



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

Uw kenmerk
6119345

Ons kenmerk
V2021/453

Datum
7 september 2023

Contactpersoon
ing. J. Mak

Doorkiesnummer
(0172) 464813

Team
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte ,

Op 28 mei 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van 3 nieuwe woningen**, geregistreerd onder nummer V2021/453.

Plaatselijk bekend: **Dorpsstraat 65a, 65b en 65c te Hazerswoude-Dorp**

Definitief besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 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):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

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

mw. mr. M.M. Langeveld
Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van 3 nieuwe woningen op de locatie Dorpsstraat 65a, 65b en 65c te Hazerswoude-Dorp.

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag niet opgevraagd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 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.

Welstand

Op 1 juni 2021 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

Stedenbouw

De drie woningen worden goed ingepast binnen de ruimtelijke opbouw van de omgeving. Het straatprofiel wordt goed benadrukt door de eerste woning. De twee andere woningen, die in de diepte van de kavel zijn gesitueerd, hebben voldoende ruimtelijke kwaliteit. De drie woningen staan goed tot elkaar in verhouding wat betreft de bouwmassa en de bouwhoogte. De eerste woning heeft als buitenruimte een smalle strook aan de Dorpsstraat en op de 1^e verdieping een balkon. Woning 2 en 3 hebben de beschikking over een buitenruimte op maaiveldniveau waar ook bergingen zijn gesitueerd van woning 1 en 2. Er zal daarom een situatie ontstaan waarbij de bewoner(s) van woning 1 toegang moet hebben tot de berging via de buitenruimte van woning 2 en/of 3. Advies is om daarover afspraken vast te leggen bij de verkoop. De 3^e woning werpt extra schaduw over de tuin van de burens. Doordat het langgerekte volume (huidige situatie) wordt opgeknipt en er tuinen tussen woning 2 en 3 komen is er op die plek een verbetering van de bezonning. Stedenbouwkundig is het plan aanvaardbaar.

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.

Bestemmingsplan

Op het perceel zijn de volgende planologische maatregelen van toepassing:

- Beheersverordening Hazerswoude–Dorp 2017
- Parapluplan Archeologie
- Beheersverordening Cultuurhistorie

Op het perceel geldt primair de bestemming Gemengd. Woningbouw is hiermee niet in overeenstemming.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met de beheersverordening is onderzocht of middels een Bor-afwijking (binnenplans of buitenplans/kruimelgeval) medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In de beheersverordening is 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 project kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 Wabo worden verleend. Dit betekent dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

Op 21 maart 2023 heeft het college besloten om de procedure hiertoe op te starten (ons kenmerk 3078034).

Verklaring van geen bedenkingen

Bij besluit van 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op grond van het derde lid van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is, tenzij tenminste één vijfde deel van het totaal aantal raadsleden vindt dat voor een concreet voorliggend afwijkingsbesluit wel een separate verklaring van geen bedenkingen door de raad moet worden afgegeven.

Onder deze lijst van categorieën valt onder meer het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (maximaal 25 woningen, woonzorgcentra met maximaal 25 eenheden, maximaal 25 woonwagens, etc.) – inclusief de bij die functie behorende bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen zoals garages, carports, parkeerkelders, zwembaden, ect) binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, zoals aangegeven in de (ontwerp) Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het onderhavige project heeft 2 weken voor de gemeenteraadleden bij de griffie ter inzage

gelegen en de raad heeft kunnen aangeven of hij wenst dat een separate verklaring van geen bedenkingen voor het onderhavige project vereist is. De raad heeft voor dit project niet aangegeven om de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen aan zich te willen houden.

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 Lodewijck Groep Versie 14-12-2022 voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

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. Er geen sprake is van onevenredige benadeling van belangen van derden.

Milieueffectrapportage

De ontwikkeling komt niet voor in het Besluit m.e.r. -beoordeling of m.e.r.-plicht is niet aan de orde.

Adviesverzoek: overleg ex artikel 3.1.1

Het plan is voor advies voorgelegd aan:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Omgevingsdienst Midden Holland
- Hoogheemraadschap voor Rijnland

De Omgevingsdienst Midden Holland heeft het project beoordeeld op aspecten uit de fysieke leefomgeving en op 17 januari 2023 gemeld dat het project voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Van de andere genoemde partijen zijn geen reacties ingekomen.

Ter inzage beschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 april 2023 tot te met 17 mei 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. In de Bijlage II beantwoording zienswijzen Dorpsstraat 65 HD zijn deze reacties samengevat en beantwoord. De beantwoording zienswijzen Dorpsstraat 65 HD maakt deel uit van dit besluit. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit. Wij verwijzen hiervoor naar de Nota van zienswijzen en de aangepaste tekening.

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.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 6119345_1676379943741_Vormvrije_m.e.r._notitie_Dopstraat_65
- 7355305_1666944814777_2809_20210629_constructie_uitgangspunten
- 7355305_1666963336225_2021-0393_-_Nader_Soortenonderzoek_Dorpsstraat_64_Hazerswoude-Dorp
- aangepaste zonnediagram
- Bevestiging trillingsvrije paalfundering
- Bijlage II beantwoording zienswijzen Dorpsstraat 65 HD
- 2809_VK100_230830_totaalblad
- 6119345_1622198909776_publiceerbareaanvraag
- 6119345_1670420526201_uniec3_██████████_Woning_3_2021-06-09_10_39_49
- 6119345_1670420526320_uniec3_██████████_Woning_2_2021-06-09_10_37_53
- 6119345_1670420526443_uniec3_F██████████_Woning_1_2021-06-08_11_21_31
- 6119345_1670420526563_20221127-BBSL-██████████_Woning-3
- 6119345_1670420526571_20221127-BBSL-██████████_Woning-2
- 6119345_1670420526577_20221127-BBSL-██████████_Woning-1
- 6119345_1670420526583_20221127-MPG-██████████_woning-1
- 6119345_1670420526596_20221127-MPG-██████████_woning-2
- 6119345_1670420526609_20221127-MPG-██████████_woning-3
- 6119345_1676379943625_Aerius-rapportage_Dorpsstraat_65_Hazerswoude-Dorp
- 6119345_1676379943670_Bijlage_2_Gebruiksfase_Dorpsstraat_65_Hazerswoude-Dorp
- 6119345_1676379943691_ruimtelijke_onderbouwing_-_Dorpsstraat_65_Hazerswoude-Dorp_10-2-2023

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2021/453:

Toestemming inzake deelactiviteit **Bouwen** (art. 2.1 lid 1a 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@aadri.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.
- De definitieve constructieve uitwerking van de toe te passen trillingvrije funderingspalen.

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.

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@aad.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 beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;

c. indien een bouwput wordt gemaakt:

1. de hoofdropzet 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 trillings-sterkte 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. Riolering

Het vuilwater aansluiten op bestaande perceelaansluiting op eigen terrein.

Het schoonwater aansluiten op bestaande perceelaansluiting op eigen terrein.

11. Peilmaten

Voor vloerpeil kan bestaande vloerpeil worden aangehouden.

Indien bestaand vloerpeil onbekend is een vloerpeil aanhouden van **-0,75 m NAP**. Bij een lager peil accepteren dat er water in de kruipruimte staat of kruipruimte loos bouwen. Eigendomsgrens ligt 10 cm lager dan bouwpeil.

12. Archeologie

- De start van de werkzaamheden wordt minimaal een week van te voren doorgegeven aan de archeologen van de ODMH, zodat ze kunnen kijken. Hiervoor kunt u een e-mail sturen naar archeologie@odmh.nl;
- Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag meteen op de hoogte worden gesteld en een beslissing nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

13. 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.

14. Slopen en asbest

indien uw gebouw van voor 1994 dateert, is het mogelijk dat het asbesthoudende materialen of apparaten bevat. Indien u bij de uitvoering van de verleende vergunning ook sloopwerkzaamheden uitvoert, dan wijzen wij u er op dat voor het verwijderen van asbest vaak een sloopmelding moet worden gedaan. Ook moet er bij het verwijderen van meer dan 10 m³ sloopafval een sloopmelding worden gedaan. Bij die sloopmelding dient een asbestinventarisatierapport te worden meegezonden. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland, tel: 088-5450000 of mail: info@odmh.nl.