

Van Esch Zorg v.o.f.
Mevrouw N. van Esch
Paddestoelweg 142
2403 HD ALPHEN 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
5671307

Ons kenmerk
V2020/1029

Datum
1 september 2021

Contactpersoon
M. le Febre

Doorkiesnummer
(0172) 464815

Afdeling
Team Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte mevrouw Van Esch,

Op 14 december 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het afwijken van het bestemmingsplan voor maatschappelijke zorgfunctie gerelateerd aan agrarische activiteiten**, geregistreerd onder nummer V2020/1029.

Plaatselijk bekend: J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1 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 handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Uitgestelde inwerkingtreding

Er is sprake van een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c van de Wabo inzake de opmerkingen/voorwaarden met betrekking tot bodem.

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



mw. mr. A. Reekers
Teamleider Vergunningen

Projectomschrijving

Het betreft het afwijken van het bestemmingsplan voor maatschappelijke zorgfunctie gerelateerd aan agrarische activiteiten op de locatie J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn.

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 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.

Bouwverordening

Het project is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening. Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening.

Bodemonderzoek, Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Naast dat de asbest aanwezig is in de bodem bevindt zich ook asbest in de aanwezige puinhoudende verhardings- en ophooglagen. Tevens is er sprake van een spotverontreiniging met minerale olie. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Hiervoor moet een saneringsplan of BUS-melding worden ingediend.

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- de omgevingsvergunning wordt wel verleend, maar treedt pas in werking zodra het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan (15 weken) of een BUS-melding (5 weken) of een beschikking heeft afgegeven over de ernst en spoed van de aangetroffen verontreiniging);
- de kosten van onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

Bestemmingsplan

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied Alphen Zuid” (hierna: bestemmingsplan) rust er op de gronden de bestemmingen “Agrarisch met waarden-landschap 1” en “Verkeer”, de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en de medebestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden”.

Het plan is in strijd met artikel 3, lid 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan. Volgens de plankaart en de inventarisatiekaart van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarische bestemming. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor Agrarisch met waarden – landschap 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. melkveehouderij;
- b. akkerbouw;
- c. vollegrondstuinbouw;
- d. weidebouw;
- e. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:

- het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- f. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

De bebouwing en het perceel worden voor een maatschappelijke functie gebruikt. Hierdoor is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Het project is in overeenstemming met het Parapluplan Parkeren.

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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Zuid 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 afwijken van het bestemmingsplan voor maatschappelijke zorgfunctie gerelateerd aan agrarische activiteiten kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de 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° van de Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

Op 14 september 2021 heeft het college besloten om de procedure hiertoe op te starten. Het collegebesluit maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maatschappelijk draagvlak voor realisatie van de maatschappelijke zorgfunctie wordt groot geacht, aangezien er vraag is naar dit soort zorg,

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 Kubiek Ruimtelijke Plannen, met de projecttitel “Alphen aan den Rijn – J.C. Hoogendoornlaan 37”, projectnummer “K20439” en datum “30 augustus 2021”, voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 september 2021 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogeheten 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.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist. Voorliggende aanvraag is één van de aangewezen gevallen. De raad houdt wel de mogelijkheid om – ook als het afwijkingsbesluit voorkomt op de lijst – te besluiten om die concrete afwijking toch nog zelf te behandelen. Elk voorstel tot afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt hiertoe 2 weken ter inzage gelegd voor de raad, voordat een concreet afwijkingsbesluit wordt genomen. Mocht één vijfde deel van het totaal aan tal raadsleden aangeven de verklaring aan zich te willen houden, dan zal de gemeenteraad de verklaring af geven. De raad heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit project aan zich te willen houden. Op 9 juli 2021 is het onderhavige plan voorgelegd aan de raad. Zij waren tot en met 23 juli 2021 hiertoe in de gelegenheid gesteld. Gelet hierop is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Stedenbouwkundig advies

Voor de J.C. Hoogendoornlaan 37 te Alphen aan den Rijn wordt stedenbouwkundig advies gevraagd. In de betreffende aanvraag zal het gebruik deels wijzigen naar een meer maatschappelijke functie. Het betreffende plan past goed in het verleden opgestelde ruimtelijke, sociale en economische perspectief (kwaliteitsgids) voor de polder Steekt. Er zal plaats worden geboden aan kinderen met een beperking om in een rustige omgeving te verblijven en zich te ontwikkelen. De verkeersbewegingen nemen in de nieuwe situatie niet significant toe en op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling aangelegd (15 stuks). Ruimtelijk is er plaats om de nieuwe activiteiten in de bestaande gebouwde volumes vorm te geven.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- Intentieverklaring Woonzorg Jeugdbescherming west.pdf;
- 5671307_1607942607591_papierenformulier.pdf;
- 5671307_1607942607628_publiceerbareaanvraag.pdf;
- Bijlage 1 - Historisch bodemonderzoek 20413601H Alphen aan den Rijn J.C.Hoogendoornlaan 37 HO.pdf;
- Bijlage 2 - Quickscan flora en fauna ER20201201v01_QS_AlphenaandenRijn_JCHoogendoornlaan_EcoresultBV.pdf;
- Bijlage 4 - watertoets.pdf;
- getekende planschadeovereenkomst.pdf;
- 5671307_1620223402511_Bijlage_1_bedrijfsplan_Zorgstal_Van_Esch_versie_mei_2021.pdf;
- 5671307_1620224133220_Tekeningen_woonhuis_en_schuur.pdf;
- 5671307_1620224243802_Planschadeformulier_Alphen_aan_den_Rijn_-J.C._Hoogendoornlaan_37.pdf;
- 5671307_1620224290800_Melding_aimsessie_adh87srif3q.pdf;
- 5671307_1620378089419_Bijlage_4_-_Verkennd_bodem-_en_asbest_in_grond_puinonderzoek_Waders_Milieu.pdf;
- Bijlage 5 -Nader en aanvullend bodem- en asbest in grond puinonderzoek.pdf;
- WIN5159VM_sh-canon 7570-0Plus-01_4663_001.pdf;
- 2021-08-27_Parking.pdf;
- Ruimtelijke onderbouwing - Alphen aan den Rijn - J.C. Hoogendoornlaan 37 300821.pdf;
- Client contract 1 Go voor jeugd.pdf;
- Client contract 2 Go voor jeugd.pdf;
- Client contract 3 Go voor jeugd.pdf;
- Intentie verklaring Floor Woonzorg.pdf;
- Intentie verklaring Van Daalen woonzorg (1).pdf;
- Intentieverklaring Woonzorg Curium LUMC.pdf.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2020/1029:

Toestemming inzake deelactiviteit **het handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo):**

1. Activiteit het bouwen van een bouwwerk

Voor de werkzaamheden is er ook nog een aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk benodigd;

2. Brandveilig gebruik bouwwerken

Naar aanleiding van de ingediende stukken blijkt dat er waarschijnlijk een vergunning ‘brandveilig gebruik bouwwerken’ moet worden ingediend. Dat kan via www.omgevingsloket.nl Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer C. van Erk, tel: 14 0172.

3. Bodem

- Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Hiervoor moet een saneringsplan of BUS-melding worden ingediend. Voor meer informatie over het indienen van een saneringsplan of BUS-melding kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) raadplegen: www.odmh.nl. De omgevingsvergunning wordt wel verleend, maar treedt pas in werking zodra het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan (15 weken) of een BUS-melding (5 weken) of een beschikking heeft afgegeven over de ernst en spoed van de aangetroffen verontreiniging. Geadviseerd wordt contact op te nemen met het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Deze taak is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.
- Daarnaast wordt geadviseerd de aanwezige verontreinigingen met asbest in de aanwezige verhardings- en ophooglagen te verwijderen of te isoleren om verspreiding en contactrisico's uit te sluiten. Als verhardings- en ophooglagen uit meer dan 50% bodemvreemd materiaal bestaan is er geen sprake van bodem en is de Wet bodembescherming (Wbb) niet van toepassing. Geadviseerd wordt een melding te doen bij het meldpunt van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) om te voorkomen dat niet wordt voldaan aan de huidige wetgeving.

Bij de werkzaamheden op en/of in de bodem dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, 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 (ODMH) dient een melding gedaan te worden (zie Nota Bodembeheer Midden-Holland). De ODMH 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 worden ingediend via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor meer informatie kunt u de website van ODMH raadplegen: www.odmh.nl.
- De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn 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 dient te worden voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.