en (ver)zorgen zolang dit thuis kan. In het woonconcept wordt uitgegaan dat er naast de individuele woning (wooneenheid) er gemeenschappelijke verblijfsruimten komen zodat bewoners elkaar laagdrempelig kunnen

opzoeken en elkaar kunnen activeren en stimuleren. Dit is van belang voor de geestelijke gezondheid, zoals alzheimer maar ook vereenzaming.

Door middel van logeerkamer(s) kan bij intensieve of palliatieve zorg er ondersteuning van buiten het cluster komen, bijvoorbeeld vanuit familie. In tweede instantie kan de zorg uitgebreid worden met professionele zorg zoals een wijkverpleegkundige. Dit is afhankelijk van de zorgbehoefte die er in de toekomst bij een bewoner(s) nodig gaat zijn. Er is vraag naar dergelijke woonconcepten.

Exploitatieplan

Voorliggende omgevingsvergunning maakt geen bouwplan mogelijk dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst. De kosten die de gemeente maakt worden daarom via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer van dit project. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Participatie

Er is met initiatiefnemer afgesproken om de directe burens op de hoogte te brengen van het planvoornemen. Daarnaast is de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit gepubliceerd geweest in het Alphens Nieuwsblad en het elektronische Gemeenteblad. Eenieder is daarmee in de gelegenheid gesteld om gedurende de inzagetermijn van zes weken een zienswijze in te dienen. Op die manier is er voor dit plan in voldoende mate aandacht besteed aan het informeren van belanghebbenden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Parapluplan Archeologie

Het plan is niet strijdig met archeologische belangen die worden beschermd in het parapluplan archeologie. De ontwikkeling bevindt zich binnen de bestaande bebouwing en er zullen slechts beperkte inpassende verbouwingen plaatsvinden. Er wordt niet in de grond gegraven waardoor archeologische belangen niet in het geding zijn.

Parapluplan Parkeren

In het parapluplan parkeren is geborgd dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de parkeernota van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd en aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein ten behoeve van de nieuwe zorgwoningen.

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

Het project is niet getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 omdat het geen aanvraag betreft voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk"(artikel 2.1, lid 1, onder a. Wabo)

Verklaring van geen bedenking

Op 19 mei 2022 hebben wij van de gemeenteraad Alphen aan den Rijn verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Hogere grenswaarden geluid

Voor de ontwikkeling een besluit hogere geluidswaarden is vastgesteld voor het ouderencluster op de locatie Katjesweg 6 in Hazerswoude-Dorp.

Dit besluit is geregistreerd onder kenmerk 2022050067.

Ter inzage beschikking

De beschikking met bijbehorende stukken wordt met ingang van 20 oktober 2022 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na start van de ter inzage termijn beroep indienen bij de Rechtbank.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2021/066:

1. Melden

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

- De aanvang van de werkzaamheden en/of het gebruik;
- Het gereedkomen van de werkzaamheden;

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

2. Bouwen

Omgeving vergunning voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” (artikel 2.1, lid 1, onder a. Wabo) moet nog worden aangevraagd voor het veranderen van de brandcompartimentering van het bouwwerk.

3. Overige vergunningen

Deze vergunning betekent niet dat er geen ander vergunningen en of toestemmingen meer nodig kunnen zijn. Bijvoorbeeld een vergunning van het Hoogheemraadschap of een vergunning over brandveilig gebruiken maakt geen deel uit van deze vergunning.

Bijlagen behorend bij de beschikking

- 5783861_1611912040743_Verkennend_bodemonderzoek_-_BuroBoot.pdf
- 5783861_1611912040861_Watertoets_-_Katjesweg_6_-_Hazerswoude-Dorp.pdf
- 5783861_1611912250328_papierenformulier.pdf
- 5783861_1611912250440_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5783861_1626429871270_P20-0489-013_Briefrapport_aanvulling_Katjesweg_te_Hazerswoude-Dorp.pdf
- 5783861_1626429932956_K20380-004_RO_Katjesweg_6_-_Hazerswoude-Dorp_aanvullingen_160721.pdf
- 5783861_1644335089927_1803_NIE.220127.01_-_Nadere_toelichting_geluidshinder_van_het_zwembad_d.pdf
- 5783861_1644335230484_K20380-004_RO_Katjesweg_6_-_Hazerswoude-Dorp_aanvullingen_080222.pdf
- 5783861_1646308672268_15301_K20380-004_RO_Katjesweg_6_-_Hazerswoude-Dorp_def_030322.pdf
- 5783861_1611912040472_Akoestisch_onderzoek_-_SPAWNP_280121.pdf
- 5783861_1611912040508_GRO_-_Katjesweg_6_-_Hazerswoude-Dorp_-_28-01-21.pdf
- 5783861_1611912040544_Nader_Asbest_in_Grondonderzoek_-_Waders_Milieu_2.pdf
- 5783861_1611912040642_Quickscan_flora_en_fauna_-_Ecoresult_BV.pdfOntwerpbesluit Hogere grenswaarde
- Collegebesluit
- VVGB gemeente raad

Ons kenmerk
V2021/066

Datum
12 oktober 2022

Blad
7 van 7