

GB Vastgoed B.V.
De heer L. Groen
Postbus 23
2730 AA BENTHUIZEN

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

Uw kenmerk
3961139

Ons kenmerk
V2018/647

Datum
2 april 2019

Contactpersoon
M. le Febre

Doorkiesnummer
(0172) 464815

Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte heer Groen,

Op 9 oktober 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van woning**, geregistreerd onder nummer V2018/647.

Plaatselijk bekend: **Bentwoudlaan te Benthuisen**

Ontwerpbesluit

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

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



mw. mr. A. Habets-Brunt
Teamleider Vergunningen

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

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van een woning op het driehoekige perceel aan de Bentwoudlaan naast de nieuwbouwwoningen de Wilg te Benthuizen.

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 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.

Bestemmingsplannen

- Bestemmingsplan 'Benthuizen'

Het project is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Ingevolge het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Groen" (artikel 8) en de dubbelbestemmingsplan "Waarde-Archeologie-4" (artikel 18).

Volgens artikel 8, lid 8.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. voetpaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-bergbezinkbassin' op de verbeelding een bergbezinkbassin;
- g. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende functies.

De woning is niet ten behoeve van de bestemming "Groen". Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Het project is in overeenstemming met het Parapluplan Parkeren.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Benthuizen' 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 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 van woning op het driehoekige perceel aan de Bentwoudlaan te Benthuizen 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 Planovision, met het kenmerk "1807be", versie: 3 van 4 februari 2019 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 19 februari 2019 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.

Door aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarmee ingestemd kan worden.

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

Stedenbouwkundig advies

De bebouwing helpt om het profiel van de Bentwoudlaan (voormalige Omleidingsweg) te definiëren. Het past ook in de bebouwingstructuur van de omgeving, namelijk losse bouwmassa's, 2 onder een kap, markante bebouwingen. Het is, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een goede aanvulling voor deze rand van het dorp.

Welstand

Op 16 oktober 2018 heeft de welstandscommissie Stichting Dorp, Stad en Land 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 ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 april 2019 voor een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. U kunt binnen de genoemde termijn van 6 weken 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:

- 3961139_1539092471050_2401_bouwbesl-check_2018-10-03.pdf;
- 3961139_1539092471066_2401_kleur_en_materiaalstaat_ext_2018-10-08.pdf;
- 3961139_1539092471092_2401DO400-details_2018-10-08.PDF;
- 3961139_1539092471152_2401-MPG.pdf;
- 3961139_1539092471159_81101-02-0_fun.pdf;
- 3961139_1539092471164_81101-aannames.pdf;
- 3961139_1539092471176_81101-B01-0_Verdieping.pdf;
- 3961139_1539092471182_81101-B02-0_Dak.pdf;
- 3961139_1539154553295_papierenformulier.pdf;
- 3961139_1539154553352_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 3961139_1544543157565_05012-47288-02_Rapport.pdf;
- 3961139_1544543157811_i_BentwoudlaanBenthuizen.pdf;
- 3961139_1544543157816_rap_VO-18302GBB-291118.pdf;
- 3961139_1544543384859_L1090578.JPG;
- 3961139_1544543384916_L1090582.JPG;
- 3961139_1544543384970_Opgave_bouwkosten.pdf;

- 3961139_1544543384976_Verhaalcontract_planschadevergoeding.pdf;
- 3961139_1544544476604_2401DO001-DO001_gew_2018-11-23.PDF;
- 3961139_1544544476620_2401DO101-DO101_gew_2018-11-23.PDF;
- 3961139_1549362134213_ORO_Bentwoudlaan_Benthuizen_04022019.pdf;
- 3961139_1549362134280_Rapportage_VEO_Omleidingsweg_Benthuizen_jan19.pdf;
- planschadevergoeding V2018 647.pdf;

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2018/647:

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:

- 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, per mail: pbinspectie@aadri.nl of via WhatsApp: 06 104 063 39 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 geo@alphenaaandri.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 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@alphenaaandri.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.

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 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: www.odmh.nl.

10. 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 en/of het gebruik;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;

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

11. 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.

Ons kenmerk
V2018/647

Datum
8 maart 2019

Blad
8 van 8

Bijlage –A–

Ruimtelijke onderbouwing van Planovision, met het kenmerk “1807be”, versie: 3 van 4 februari 2019.