

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Uw kenmerk  
6774805

Ons kenmerk  
V2022/318

Datum  
12 april 2024

Contactpersoon  
J. van der Velden

Doorkiesnummer  
[REDACTED]

Team  
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp  
**Omgevingsvergunning definitieve beschikking**

Geachte [REDACTED],

Op 4 april 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van een botenhuis met insteekhaven inclusief berging**, geregistreerd onder nummer V2022/318.

Plaatselijk bekend: **Dorpsstraat 70 te Koudekerk aan den Rijn**

## Definitief besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10 en 2.11, 2.12 en 2.15 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 (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- werk of werkzaamheden uitvoeren (art. 2.1 lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- het veranderen van een Rijksmonument (artikel 2.1, lid 1 onder f, 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 een botenhuis met insteekhaven inclusief berging op de locatie Dorpsstraat 70 te Koudekerk aan den Rijn.

## **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, 2.11, 2.12 en 2.15 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.

## **Beheersverordening Koudekerk aan den Rijn**

Volgens de ter plaatse geldende beheersverordening "Koudekerk aan den Rijn" (hierna: beheersverordening) heeft het voornoemde perceel de bestemming "Gemengd" (artikel 5), met de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied" en "Waterkering".

### *Strijdigheden botenhuis*

Volgens artikel 5, lid 5.4.1, sub a van de beheersverordening mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het botenhuis wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Hierdoor is het plan in strijd met de beheersverordening.

### *Strijdigheden insteekhaven*

Volgens artikel 5, lid 5.1 van de beheersverordening mag er op de bestemming gemengd geen insteekhaven worden gemaakt. De insteekhaven is ten behoeve van de bestemming Water.

## **Paraplubestemmingsplan Parkeren**

Het project is in overeenstemming met het Parapluplan Parkeren. De parkeerbehoefte neemt niet toe door de botenberging.

## **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.

Uit het aangeleverde archeologisch rapport blijkt dat in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein niet worden verstoord.

## **Beheersverordening Cultuurhistorie**

### *Advies erfgoedcommissie*

De erfgoedcommissie wil vanuit cultuurhistorie positief adviseren over de realisatie van het botenhuis. De commissie is van mening dat het ontwerp en de ligging van het te realiseren boothuis geen afbreuk doen aan de monumentwaarden van het Rijksmonument. In een aanvullend advies dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opgesteld en onderdeel uitmaakt van het dossier is dit standpunt nog eens bevestigd en uitgebreid gemotiveerd.

De werken of werkzaamheden doen geen afbreuk aan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

### **Stedenbouwkundig advies**

Het nieuwe plan voorziet in een botenhuis met een berging erop in de vorm van een afgeknot zadeldak. Het betreft een wijziging van een eerder verleende vergunning. In deze aanvraag maakt het gastenverblijf geen deel meer uit van de aanvraag. Ook de uitbreiding van de bestaande garage maakt geen deel meer uit van de aanvraag. Ook is de bouwhoogte verlaagd van 6,0 naar 5,5 meter in vergelijking met de eerder verleende vergunning. De afstand van het botenhuis tot de waterkant van de Rijn is ongewijzigd. De afstand van de zijgevel van het botenhuis tot de erfgrans van de burens en de zijgevel van het Koetshuis is met 2,4 meter vergroot waardoor deze nu exact in lijn komt met de zijgevel van de bestaande garage. De bezonning in de tuin van de burens wordt daarom minder aangetast dan in het oude plan. De bestaande garage blijft zoals die is en het botenhuis wordt daar ook niet meer mee samengevoegd tot een volume. De nieuwe situatie is daarom een stuk minder massaal en zoals al genoemd blijft het gebruik beperkt tot een botenloods.

Alles afwegend is het nieuwe plan minder belastend voor het woongenot van de burens en stedenbouwkundig acceptabel.

### **Advies Rijksdienst voor cultureel erfgoed**

Het realiseren van het botenhuis wordt als niet ingrijpende wijziging gezien aan het beschermd monument. Het is een losstaand bijgebouw en heeft geen grote invloed op het Rijksmonument. Hierom hoeft geen advies te worden ingewonnen bij de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) maar is advies ingewonnen bij de Monumentencommissie van Dorp, Stad en Land.

### **Advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland**

Op 27 april 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven dat zij akkoord gaan met het plan.

### **Advies van de Provincie Zuid Holland**

Op 4 november 2022 heeft de Provincie Zuid Holland aangegeven akkoord te zijn met het ingediende plan.

### **Welstand**

Op 10 januari 2023 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er een aanvullend en nader gemotiveerd welstandsadvies opgesteld welke onderdeel uitmaakt van dit dossier. Daarin wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

### **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 vergunningvoorschriften te verbinden.

## **Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Omdat het plan in strijd is met het 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 de 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. Met 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 Goudkuil Bouwmanagement BV, met de projecttitel “Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 70 Koudekerk”, van de datum “3 januari 2024”, voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

## **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 aantal raadsleden aangeven de verklaring aan zich te willen houden, dan zal de gemeenteraad de verklaring af geven. Op 27 september 2022 is het onderhavige plan voor twee weken voorgelegd aan de raad. De raad heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit project aan 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.

### **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.

### **Ter inzage stukken**

Van 26 januari 2023 heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

### **Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):**

Er zijn zienswijzen ingediend voor dit plan, voor de beantwoording hiervan verwijzen we naar de Nota van beantwoording zienswijzen van 2 april 2024 (zaaknummer 3043321) inclusief bijbehorende bijlagen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het plan.

## Voorschriften bij omgevingsvergunning V2022/318:

### 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 volgens 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@aadr.nl](mailto:pbinspectie@aadr.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](mailto: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 en ook 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](mailto: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](http://www.alphenaandenrijn.nl).

#### *8. 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 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl) gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: [www.odmh.nl](http://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.

#### *9. Archeologie*

Als de werkzaamheden afwijken van de geschetste ontwikkeling, of dieper reiken dan de genoemde waarden, moet nader advies worden ingewonnen over (de noodzaak van) eventuele aanvullende stappen.

Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan dient het bevoegd gezag meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit volgens paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

### 9. *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 erop dat voor het verwijderen van asbest vaak een sloopmelding moet worden gedaan. Ook moet er bij het verwijderen van meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](mailto:info@odmh.nl).

### 10. *Peilmaten*

Vloerpeil: Een vloerpeil aanhouden van **0,30 m NAP**.

Eigendomsgrens: Aansluiten op bestaande verharding

### 11. *Riolering*

Vuilwater: Aansluiten op bestaande perceelaansluiting op eigen terrein

Schoonwater: Direct lozen op oppervlaktewater of verwerken op eigen terrein.

### **Bijlagen behorend bij de beschikking:**

- 6774805\_1648741938977\_RAAPrap\_4403\_KKKA\_20200319\_inclusiefboorbeschrijving en.pdf
- 6774805\_1648742060020\_NEN.rapport\_Koudekerk\_aan\_den\_Rijn\_152866.pdf
- 6774805\_1649059694699\_papierenformulier.pdf
- 6774805\_1649059694716\_publiceerbareaanvraag.pdf
- 6774805\_1656411770848\_20399.00\_planschadeovereenkomst.pdf
- 6774805\_1659435137944\_20399\_GBM\_R22\_OV\_01\_-\_Sheet\_-\_BV-51\_-\_Nieuwe\_situatie.pdf
- 6774805\_1659435204588\_20399\_GBM\_R22\_OV\_01\_-\_Sheet\_-\_BV-419\_-\_detail.pdf
- besluit collegevergadering botenberging Dorpsstraat 70.pdf
- Bijlage 1 – bezonningsonderzoek III .pdf
- Bijlage 2 – aanvullend bezonningsonderzoek.pdf
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen.pdf
- Planschadeformulier V2022-318 getekend .pdf
- 20399.00\_GBM\_ruimtelijke onderbouwing\_03 (3).pdf
- 231113 reactie nieuwe zienswijze Dorpsstraat 70 Koudekerk aan den Rijn.pdf
- 6774805\_1648741241993\_20399\_GBM\_R22\_OV\_01\_Tekeningenset\_2022\_02\_24.pdf
- 6774805\_1648741433898\_20399\_GBM\_R22\_OV\_01\_-\_Sheet\_-\_BV-110\_-\_Constructie\_principe.pdf
- 6774805\_1648741492236\_20399\_GBM\_R22\_OV\_01\_-\_Sheet\_-\_BV-111\_-\_Constructie\_principe.pdf
- 6774805\_1648741776382\_1Arch-Hazenbergbureauonderzoek\_Koudekerk\_ad\_Rijn\_01022020\_herzien.pdf

*Tekeningen zenden wij op verzoek retour en worden niet meer voorzien van een (digitale) stempel.*