

[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
7835951

Ons kenmerk
V2023/386

Datum
12 januari 2024

Contactpersoon
J. van der Velden

Doorkiesnummer
[REDACTED]

Team
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte [REDACTED],

Op 7 juni 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit**, geregistreerd onder nummer V2023/386.

Plaatselijk bekend: **Middelweg 13 te Alphen aan den Rijn**

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):

- het 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. M.M. Langeveld
Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitrit op de locatie Middelweg 13 te Alphen aan den Rijn.

De projectlocatie is gelegen aan de Middelweg 13 te Alphen aan den Rijn, ten noorden van het centrum in het buitengebied van Alphen. De projectlocatie betreft de kadastrale perceelnummers: 148, 149, 153, 154, 155, 156, 1159 en 1160, sectie A van de kadastrale gemeente Oudshoorn. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 35.267 m².

In de toekomstige situatie is het doel om een woning te realiseren met een footprint van ongeveer 175 m². De woning heeft evenals de huidige woning een variabele goot- en nokhoogte. Deze zijn in het nieuwe ontwerp 3,0 en 4,0 meter respectievelijk 5,2 en 7,4 meter.

Om het landgoed ook te voorzien van een kwaliteitsimpuls worden de perceelnummers 154 en 155 gebruikt voor de realisatie van een park. Dit park zal semiopenbaar (waarschijnlijk tussen zonsop- en zonsondergang) toegankelijk zijn voor publiek. In het park zullen wandelpaden, bloemenpluktuin, vogelspotplaats, picknicktafels en bomen aanwezig zijn.

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.

In overleg met de gemachtigde, de eer Onderwaater, is de aanvraag op 22 november gewijzigd in alleen een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd regels van het bestemmingsplan" (artikel 2.1, Id 1, onder c. Wabo).

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de beheersverordening "Buitengebied Alphen West 2018". De projectlocatie waar de ontwikkelingen (woning en park) worden beoogd hebben de bestemming 'Houtopstanden' en 'Gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden'. met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bosschages en voor het behoud, herstel en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 1 meter ten dienste van de bestemming, worden gebouwd. Voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden op deze gronden is een omgevingsvergunning noodzakelijk. De realisatie van een woning past niet binnen deze bestemming.

Tevens geldt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren". Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" Conform dit bestemmingplan is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. ten slotte is ook nog het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" van toepassing.

Parapluplan Archeologie

Conform het bestemmingsplan “Parapluplan Archeologie” is de projectlocatie aangewezen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels. Hier is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren. Dit verbod is echter niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 10.000 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 175 m², waardoor de werken en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² worden uitgevoerd. Hierdoor is het niet vereist om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de projectlocatie is op basis van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie” de bestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zzaamheden)’ van toepassing. De voor ‘Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zzaamheden)’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart maakt de projectlocatie onderdeel uit van:

- het cultuurlandschap ‘Polder Vrouwgeest’. Dit betreft een droogmakerij die grotendeels landschappelijk gaaf bewaard gebleven, met uitzondering van het ontstane lint langs de Middelweg en de bosaanplant midden in polder. De waardering voor de Polder Vrouwgeest is hoog.
- de waterstaat ‘Tochtsloot’ (watergang aan zuidkant van de projectlocatie). Het betreft de hoofdtocht van de Vrouwgeestpolder en is belangrijk voor de historisch-waterstaatkundige structuur. Tracé en profiel worden als waardevol beschouwd. De waardering voor de Tochtsloot is hoog.
- de infrastructuur ‘Middelweg’. De middelweg is een nog intacte hoofdontsluitingsroute zonder wegbeplanting door de Polder Vrouwgeest. Het smalle profiel van deze weg en de wegtrace zijn eveneens waardevol. De waardering voor de Middelweg is hoog.

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met/ past binnen het cultuurlandschap ‘Polder Vrouwgeest’. Er is geen directe inbreuk op, of aantasting van de droogmakerij die gaaf bewaard is gebleven alsmede op het ontstane lint en de bosaanplant in het midden. Daarnaast

blijft de waterstaat 'Tochtsloot' volledig in tact. De ontwikkeling heeft hier geen directe relatie mee. Laatste onderdeel betreft de smalle hoofdweg en het wegtracé, deze blijft ook onaangepast aanwezig.

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. 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. 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. De bedoelde gronden worden ingericht als park en zal semiopenbaar (waarschijnlijk tussen zonsop- en zonsondergang) toegankelijk zijn voor publiek. In het park zullen wandelpaden, bloemenpluktuin, vogelspotplaats, picknicktafels en bomen aanwezig zijn. Met het oog op de aanleg, het behoud en het gebruik van het semi-openbaar gebied is het gewenst aan de vergunning voorwaarden te verbinden

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 Mees Ruimte en Milieu, met de projectnaam "Middelweg 13 te Alphen aan den Rijn", projectnummer 22338 ", datum "21 augustus 2023", voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 november 2023 ter inzage gelegd voor 6 weken. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren of aan te passen.

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.

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 de volgende reacties ingekomen.

Hoogheemraadschap

Wij hebben geen bezwaar tegen het plan/verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

Bijlagen behorend bij de beschikking

- 7835951_1685716785754_VO6001-Middelweg_13_situatie_nieuw_A1_500.pdf
- 7835951_1685980205051_22526-Publiek_gebied_154_155.pdf
- 7835951_1686058672599_22521-VO_PDG_30052023.pdf
- 7835951_1686149063544_papierenformulier.pdf
- 7835951_1686149063560_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7835951_1692704959490_230821_-
_Ruimtelijke_onderbouwing_Middelweg_13_te_Alphen_aan_den_Rijn_incl._bijlagen.pdf
- 7835951_1685716602640_22526ljm01.jpg
- 7835951_1685716785736_VO6000-Middelweg_13_situatie_bestaand_A1_500.pdf

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/386:

Om de woning tot uitvoer te kunnen brengen dient er nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor een uitweg te maken, te hebben of te veranderen en te mogen bouwen de zogenoemde bouwactiviteit.

Vanaf 1 januari is de Omgevingswet in werking getreden.

Om te kunnen bouwen dient u nog een omgevingsvergunning aan te vragen voor het binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Verwijs in uw aanvraag naar deze verleende vergunning. De OPA activiteit wordt dan alleen getoetst op de welstand en de gesteldheid van de bodem (verkenkend bodemonderzoek) en de uitweg.

Uw project wordt niet meer getoetst aan de technische voorschriften zoals voorheen genoemd in het Bouwbesluit. Wel dient u voor de start van de bouw een melding start bouw in te dien en dient u een kwaliteitsborger te benaderen voor de bouw. Meer hierover kan u vinden in de wet kwaliteitsborging. <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/wet-kwaliteitsborging-bouwen-wkb/>

Voorschriften voor wat betreft het semi-openbaar gebied

- Ten behoeve van de aanleg, het behoud en het gebruik van het semi-openbaar gebied zal de vergunninghouder een Inrichtings- en beheersplan opstellen;
- Het Inrichtings- en beheersplan zal ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd worden en daarna tevens onderdeel uit gaan maken van het onderhavige besluit;
- De vergunninghouder of diens rechtsopvolger zal het Inrichtings- en beheersplan binnen 2 jaar van inwerkingtreding van het onderhavige besluit uitvoeren en daarna overeenkomstig het Inrichtings- en beheersplan in stand houden.

Aandachtspunt(en)

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.