

Toelichting bouwplan Zuideinde 41 te Aarlanderveen

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een voormalige boerderij en het herbouwen van een dubbele woonboerderij.



Benbouw Adviezen bv
Ing. G.H.M. Oostdam
31 maart 2017

Benbouw.nl
advies in landelijk (ver)bouwen

1. Verzoek

Verzoek tot het meewerken van het oprichten van 2 woningen in de her te bouwen Boerderij Landzicht op Zuideinde 41 te Aarlanderveen, middels de afgifte van fase 1 omgevingsvergunning.

2. Bijlagen

- Tekening 2017-224-V01 d.d. 10 febr. 2017 (voorlopig ontwerp)
- Tekening 2017-224-S01 d.d. 22 mrt. 2017 (situatie bestaand)
- Tekening 2017-224-S02 d.d. 22 mrt. 2017 (situatie nieuw)
- Luchtfoto bestaand achterzijde (15febr2017)
- Visualisatie achterzijde-22mrt2017
- Visualisatie voorzijde-22mrt2017
- Archeologisch onderzoek ADC no.4277 d.d. 25 jan.2017, incl. bijlage
- Milieukundig bodemonderzoek Lankelma no.1600948 d.d. 13 febr. 2017

3. Historie

Sinds het overlijden in 2009 van agrariër de heer Wingelaar, staat de Boerderij Landzicht al leeg en is vervolgens in ernstig verval geraakt. In 2010 is in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn een bouwhistorische verkenning uitgevoerd door dhr. Polderman van het gelijknamige bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies. Hierin is slechts een gemiddelde historische waarde vastgesteld, waardoor het object vervolgens niet is opgenomen als waardevolle cultuurhistorische bebouwing in het laatste bestemmingsplan.

Wel heeft de gemeente aangegeven dat zij de verschijningsvorm als boerderij in het cultuurhistorische/karakteristieke bebouwingslint van het Zuideinde waardeert. In verschillende besprekingen en email verkeer is door de gemeente (dhr. A. Nieland) aangegeven dat het realiseren van 2 woningen in een boerderij met een karakteristiek uiterlijk waarschijnlijk tot de mogelijkheden behoort.

4. Nieuwe eigenaar

In december 2015 is het gehele perceel Zuideinde 41 eigendom geworden van Benbouw Projecten. Dit bedrijf heeft al 17 jaar ervaring met de herbestemming van voormalige boerderijen. Soms wordt zo'n boerderij gerenoveerd, maar vaker wordt de boerderij herbouwd op een nieuw onderheide fundering. Het onderhavig plan gaat uit van twee nieuwe woningen, één kan gezien worden als het oorspronkelijke woongedeelte en de tweede woning kan gezien worden als gesitueerd in de voormalige huisstal.

Gezien de van oudsher aanwezige brug naar de Hogedijk zullen de nieuwe eigenaren straks de voorkeur hebben de tweede woning naar de Hogedijk te ontsluiten, zodat geen overpad over het voorste perceel naar het Zuideinde noodzakelijk is.

Bij de boerderij zijn ook 2 bijgebouwen aanwezig, het oostelijke gebouw is in de afgelopen jaren gerenoveerd en daarmee in redelijke staat, zodat dit als bijgebouw van de voorste woning kan fungeren. Schuin achter de woning staat een totaal vervallen voormalige varkensschuur. Het is de bedoeling deze schuur geheel af te breken en deze voor ca. 50% van de oppervlakte terug te bouwen als atelier of kantoor aan huis, behorend bij de achterste woning.

5. Uitgangspunten bouwplan in relatie tot bestemmingsplan

Bij het onderhavige plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De footprint van de boerderij blijft zo veel mogelijk gelijk. Echter door het aanbrengen van de carport wordt totale lengte groter (nw.32,00 minus oud 28,42m = 3,58m. De vergroting is daarmee 12 % en blijft daarmee binnen de 15% algemene vrijstelling mogelijkheid.
- De woningen hebben een volume < 750 m³, excl. bijgebouwen en carport.
- De bijgebouwen zijn aanzienlijk beperkter dan de voormalige bijgebouwen en vallen onder de maximum mogelijkheden voor vergunningsvrije bijgebouwen bij een woning (opp.< 150 m² en hgt.< 3-5m).
- Het bouwpeil van de nieuwbouw zal ongeveer gelijk (of iets lager) worden gekozen als het bouwpeil van de belendende woning Zuideinde 39a.

6. Gefaseerde aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning betreft fase 1. Gevraagd wordt om toetsing op de volgende aspecten:

- Bestemmingsplan hoofdgebouw.
- Beoordeling dat beide bijgebouwen vergunningsvrije bouwwerken betreffen.
- Beoordeling welstand hoofdgebouw.
- Beoordeling archeologisch onderzoek.
- Beoordeling milieukundig bodemonderzoek.

In fase 2 zullen de volgende zaken worden aangevuld:

- Detailtekening.
- Bouwbesluittoetsing, waaronder energieprestatie.
- Constructieberekening en -tekeningen.

Separaat zal een sloopmelding met asbestinventarisatie worden ingediend.