

Van Egmond Investments B.V.
Mevrouw E. van Egmond
Hondsdiijk 69A
2396 HK Koudekerk aan den Rijn

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

Uw kenmerk
4261956

Ons kenmerk
V2019/185

Datum
10 oktober 2019

Contactpersoon
ing. J. Mak

Doorkiesnummer
(0172) 464813

Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte mevrouw Van Egmond,

Op 14 maart 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het transformeren van hobbyruimte naar 2 appartementen**, geregistreerd onder nummer V2019/185.

Plaatselijk bekend: **Hondsdiijk 69 te Koudekerk aan den Rijn**

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10, 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):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ro (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- het wijzigen van een monument (artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder f, Wabo).

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



mw. mr. A. Habets-Brunt
Teamleider Vergunningen

Projectomschrijving

Het betreft het transformeren van hobbyruimte naar 2 appartementen op de locatie Hondsdijk 69 te Koudekerk aan den Rijn.

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag niet opgevraagd omdat de werkzaamheden volledig plaats vinden op eigen terrein.

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, 2.12 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.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in de beheersverordening "Buitengebied Rijnwoude 2015" (hierna: "beheersverordening").

In de beheersverordening zijn de bedoelde gronden bestemd voor "Wonen", met de nadere aanduidingen twee woningen toegestaan en de specifieke functieaanduiding "cultuurhistorische waarden".

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de beheersverordening omdat de aanvraag voorziet in twee extra wooneenheden. Op grond van artikel 14.2, onder b, mag het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen dan wel het maximum aantal woningen aangegeven (2) op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Afwijken van de beheersverordening

Om te kunnen afwijken van de beheersverordening is het wenselijk om te toetsen of de belangen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beoogt te beschermen in onaanvaardbare mate worden aangetast door het verlenen van deze afwijking van de beheersverordening. Hiervoor wordt meegewogen: het planologisch beleid van de provincie Zuid-Holland, het meest doelmatige gebruik van het bouwwerk en het planologisch beleid van de gemeente.

Provinciaal beleid

Met de boogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast en wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen: "*Linten blijven linten*" en "*Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap*". De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid en draagt bij aan de ambitie "beter benutten en opwaarderen van wat er is". Uit de controle aanvraag via het e-formulier blijkt dat er geen strijd is met de Provinciale belangen en het plan niet hoeft te worden opgestuurd.

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). Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voldoet hieraan.

Delegatie verklaring van geen bedenkingen en exploitatieplan

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogenaamde 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. Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist (2014/14757), behorend bij raadsbesluit met kenmerk 2014/14608. De aanvraag is één van de aangewezen gevallen (nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied). De raad heeft aangegeven de besluitvorming over dit bouwplan niet aan zich te willen houden.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid op dit onderdeel is verzekerd. Daarnaast worden de gebruikelijke leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht. Er zijn geen andere kosten mee gemoeid. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Erfgoedcommissie

De erfgoedcommissie heeft in haar advies met dagtekening van 19 juni 2019 aangegeven dat het bouwplan en het gebruik niet leiden tot onaanvaardbare wijzigingen. Wij nemen de conclusie van de Erfgoedcommissie onverkort over, omdat wij geen aanleiding zien om te twifelen aan de inhoud of de wijze van totstandkoming van de adviezen.

Parkeren

In het besluitgebied is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het "Paraplu bestemmingsplan Parkeren".

Overig kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015;
- Visie op weg naar toerisme met betekenis;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren.

Argumenten

De functiewijziging in het bestaande gebouw wordt passend geacht waarbij zowel de huidige

lintbebouwing niet wordt aangetast, het rijksmonument behouden blijft en de cultuurhistorische waarden worden beschermd. Ruimtelijk bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen wijziging. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wij hebben besloten om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van de voorschriften van de beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015 conform het besluit van burgemeester en wethouders onder nummer 2019/273065.

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.

Welstand

Op 25 juni 2019 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 vergunning voorschriften te verbinden.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 oktober 2019 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij de gemeente Alphen aan den Rijn, afdeling PDV team Vergunningen, postbus 13, 2400 AA te Alphen aan den Rijn.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 4261956_1552565398957_papierenformulier;
- 4261956_1557904510567_20190514_t_NL.IMRO.0484.ROBHondsdijk69-ON01;
- 4261956_1558373722161_W2014009a_Actualisatie_2019_Rapport;
- 4261956_1558377326241_UG_boerderij_20-05-2019;
- WIN5159VM_sh-canon 7570-0Plus-01_4857_001.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2019/185:

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 gereedkomen van de werkzaamheden;
- gegevens van degene die de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren.

De melding dient telefonisch: 14 0172, per mail: pbinspectie@aadrl.nl of via WhatsApp: 06 104 063 39 te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

3. 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.

- Indien van toepassing: de kalenderstaten na uitvoering van de heiwerkzaamheden. Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het e-mailadres: jkleijn@alphenaandenrijn.nl. U mag starten na goedkeuring van de constructieberekeningen en tekeningen.

4. 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.

5. 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).

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.