

De heer A.H.A. Derksen  
Dorpsstraat 35  
2731 AL BENTHUIZEN

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

Uw kenmerk  
3457423

Ons kenmerk  
V2018/084

Datum  
26 september 2018

Contactpersoon  
M. le Febre

Doorkiesnummer  
(0172) 464815

Afdeling  
PDV Vergunningen

Onderwerp

**Omgevingsvergunning definitieve beschikking**

Geachte heer Derksen,

Op 2 februari 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van een woonhuis**, geregistreerd onder nummer V2018/084.

Plaatselijk bekend: **Dorpsstraat 25 te Benthuizen**

### **besluit**

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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 regels ro (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo);
- een uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e, Wabo)

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



mw. mr. A. Habets-Brunt  
Teamleider Vergunningen

*Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (WBP) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.*

## **Projectomschrijving**

Het betreft het bouwen van een woonhuis op de locatie Dorpsstraat 25 te Benthuizen. Het perceel is een braakliggend terrein wat al jaren niet voor de bedrijfsbestemming wordt gebruikt.

## **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, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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.

## **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift 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 beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift 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.

## **Bestemmingsplan**

Het project is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Benthuizen" (hierna: bestemmingsplan).

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Bedrijf" (artikel 4) en de dubbelbestemmingsplan "Waarde-Archeologie-2" (artikel 17).

## **Artikel 4 Bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

Volgens artikel 4, lid 4.1 van het bestemmingsplan zijn de voor bedrijf aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd onder de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven welke enkel door een hogere geluidsbelasting behoren tot de categorie 3.1 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Benthoek', mits het geluidsreducerend scherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' functioneel aanwezig is;
- c. bedrijven zoals genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;

- d. bedrijven zoals genoemd in categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
  - e. bedrijven zoals genoemd in categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – reinigingsmiddelen fabriek', tevens een loonbedrijf zoals genoemd onder de categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf', tevens een transportbedrijf zoals genoemd onder de categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadebedrijf', tevens een autoschadebedrijf zoals genoemd onder de categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', tevens een aannemersbedrijf zoals genoemd onder de categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf, tevens een loonbedrijf zoals genoemd onder de categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - k. bedrijfsgebonden kantoren;
  - l. een verkooppunt in motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
  - m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding kantoren;
  - n. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' zijn tevens geluidwerende voorzieningen toegestaan.
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens maximaal één bedrijfswoning;
- alsmede:
- p. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 sub a tot en met artikel 4 lid 1 sub s bedoelde functie;
  - q. ondergeschikte horeca ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 sub a tot en met artikel 4 lid 1 sub s bedoelde functie;
  - r. ondergeschikte administratieve dienstverlening ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 sub a tot en met artikel 4 lid 1 sub s bedoelde functie;
  - s. voor de daarbij behorende erven en tuinen, (achter)paden, verkeers- en groenvoorzieningen en water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen.
- met inachtneming van het volgende:
- t. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan voor zover deze niet aanwezig zijn voorafgaand of tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat de woning niet ten behoeve van de bedrijfsbestemming is maar een particulier woning is het plan strijdig met het bestemmingsplan. Ook is de woning in strijd met het bestemmingsplan, omdat deze buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan is er gekeken of er middels een binnenplanse of een Bor ontheffingsmogelijkheid medewerking aan het onderhavige plan kan worden verleend. In het bestemmingsplan is er voor de bouw van de woning geen binnenplanse ontheffing opgenomen. Van een ontheffing als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor kunnen we ook geen gebruik maken.

Het realiseren van woning op het perceel Dorpsstraat 25 te Benthuisen kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo. 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° kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

#### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het maatschappelijk draagvlak voor realisatie van de woning wordt groot geacht, aangezien er vraag is naar dit soort woningen en er met de realisatie van het plan een kwaliteitswinst wordt geboekt. Het bouwplan is kleinschalig van opzet.

#### **Kader**

##### *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 Arjen Reas Architecten, met het kenmerk "Dorpsstraat 25", versie: b van 16 juni 2018 voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage -A- opgenomen en maakt tevens onderdeel uit van het besluit.

##### *Verklaring van geen bedenkingen*

Op 21 mei 2014 heeft de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn een lijst met aangewezen gevallen vastgesteld, waarvoor er bij een uitgebreide procedure geen verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van de raad is vereist. De onderhavige aanvraag is benoemd op de door de gemeente Alphen aan den Rijn vastgestelde lijst met aangewezen gevallen.

Op 25 mei 2018 is het onderhavige plan voorgelegd aan de raad. De raad heeft het plan niet aan zich gehouden.

Uit de ingediende bescheiden o.a. de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunning wordt op basis hiervan verleend.

### *Exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12, eerste lid en derde lid, Wro stelt de gemeenteraad of het college een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12, eerste lid, Wro juncto artikel 6.2.1 Bro worden bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Het plan ziet op de bouw van één of meer woningen, waarvoor op grond van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wro is besloten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn.

De plankosten worden verhaald via de legesverordening en met de aanvrager is een planschadeoverkomst gesloten. Hierdoor zijn de kosten op anderszins verzekerd. Er zijn geen andere kosten mee gemoeid.

### **Paraplubestemmingsplan Parkeren**

Het project is ook in overeenstemming met het Paraplubestemmingsplan "Parkeren".

### **Welstand**

Op 6 februari 2018 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 voorwaarden te verbinden.

### **Ter inzage stukken**

Van 9 augustus 2018 t/m 19 september 2018 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Bijlagen behorend bij de beschikking:**

- 3457423\_1517591634993\_Bijlage\_5.5.pdf;
- 3457423\_1517591973515\_Bijlage\_5.8.pdf;
- 3457423\_1517592029022\_Bijlage\_5.9a.pdf;
- 3457423\_1517592069270\_Bijlage\_5.9b.pdf;

- 3457423\_1517592134376\_0000401707\_001.pdf;
- 3457423\_1517592236007\_BA\_set\_02-02-2018.pdf;
- 3457423\_1517592311910\_BA\_details\_02-02-2018.pdf;
- 3457423\_1517592423615\_papierenformulier.pdf;
- 3457423\_1517592423624\_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 3457423\_1522941956017\_Vurex.pdf;
- 3457423\_1522942551563\_Bouwveiligheidsplan.pdf;
- 3457423\_1522942605929\_terrein\_inrichting.pdf;
- 3457423\_1522999689133\_PR10797\_Dorpstraat\_25\_te\_Benthuizen\_-\_MPG.pdf;
- 3457423\_1523003308203\_Benthuizen\_Piping\_-\_plan.pdf;
- 3457423\_1523003349368\_Benthuizen\_Piping\_-\_section.pdf;
- 3457423\_1523903689461\_Scan\_planschadeformulier.pdf;
- 3457423\_1527679243022\_BA\_SI\_01.pdf;
- 3457423\_1527679306005\_BA\_0\_00.pdf;
- 3457423\_1530038222193\_Onderbouwing\_BA\_26-06-2018.pdf;
- Alphen aan den Rijn-Rapport-Dorpsstraat 25-Benthuizen-180228.pdf;
- Onderbouwing BA 26-06-2018.pdf;
- Rapport 14P002385-01.pdf;

#### **Voorschriften bij omgevingsvergunning V2018/084:**

Toestemming inzake deelactiviteit **het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a, Wabo):**

##### *1. Aanvang werkzaamheden*

De werkzaamheden dienen binnen een termijn van 6 maanden na dagtekening van de vergunning worden aangevangen.

##### *2. Melden*

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Veiligheid & Inspectie, afdeling Leefbaarheid en Veiligheid:

- 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@aadr.nl](mailto:pbinspectie@aadr.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 de afdeling GEO-Informatie. Uw aanvraag voor het uitzetten kunt u sturen naar [geo@alphenaandenrijn.nl](mailto: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 de afdeling PDV, team Vergunningen worden voorgelegd:

- Constructie tekeningen en berekeningen, 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](mailto:jkleijn@alphenaandenrijn.nl).

#### *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.

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

*Tabel 8.3*

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

#### *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 behoeven van containers, keten en bouwhekken 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](http://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 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.
- 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 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl). Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: [www.odmh.nl](http://www.odmh.nl).

### *10. Peilmaten*

Vloerpeil: -1,40 NAp  
Eigendomsgrens: aansluiten op bestand

### *11. Riolering*

Vuilwater: De perceelaansluiting aanbieden op 70 cm onder het maaiveld nabij de erfgrens Dorpsstraat, Ontvangstputje plaatsen nabij de erfgrens voor de persleiding. De diameter van de perceelaansluiting is 125 mm.

Schoonwater: alle schoonwater en drainage naar sloot op eigen terrein  
Opmerkingen: Tracé van de nieuwe inlaatduiker blijft nagenoeg hetzelfde. Inlaatduiker ruimte benodigd van minimaal 1m tussen de bebouwing/fundering. Tracé moet vrij van obstakels blijven (zoals bomen, kabels, en ander leidingen ) Gemeente gaat inlaatduiker verbeteren/vervangen in overleg met de eigenaren. Er moet recht van opstal gevestigd worden ten behoeve van de inlaat duiker. Binnen onderkant buis van de nieuwe inlaatduiker zal ca. -2,50 m NAP. De persleiding moet minimaal 20 cm boven of onder de inlaatduiker aangebracht De nieuwe diameter van de inlaatduiker is kunststof 200 mm



Toestemming inzake deelactiviteit **een uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e, Wabo)**:

*10. Contact met wegbeheerder*

Vier weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de wegbeheerder van de gemeente Alphen aan den Rijn, de heer W. Zuidhoek tel: 14 0172.

*11. Melden aanvang werkzaamheden*

De start van de werkzaamheden worden tenminste 2 werkdagen voor aanvang gemeld aan het team Veiligheid & Inspectie, afdeling Leefbaarheid en Veiligheid. De melding dient telefonisch: 14 0172 of per mail: [pbinspectie@aadr.nl](mailto:pbinspectie@aadr.nl) te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

*12. Tijdelijk opbreken*

De gemeente mag de uitweg tijdelijk (laten) opbreken of blokkeren. Dit doen wij alleen om werkzaamheden uit te voeren aan of in de openbare weg.

*13. Definitief opbreken*

Als de uitweg niet meer wordt of kan worden gebruikt waarvoor hij is aangelegd, kan de gemeente deze uitweg definitief verwijderen voor uw rekening.

Ons kenmerk	Datum	Blad
V2018/084	26 september 2018	10 van 10

Bijlage -A-

Ruimtelijke onderbouwing van Arjen Reas Architecten, met het kenmerk "Dorpsstraat 25",  
versie: b van 16 juni 2018.