

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

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

Uw kenmerk
7506997

Ons kenmerk
V2023/020

Datum
10 juli 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Doorkiesnummer

[Redacted]

Team

Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp

Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte [Redacted],

Op 11 januari 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van een houten nieuwbouwwoning, Boezemlaan 11A te Boskoop**, geregistreerd onder nummer V2023/020.

Plaatselijk bekend: **Boezemlaan 11A te Boskoop**.

Definitief 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 het bestemmingsplan (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

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.

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van een houten nieuwbouwwoning op de locatie Boezemlaan 11A Te Boskoop.

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.

Bestemmingsplan(en)

Cultuurhistorie

De bedoelde gronden hebben geen nadere aanduiding.

Parapluplan Archeologie

Op de bedoelde gronden rust de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" (artikel 6). Het project is in overeenstemming met het parapluplan.

Parapluplan Parkeren

Het project is in overeenstemming met het parapluplan.

Actualisatie Boskoop – Dorp 2010

Op de bedoelde gronden rust de bestemming "Wonen" (artikel 21) en "Wro-zone wijzigingsgebied 18" (artikel 33.2 onder r.). Op grond van artikel 21.2.1 onder a dienen hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de bedoelde gronden is geen bouwvlak aanwezig. Het project is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Welstand

Op 7 februari 2023 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 vergunningvoorschriften te verbinden.

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.

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 er voor de bouw van de woning 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 realiseren een woning 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. Het college besloten om de procedure hiertoe op te starten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk draagvlak voor realisatie van de woning wordt aanvaardbaar geacht omdat met de realisatie van het plan een kwaliteitswinst wordt geboekt.

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 Huisman Ruimte, met de projectnaam "Realisatie vrijstaande woning", projectnummer 0484-01, kenmerk 0484RH/20230907 datum "7 september 2023", voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Overwegingen

Het belang van aanvrager bij de afwijking voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan de belangen van aangrenzende percelen, waarbij het volgende is overwogen:

- de private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen;
- de belangen die de Wet ruimtelijke ordening beoogt te beschermen niet in onevenredige mate worden geschaad door het verlenen van de gevraagde planologische afwijking;
- het project geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse en geen onevenredige schade inhoudt op belangen van de eigenaren van de omliggende percelen.

Argumenten

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een gedegen ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde aspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Er zijn geen bezwaren vanuit milieuwetgeving of andere wetgeving.

Financiële consequenties

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 om een exploitatieplan vast te stellen. Het verhalen van de plankosten is verzekerd op grond van de anterieure exploitatieovereenkomst van 14 mei 2024. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking is met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 februari tot 21 maart 2024 ter inzage gelegd.

Zienswijze

Wij hebben één zienswijze ontvangen. In de nota beantwoording zienswijze welke deel uit maakt van dit besluit motiveren wij waarom de zienswijze geen rede geeft om de gevraagde vergunning te weigeren. Het betreft de nota beantwoordingszienswijze van 9 juli 2024

Verklaring van geen bedenkingen

Bij besluit van 30 oktober 2023 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.

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

Van de genoemde partijen zijn geen reacties ingekomen.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/020:

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, in overeenstemming met artikel 2.33 van de Wabo intrekken.

2. Melden

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Vergunningen, 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 vooraanvang 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 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 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. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

6.. 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.

7. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u erop dat de activiteiten invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen/dakplaten of in spouwmuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' of een aparte ontheffing noodzakelijk is van de Omgevingsdienst Haaglanden.

Aandachtspunt ecologische onderbouwing

de ecologische onderbouwing bij de ingediende omgevingsvergunningaanvraag nog niet voldoende is. Schade aan beschermde soorten kan nog niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen is nog niet aangeleverd.

Omdat dit aspect speelt bij de sloopwerkzaamheden geven wij u onze bevindingen mee als aandachtspunt.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 7506997_1673426306724_papierenformulier.pdf
- 7506997_1673426306735_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7506997_1680076214983_z23303-02_601-01_Fundering_09-03-2023.pdf
- 7506997_1680076214998_z23303-02_Berekening_09-03-2023.pdf
- 7506997_1680076215069_z23303-02_Constructie-Overzichten_09-03-2023.pdf
- 7506997_1691473767598_2330063_Historisch_vooronderzoek_-
_Boezemlaan_11a_Boskoop.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing_v20230907.pdf
- 22_0336 ██████ Boscoop_RevD.pdf
- 2330063 Historisch vooronderzoek – Boezemlaan 11a Boskoop.pdf
- 7506997_1673279746331_Visualisatie_██████████_- _Boskoop_v2.pdf
- 7506997_1673279819240_Offerte██████████.pdf