

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 178678 Datum : 13 juni 2018	Opsteller : R. Noorhoff
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw woning Steekterweg 78A-C Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. Medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure omtrent een afwijkingsbesluit ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; 2. Als geen zienswijzen of zienswijzen die ruimtelijk niet relevant zijn, worden ingediend, het afwijkingsbesluit, met identificatienummer NL.IMRO.0484Asteektwg78ackv7-VA01, met bijbehorende stukken vast te stellen; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.	

Publiekssamenvatting

Op de locatie Steekterweg 78A-C is een aantal jaren geleden een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van zeven woningen. Later is van één woning de vergunning ingetrokken. De zes andere woningen zijn inmiddels gerealiseerd en/of in aanbouw. Inmiddels heeft de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de zevende woning alsnog te realiseren. Dit is inmiddels in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van de beoordeling om medewerking te verlenen, is een stedenbouwkundige opzet gemaakt samen met de herontwikkeling van het naastgelegen perceel Steekterweg 78D. Hier voldoet de aanvraag aan zodat medewerking wordt verleend aan het starten van de ruimtelijke procedure.

Inleiding

Op 31 januari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning op het perceel Steekterweg 78A-C te Alphen aan den Rijn. Hierbij gaat het om de zevende en laatste woning van de herontwikkeling van dit perceel. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Limes omdat ter plaatse van de nieuwbouw de bestemming Tuin geldt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het starten van de Wabo-procedure wordt de nieuwbouw van één vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt. Dit draagt bij een kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone.

Kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Bestemmingsplan Limes

Delegatie verklaring van geen bedenkingen

Over de ingediende aanvraag moet de gemeenteraad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen verlenen aan het college van burgemeester en wethouders. De voorliggende aanvraag betreft één van de aangewezen gevallen van de algemene VVGB, namelijk minder dan 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De stukken hebben voor de raad ter inzage gelegen en de raad heeft niet aangegeven de besluitvorming over dit bouwplan aan zich te willen houden.

Argumenten

Voorgeschiedenis

In 2011 is met een projectbesluit (3.10 Wro) op het perceel Steekterweg 78A-C de nieuwbouw van zeven woningen planologisch mogelijk gemaakt. Op basis van dat projectbesluit is ook een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van zeven woningen. Deze omgevingsvergunning is op verzoek van de vergunninghouder ingetrokken. Dit omdat de verkoop niet goed verliep en met het intrekken van de vergunning nog een gedeelte van de leges konden worden teruggevorderd. Daarna is een omgevingsvergunning verleend voor zes woningen. Deze huizen zijn de afgelopen jaren gebouwd.

Bestemmingsplan Limes

In 2012 is voor de eerste keer het bestemmingsplan Limes vastgesteld. Hierin is voor de percelen Steekterweg 78D een bedrijfsbestemming opgenomen en voor het resterende deel van 78A-C de bestemming tuin. De eerdere vergunde zevende woning is niet opgenomen. Op het geheel was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier woningbouw te realiseren met daartussen een venster, zie afbeelding 3.



Afbeelding 1: Bijlage bij bestemmingsplan Limes (2012): ontwikkellocatie Steekterweg 78D

Reactie provincie bestemmingsplan Limes

Op het ontwerpbestemmingsplan Limes heeft de provincie een zienswijze ingediend. Deze had ook betrekking op de voornoemde wijzigingsbevoegdheid. Dit vanwege strijdigheid met de Verordening Ruimte. Met de wijzigingsbevoegdheid konden namelijk meer woningen worden teruggebouwd in verhouding tot het aantal vierkante meters bebouwing dat werd gesloopt. Er was ook geen fonds om dit financieel te regelen. Aangezien de raad de zienswijze niet had overgenomen, heeft de provincie een aanwijzing gegeven. Deze heeft de gemeente aangevochten bij de Raad van State maar de provincie is in het gelijk gesteld. Hiermee was de wijzigingsbevoegdheid definitief geschrapt.

Gevolgen uitspraak Raad van State

Het gevolg hiervan was dat het bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheid meer had om woningbouw te realiseren. Voor Steekterweg 78D gold enkel nog een Bedrijfsbestemming en voor

Relatie ontwikkeling Steekterweg 78A-C en Steekterweg 78D

This architectural site plan illustrates the proposed development at 1000 West 10th Avenue. The plan shows a long, narrow lot with a building footprint consisting of several interconnected rectangular volumes. The building is colored in shades of red and grey. To the right of the building, there is a parking area with several marked spaces. A blue-shaded area at the top of the lot represents a landscaped or green space. The plan includes dimensions for the lot and building sections, such as 9.5' and 9.0'. A north arrow is located in the upper right corner of the plan. The surrounding context includes adjacent lots and streets, with a street name '10th' visible on the right side.

$\triangle$ = zijde woningentrede
 - - - = (dubbele) voorgevelstrooklijn

Voorstel perceelplan

versie d.d. 3 juli 2018

Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Wat betreft bovenstaande afbeeldingen gelden de volgende uitgangspunten

- Voor beide hoekwoningen geldt dat deze twee 'voorgevel'rooilijnen hebben, die dus zowel op de Steekterweg als op het venster gericht zijn;
- Entrees van beide woningen dienen daarbij te liggen aan het venster;
- In verband met geluidbelasting is de voorgevel een dove gevel;
- Tussengelegen gebied krijgt de bestemming Verkeer-verblijfsgebied ten behoeve van een duurzame instandhouding van (de openheid van) het venster. Water dient binnen deze bestemming mogelijk te zijn;
- Totale vensterbreedte tussen de bestemmingsvlakken is 13 meter, tussen de bouwvlakken (t.b.v. hoofdgebouwen) bedraagt deze maat 17 meter.

Duurzaamheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd met een Energie Prestatie Coëfficiënt van minimaal 0,4. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van gasloos bouwen wordt de woning voorzien van een warmtepomp. In combinatie met de toepassing van zonnecellen kan de woning vervolgens energieneutraal worden. Deze optie wordt aan de kopers aangeboden.

Participatie

Over de nieuwbouw van de woning heeft overleg plaatsgevonden met de naastgelegen eigenaren. Deze kunnen daarmee instemmen.

Financiële consequenties

Het project is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. In het kader van kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij, waardoor de kosten anderszins verzekerd zijn. Hierdoor is het niet verplicht om de kosten te verhalen en/of een exploitatieplan op te stellen.

Realisatie

Na het collegebesluit wordt het ontwerp afwijkingsbesluit met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Na vaststelling van het afwijkingsbesluit start de beroepstermijn van zes weken. Na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking, tenzij er een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Tekening nieuwbouw woning;
- Tekening nieuwe situatie.