

Mw. I.A.M. Heetman
Teamleider VerGUNningen, Veiligheid en Inspectie, wnd.

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van 3 recreatiewoningen op de locatie Steekterweg 38A, 38B en 38C te Alphen aan den Rijn.

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag niet opgevraagd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikelen 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11 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

In het geldende bestemmingsplan 'Limes' hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Groen' (artikel 9) en 'Recreatie-Volkstuin' (artikel 16).

Op de gronden aangewezen met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bruggen, (langzaam) verkeersvoorzieningen, wegwijzers, zitbanken en speelvoorzieningen. De voor 'Recreatie – Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen en aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen. Het project voorziet in het bouwen van 3 recreatiewoningen en is hiermee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Limes'.

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 waarden van het terrein niet worden verstoord.

Welstand

Op 1 oktober 2024 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het project 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 project in strijd is met het bestemmingsplan 'Limes' 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 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° Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 Buro SRO, met de projecttitel 'Steekterweg 36, Alphen aan den Rijn Gemeente Alphen aan den Rijn', van de datum "29 oktober 2024", voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

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 vallen onder meer projecten die passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visie. Het onderhavige project past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

Het onderhavige project heeft 2 weken voor de gemeenteraadsleden bij de griffie ter inzage gelegen en de raad heeft kunnen aangeven of 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.

Ter inzage stukken

Van 6 februari 2025 heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 8158313_1698498497356_papierenformulier;
- 23-764-W2 (Verhardingsbalans Recreatiewoningen te Zwammerdam)
- 2434_01_PvO OOO Steekterweg 36 – Alphen aan den Rijn
- 2021029 Ruimtelijke Onderbouwing Steekterweg 36
- 8158313_1705486286057_Bijlage_2._Geluidbelasting_wegverkeer_Steekterweg_36_10-01-2023_x
- Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek Steekterweg 36 25-05-2022
- Bijlage 2. Quicksan Wet natuurbescherming Steekterweg 09-01-2023
- Bijlage 3. Memo berekening stikstofdepositie Steekterweg 36 18-10-2024
- Bijlage 3a. AERIUS_Bijlage_aanleg en gebruiksfase (18 oktober 2024)
- Bijlage 4. Rapportage BO IVO Alphen aan den Rijn, Steekterweg naast 36 20-12-2023
- Bijlage 5. Oriënterend onderzoek ontplofbare oorlogsresten 27-10-2024
- Constructietekening recreatiewoning
- 24155_Berekening_Constructie_20250403
- Steekterweg 36 Alphen aan den Rijn Vakantiewoning-BENG-berekening
- Tekening boothuis met aanzicht
- Tekening Woning [REDACTED] -Ontwerp_v24072024
- Tekening Woning [REDACTED] -Aanzichten_v24072024
- Ventilatie berekening recreatiewoning

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/741:

Toestemming inzake deelactiviteit **Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a 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 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@aadrl.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 . 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.

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 bouwherken 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 moet voldaan worden 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. Melding toevalsvondst

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen archeologische resten toch nog aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Alphen aan den Rijn, via archeologie@odmh.nl) 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.

11. Peilmaten

Er dient een vloerpeil te worden aangehouden van 0,55 m NAP.
Eigendomsgrens aansluiten op bestaande situatie

12. Riolering

Voor de afvoer van vuilwater dient er een verzamelriool te worden aangelegd op eigen terrein. Deze dient u aan te sluiten nabij de gemeentelijk pompput op terrein van nummer 36. De gemeente verzorgt de aansluiting op het gemeentelijk object. Er mag geen schoonwater worden geloosd via het riool.
Het schoonwater conform de klimaatadaptatie zoveel mogelijk bergen op eigen terrein en langzaam afvoeren naar het oppervlaktewater.

13. 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 sloopaafval 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.

14. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u er op 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.