

Woningbouwvereniging Habeko Wonen

██████████
Dorpsstraat 50

2391 BJ 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

6616621

Ons kenmerk

V2021/1057

Datum

25 augustus 2023

Contactpersoon

J. van der Velden

Doorkiesnummer

(0172) 464815

Team

Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp

Omgevingsvergunning

Geachte ██████████,

Op 24 december 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van 22 eengezinswoningen**, geregistreerd onder nummer V2021/1057.

Plaatselijk bekend: **Peterseliewortel 2 t/m 44 (even) Hazerswoude-Rijndijk** (Westvaartpark, locatie 1 N11 plot te Hazerswoude-Rijndijk)

Besluit

Wij besluiten:

- de omgevingsvergunning te verlenen op grond van de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en
- gelet op de genoemde overwegingen en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder, voor de planlocatie N11 plot Westvaartpark de volgende hogere waarden vast te stellen:

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden [dB]
Omschrijving	Aantal		
Appartementen	3	N209	60
Eengezinswoningen	10	N209	60

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

mw. mr. M.M. Langeveld

Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

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 ro (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van 22 eengezinswoningen op de locatie Peterseliewortel 2 t/m 44 (even) Hazerswoude-Rijndijk.

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag niet opgevraagd omdat er voldoende ruimte in de omgeving aanwezig is.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen 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 Westvaartpark

Op het perceel gelden de bestemmingen “Groen” (artikel 6), “Verkeer” (artikel 8) en “Wonen” (artikel 10), de gebiedsaanduidingen “veiligheidszone–niet gesprongen explosieven”, “vrijwaringszone–Straalpad” en “wetgevingszone–wijzigingsgebied 3”.

Strijdigheden woningen op de bestemming Wonen

Het plan is in strijd met artikel 10, lid 10.2.2, sub h van het bestemmingsplan. Volgens dit artikel mag de afstand van een voor- en zijgevel van een hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens niet minder bedragen dan 2 meter. Door het overschrijden van de bestemmingsgrens is het plan ook in strijd met dit artikel.

Strijdigheden woningen op de bestemming Groen en Verkeer

Het plan is in strijd met de artikelen 6, lid 6.1 en 8, lid 8.1 van het bestemmingsplan. Een gedeelte van het appartementencomplex komt op de bestemmingen “Groen” en “Verkeer”. Woningen op deze bestemmingen zijn niet toegestaan.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Het project is in overeenstemming met het Paraplubestemmingsplan Parkeren.

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.

Welstand

Op 28 december 2021 heeft de welstandsc commissie 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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan “Westvaartpark” is onderzocht of middels een Bor-afwijking (binnenplans of buitenplans/kruimelgeval) medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan 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.

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 Ordito, met de projecttitel “Ruimtelijke onderbouwing Westvaartpark – locatie 1 N11 Plot, Hazerswoude-Rijndijk”, van de datum “23 januari 2023”, voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Daartoe is het volgende overwogen.

Situering

De woningen bestaan uit vier blokjes rondom een parkeerhof. De woningen zijn gesitueerd nabij het spoor en naast de toekomstige plek voor de spoorwegovergang aan de rand van de nieuwe woonwijk Westvaartpark. De woningen maken deel uit van een groter perceel met ook 40 appartementen. Samen met dit hogere blok markeren de woningen de toekomstige entree tot het dorp Hazerswoude Rijndijk.

Omvang en uiterlijk

De woningen hebben een bouwhoogte van 2 en een halve verdiepingen met schuin dak in langsrichting. Dit wordt op de hoeken onderbroken door een dwarskap.

De materialisering is in verschillende kleuren baksteen, met een genuanceerd uiterlijk en een donkergele hoofdkleur met oranje in de plint en als ondersteuning.

Het gebouw in zijn omgeving

Het parkeren bij het gebouw is op maaiveld uitgevoerd in een parkeerhof. Hier bevindt zich ook een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen.

De indeling van de parkeerruimte is vrij krap en laat een beperkte ruimte over voor lopen, fietsen en groen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat er bomen kunnen worden geplant in de individuele tuinen op de plek van de tuinafscheiding. Het is belangrijk dat er duidelijkheid komt over de plek van eventuele bomen.

Het verdient aanbeveling een beplantingsplan op te stellen voor de parkeerhof, waarbij ook duidelijk wordt gemaakt hoe de erfafscheiding van de woningen bij de achtertuinen eruit gaat zien in samenhang met de bergingen. Dit is sterk bepalend voor het uiterlijk van de parkeerhof.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor het project dienen Hogere waarden te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om de Hogere waarden voor te bereiden en vast te stellen.

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. Van 10 maart tot en met 24 maart 2023 is het onderhavige plan voorgelegd aan de raad. De raad heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit project aan niet zich te willen houden.

Afwijken omgevingsvergunning

U dient te bouwen in overeenstemming met deze verleende omgevingsvergunning. Als u wilt afwijken van de vergunning, moet u een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket. Documenten die achteraf via het Omgevingsloket aan het huidige dossier worden toegevoegd maken geen deel uit van de vergunning.

Ter inzage ontwerpbesikking

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 mei 2023 ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om voor 15 juni 2023 eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesikking in te dienen bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2021/1057:

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 of per mail: pbinspectie@aadn.nl 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 omgevingsloket of 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. 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).

9. Grondverzet

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 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-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.meldpuntbodemkwaliteit.nl gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: www.odmh.nl.

Eventueel uitgevoerd onderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Als vrijkomende grond op een andere locatie, bodemkwaliteitszone of van het erf ter plaatse van weiland/akkerland wordt toegepast, dan dient te worden voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Ook moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

10. Peilmaten

Vloerpeil:	Een vloerpeil aanhouden van -1,15 m NAP . Bij een lager peil accepteren dat er water in de kruipruimte staat of kruipruimte loos bouwen.
Eigendomsgrens:	Eigendomsgrens is 10 cm lager dan bouwpeil.
Opmerkingen:	Conform afspraak in het voortraject.

11. Riolering

Vuilwater:	Het riool wordt aangelegd door de ontwikkelaar en dat zit in de exploitatie. De verwachting is dat de bewoners geen aanvraag hiervoor bij de gemeente hoeven te doen.
Schoonwater:	Direct lozen op oppervlaktewater of verwerken op eigen terrein.

12. Mededelingen archeologie

- Op basis van de beoordeelde onderzoeken zijn er geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking zijn voor de beoogde bouwplannen op de locatie.
- Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag (de gemeente Alphen aan den Rijn, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld worden en moet ze een beslissing nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 6616621_1651234756812_SGU019893_-_R01_-_Constructief_uitgangspunten_document_-_V1.0.pdf;
- 6616621_1651234834529_00_Situatie.pdf;
- 6616621_1651234853676_02_Plattegrond.pdf;
- 6616621_1651234888792_03_doorsnede.pdf;
- 6616621_1651234915361_04_gevels.pdf;
- 6616621_1651234939942_05_Impressies.pdf;
- 6616621_1651234963648_06_Principe_details.pdf;
- 6616621_1651234992550_07_Bouwbesluit.pdf;
- 6616621_1651235109041_08_Kleur-en_materialen_exterieur.pdf;
- 6616621_1651235144394_1778_N11_PLOT_-_EG_-_GPR_Materiaal.pdf;
- 6616621_1651235185965_2854602_Westvaartpark_planschade_22_egw.pdf;
- 6616621_1651235269666_formulier-veilig-onderhoud-Rijnplot-def.pdf;
- 6616621_1651235317033_I_1778_BENG_-_Type_A.pdf;
- 6616621_1651235343887_I_1778_BENG_-_Type_B.pdf;
- 6616621_1651235369625_I_1778_BENG_-_Type_C.pdf;
- 6616621_1651235389253_I_1778_BENG_-_Type_D.pdf;
- 6616621_1651235406225_Westvaartpark_-_Percelen_Habeko_-_Situatie.pdf.pdf;
- 6616621_1651245155124_1778_raming_220429_eengezinswon_N11_plot.pdf;
- 6616621_1651475524808_Verantwoording_groepsrisico_Westvaartpark.pdf;
- 6616621_1651475565521_m.ORDITO2101.1.18nov2021_trillingshinder_nieuwbouw_Westvaartpark_Hazerswoude-Rijndijk.pdf;
- getekende planschadeovereenkomst.pdf;
- 616621_1640351707323_1778-TO_tekeningen_eengezinswoningen_211224.pdf;
- 6616621_1651234705941_Constructie_-_Tekeningen.pdf;
- SGU019893 DO-N11-E-01 Palenplan totaal.pdf;
- 6616621_1658493099324_Geluidsrapportage_N11_Eengezinswoningen.pdf;
- 220714 Westvaartpark - Situatie Rijn - N11.pdf;
- 6616621_1666083115812_NER20221017v01_EcoresultBV.pdf;
- Document 2022251676 Hogere waarden ontwerp besluit Inhoud document.pdf;
- 6616621_1674554730272_RO_Westvaartpark_locatie_1_N11_plot_Hazerswoude-Rijndijk.pdf;
- 6616621_1678105799603_Aerius_berekening_Westvaartpark_230127.pdf;
- 6616621_1678105891902_NER20221017v02_EcoresultBV.pdf;
- 6616621_1680590132146_230404_Eengezinswoningen_N11_-_Geluidsberekening.pdf;
- 6616621_1640351561064_RO_Westvaartpark_-_locatie_1_N11_plot.pdf;
- 6616621_1640351740174_1778_Bouwbesluitformulier_eengezins_woningen.pdf;
- 6616621_1640351857304_papierenformulier.pdf;
- 6616621_1640351857316_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 6616621_1651234523350_Notitie_aanvullingen_omgevingsaanvraag_N11_plot_EG.pdf.