

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer : 2887519 Datum : 29 maart 2022	Opsteller : Fedor Jansen
Onderwerp: Omgevingsvergunning realisatie 5 zorgappartementen in schuur aan de Katjesweg 6 te Hazerswoude	
Besluit: 1. Medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van 5 zorgappartementen in de bestaande schuur aan de Katjesweg 6 te Hazerswoude, door het opstarten van een procedure ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; 2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het geen aangewezen geval betreft (artikel 6.2.1. Bro); 3. Geen milieueffectrapport op te stellen, omdat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft zoals beschreven in de aanmeldnotitie m.e.r/ m.e.r paragraaf die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing; 4. De gemeenteraad voor te stellen om een ontwerp- verklaring van geen bedenkingen af te geven en gelijktijdig de gemeenteraad voor te stellen bij geen zienswijzen of zienswijzen die niet van ruimtelijke aard zijn een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven; 5. Na het besluit van de gemeenteraad de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage leggen op grond van artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.	

Publiekssamenvatting

Op 29 januari 2021 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 5 zorgappartementen in de bestaande schuur op het adres Katjesweg 6 te Hazerswoude. Het is een kleinschalig plan, dat met inachtneming van de toekomstige woningbouwplannen op het nabijgelegen 3e voetbalveld van de plaatselijke voetbalclub, qua functionaliteit goed past in de omgeving. De planlocatie ligt aan de rand van het dorp.

De aanvraag is in strijd met de op 31 maart 2016 vastgestelde en vigerende beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' voornamelijk omdat het perceel weliswaar de bestemming 'Wonen' kent maar er slechts 1 woning is toegestaan binnen het bouwvlak. Er is evenwel sprake van een wenselijke ontwikkeling. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning via een uitgebreide afwijkingsprocedure, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woningen kan een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd. Ook levert het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op, waardoor een milieueffectrapport niet nodig is.

Het college verleent medewerking aan de aanvraag door het opstarten van de procedure en verzoekt de gemeenteraad tot het afgeven van de vereiste verklaring van geen bedenkingen. Na afgifte van deze verklaring, worden de ontwerp stukken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen of geen zienswijzen van ruimtelijke aard worden ingediend tegen de verklaring van geen bedenkingen, dan is de verklaring van de gemeenteraad definitief. Het college neemt vervolgens nog wel het besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning.

Inleiding

In de huidige situatie is op het perceel aan de Katjesweg 6 een schuur op circa 50 meter achter de bestaande woning gelegen. De schuur is lange tijd in gebruik geweest ten behoeve van de agrarische activiteiten die op én rond het perceel plaatsvonden. Nu heeft de schuur geen bedrijfsmatige functie meer. Wel is er in de schuur een kleine woonruimte aanwezig die middels een tijdelijke woonvergunning bewoond kan worden.

Direct rond de schuur, die even ten noorden van Hazerswoude–Dorp is gelegen, zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een openluchtzwembad en bevinden zich verschillende sportvelden van onder andere de lokale voetbalvereniging en de tennisvereniging. Deze velden zijn bereikbaar vanuit Hazerswoude–Dorp. In de toekomst wordt ten zuiden van de Katjesweg een nieuwe ontsluiting voor Hazerswoude Dorp op de N209 gemaakt waardoor o.a. de nabijgelegen sportvelden en de plannen voor de woningbouwlocatie ‘Oostvaarderskwartier’ goed worden ontsloten. Daarnaast is de planlocatie via een fietspad dat loopt langs de sportvelden te bereiken vanuit het dorp.

De ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening ‘Buitengebied Rijnwoude 2015’. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning via een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo). 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. Een milieueffectrapport is hierbij niet nodig omdat aangetoond is dat het plan zeer geringe of geen negatieve effecten heeft voor het milieu. Over de ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een 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 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), niet is vereist. Het plan voldoet echter niet aan één van de genoemde categorieën. Het betreft een locatie in het buitengebied buiten de bebouwde kom. Het toevoegen van nieuwe woningen in een schuur waar op grond van de geldende beheersverordening maximaal 1 woning is toegestaan, is geen specifiek geval die voorkomt op de lijst waarvoor een vvgb niet benodigd is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen en met het opstarten van de uitgebreide afwijkingsprocedure worden de gewenste ontwikkelingen juridisch–planologisch mogelijk gemaakt en kan de omgevingsvergunning uiteindelijk verleend worden. Daarmee wordt bereikt dat er 5 zorgappartementen worden gerealiseerd waarin ouderen of andere zorgbehoevende kunnen worden gehuisvest.

Het zorgconcept is gebaseerd op levensloopbestendig wonen waarbij in eerste instantie de bewoners elkaar helpen (boodschappen, huishouden) en (ver)zorgen zolang dit thuis kan. In het woonconcept wordt ervan uitgegaan dat er naast de individuele woning (wooneenheid) er gemeenschappelijke verblijfsruimten komen zodat bewoners elkaar laagdrempelig kunnen opzoeken en elkaar kunnen activeren en stimuleren. Dit is van belang voor de geestelijke gezondheid, zoals alzheimer maar ook vereenzaming.

Door middel van logeerkamer(s) kan bij intensieve of palliatieve zorg er ondersteuning van buiten het cluster komen, bijvoorbeeld vanuit familie. In tweede instantie kan de zorg uitgebreid worden met professionele zorg zoals een wijkverpleegkundige. Dit is afhankelijk van de zorgbehoefte die er in de toekomst bij een bewoner(s) nodig gaat zijn. Er is vraag naar dergelijke woonconcepten.

Kader

Op 29 januari 2021 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 5 zorgappartementen in een schuur behorend bij de woning aan de Katjesweg 6 te Hazerswoude. De aanvraag is getoetst aan de geldende

Beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015'

De ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' ondanks dat er ter plaatse wel een woonbestemming geldt. Binnen de bestemming wonen is bepaald dat er slechts 1 woning per bouwvlak is toegestaan. Daarom is de toevoeging van 5 woningen binnen het bestaande bouwvlak van de schuur in strijd met de beheersverordening. Er is omgevingsvergunning aangevraagd om van de beheersverordening te kunnen afwijken.

Parapluplan Archeologie

Het plan is niet strijdig met archeologische belangen die worden beschermd in het parapluplan archeologie. De ontwikkeling bevindt zich binnen de bestaande bebouwing en er zullen slechts beperkte inpandige verbouwingen plaatsvinden. Er wordt niet in de grond gegraven waardoor archeologische belangen niet in het geding zijn.

Parapluplan Parkeren

In het parapluplan parkeren is geborgd dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de parkeernota van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd en aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein ten behoeve van de nieuwe zorgwoningen.



Figuur: uitsnede verbeelding van de beheersverordening 'Buitengebied Rijnwoude 2015' ter plaatse van de ontwikkelingslocatie.

Aan de omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend via een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Overig kader:

- Wabo en Bor;
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage;
- Omgevingsverordening Ruimte;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

Argumenten

Met de realisatie van het plan wordt op de betreffende locatie een passende invulling gegeven aan bestaande bebouwing. De zorgappartementen sluiten aan op een maatschappelijke behoefte binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast worden de appartementen in bestaande bebouwing gerealiseerd waardoor het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt weinig impact heeft op het omliggend landschap.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijgevoegd), waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsingsaspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft een ontwerpbesluit Hogere waarde opgesteld namens de gemeente Alphen aan den Rijn om een hogere geluidsbelasting te kunnen toestaan op de gevel van de appartementen in verband met de nabijgelegen N11. Er wordt een hogere waarde vastgesteld tot 52 dB. Daarmee is zeker gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

De aangevraagde activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De aangevraagde activiteit komt wel voor in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport, namelijk onder D 11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r. –beoordeling volstaat.

Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

De kenmerken van het project

- De omvang van het project: er worden 5 zorgappartementen gerealiseerd binnen bestaande bebouwing.
- De cumulatie met andere projecten: er is geen sprake van cumulatie. Het is een opzichzelfstaand en onafhankelijk initiatief
- Verontreiniging en hinder: door de realisering van de zorgappartementen en het (bescheiden) extra autoverkeer, zal enige uitstoot van CO2 en luchtverontreiniging plaats vinden.
- Risico van ongevallen: het project veroorzaakt geen risico voor derden.

De plaats van het project

Het bestaande grondgebruik: schuur bij een woning met een zelfstandige woning aan de voorkant van de schuur. Het Plangebied ligt in het buitengebied aan de rand van het dorp en niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Het betreft de realisatie van 5 zorgappartementen in bestaande bebouwing. De effecten zijn minimaal:

- De nieuwbouw zal (minimaal) voldoen aan de energienormen vanuit het Bouwbesluit.
- Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawet
 - Significante negatieve effecten van stikstofemissie op Natura 2000- gebieden zijn uit te sluiten op basis van afstand.
 - De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor beschermde diersoorten.
- Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en woningen
- Het voornemen leidt niet tot luchtvervuiling
- Geluidsgevoelige bestemmingen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet belemmerd

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit voor bestaande bouw.

Participatie

Er is met initiatiefnemer afgesproken om de directe burens op de hoogte te brengen van het planvoornemen. Daarnaast wordt de ter inzage legging van het ontwerpbesluit gepubliceerd in het Alphens Nieuwsblad en het elektronische Gemeentebblad. Een ieder wordt daarmee in de gelegenheid gesteld om gedurende de inzagetermijn van zes weken een zienswijze in te dienen. Op die manier is er voor dit plan in voldoende mate aandacht besteed aan het informeren van belanghebbenden en worden zij in de gelegenheid gebracht om middels een zienswijze te reageren op de plannen.

Financiële consequenties

Voorliggende omgevingsvergunning maakt geen bouwplan mogelijk dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst. De kosten die de gemeente maakt worden daarom via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer van dit project. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Realisatie

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Gelijktijdig wordt aan de gemeenteraad voorgesteld bij geen zienswijzen of zienswijzen die niet van ruimtelijke aard zijn een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. In bijgevoegd raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Na het raadsbesluit wordt de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.10 e.v. van de Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (termijn voor het indienen van zienswijzen). Na vaststelling van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning worden de stukken opnieuw zes weken ter inzage gelegd, wederom op grond van artikel 3.10 e.v. van de Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (beroepstermijn). Na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in principe in werking.

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing
- Verkennend bodemonderzoek
- Nader asbest grondonderzoek
- Quicksan flora & fauna
- Akoestisch onderzoek
- Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde
- Raadsvoorstel en raadsbesluit

