

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3359720
Datum	: 17 mei 2024
Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen 2 nieuwbouwwoning Noordeinde 13 Aarlanderveen

Voorstel:

- 1 Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ex artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen op het perceel Noordeinde 13 te Aarlanderveen.
- 2 Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen op het perceel Noordeinde 13 Aarlanderveen bij geen zienswijzen of zienswijzen die niet van ruimtelijke aard zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 21 oktober 2022 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een bestaande woning en het nieuwbouwen van 2 nieuwe woningen.

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 12 juli 2018. In de beheersverordening wordt voor de regels en verbeelding verwezen naar het voorgaande bestemmingsplan 'Aarlanderveen (2008)'. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Woondoeleinden'. Hier is wonen toegestaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder het uitoefenen van een aan-huis-gebonden- beroep. De gronden beschikken ook over de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en zijn gelegen binnen de '20 KE contour'. Echter is er op deze locatie slechts 1 woning toegestaan. 2 woningen passen niet binnen het geldende planologische regime.

Er zal daarom van de beheersverordening moeten worden afgeweken om het plan mogelijk te maken. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan via een uitgebreide afwijkingsprocedure (uitgebreide Wabo procedure), mits de activiteit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening' en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen waarin is aangetoond dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en daarnaast 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 (ontwerp)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. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend door het college.

Inleiding/aanleiding

Op 21 oktober 2022 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een bestaande woning en het nieuwbouwen van 2 nieuwe woningen. De aanvraag heeft een lange tijd stilgelegen omdat de provincie Zuid- Holland in het kader van het wettelijk vooroverleg had aangegeven niet te kunnen instemmen met een verdichting op het kavel ten behoeve van 2 woningen om landschappelijke redenen. Dit zou het cultuurhistorisch waardevolle lint en de doorzichten op het achtgelegen landschap te veel aantasten. De architect heeft zich beraden op het ontwerp en inmiddels heeft de provincie echter ingestemd met aangepaste plannen en kan het toch instemmen met de bouw van 2 vrijstaande woningen op de kavel. Daardoor kan de procedure van deze vergunningaanvraag nu worden voortgezet.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen en het opstarten van de uitgebreide afwijkingsprocedure worden de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt en kan de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan uiteindelijk verleend worden. Daarmee wordt bereikt dat er 2 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd die op landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de omgeving.

Kader

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de afwijking van de beheersverordening en het bouwen van 2 nieuwbouwwoningen op het perceel Noordeinde 13 te Aarlanderveen. De aanvraag is o.a. getoetst aan de geldende bestemmingsplannen.

Beheersverordening Aarlanderveen 2018

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018', vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 12 juli 2018. In de beheersverordening wordt voor de regels en verbeelding verwezen naar het voorgaande bestemmingsplan 'Aarlanderveen (2008)'. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Woondoeleinden'. Hier is wonen toegestaan met bijbehorende voorzieningen, waaronder het uitoefenen van een aan-huis-gebonden- beroep. De gronden beschikken ook over de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en zijn gelegen binnen de '20 KE contour'. Echter is er op deze locatie slechts 1 woning toegestaan. 2 woningen passen niet binnen het geldende planologische regime.

Beheersverordening Cultuurhistorie

Tevens geldt voor het plangebied de beheersverordening Cultuurhistorie. In de beheersverordening wordt op een eenduidige wijze ingegaan op de cultuurhistorische waarden in de gemeente. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied is gelegen in het lint van het Noordeinde waarvoor een middelhoge cultuurhistorische waarde geldt. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.8.2 het aspect cultuurhistorie nader toegelicht.

Parapluplan Parkeren

In het parapluplan parkeren is geborgd dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de parkeernormen in 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 woonwageningen (twee parkeerplaatsen per woning).

Overig kader:

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

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Met de realisatie van het plan worden 2 nieuwbouwwoningen op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in de omgeving. Er is een landschapsplan gemaakt door de initiatiefnemer waarmee de stedenbouwkundigen en landschapsdeskundigen van gemeente en provincie hebben ingestemd. Het landschapsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de opgestelde motivering. Er is gekozen voor een concept met een boerderijwoning en een bijpassende schuurwoning.

In de ruimtelijke onderbouwing is beargumenteerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Wel zijn er voor diverse aandachtspunten om rekening mee te houden voor de realisatie van de beoogde woningen. Hieronder wordt kort ingegaan op deze aandachtspunten.

Milieuzonering

Ten behoeve van het bedrijf Maatschap Vergeer kan niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De afstand van de planlocatie tot dit bedrijf betreft 0 meter. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf. Hieruit blijkt dat de maximale geluidsniveaus uit het activiteitenbesluit worden overschreden door o.a. vrachtverkeer. Dit kan worden opgelost door extra gevelwering toe te passen van 25 dB ten opzichte van de verplichte gevelwering uit het Bouwbesluit (20 dB). Daarmee wordt het woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd ondanks de overschrijding op de gevel vanwege piekbelasting. Dit dient als voorschrift aan de vergunning te worden verbonden.

Beperkingsgebied Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)

Het plangebied ligt in zone 5 van het beperkingsgebied. Binnen deze zone zijn geen woningbouwlocaties toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. De provinciale omgevingsverordening biedt echter ruimte om hiervan af te wijken in bestaande bebouwingslinten. De planlocatie Noordeinde 13 bevindt zich in een bebouwingslint. Er kan dus toch in beperkte mate in woningbouw worden voorzien. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Aarlanderveen. Echter dient de initiatiefnemer kopers te informeren over dat er luchtverkeerslawaaï aanwezig kan zijn. Aan de omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden die de vergunninghouder verplicht om toekomstige bewoners hierover te informeren.

Uitschakelbare mechanische ventilatie

De woningen dienen te worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie. Dit wordt met een voorschrift verbonden aan de vergunning.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd, de nestkasten verwijderd de sloopwerkzaamheden van de schuur met aanbouw uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Dit zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Dit betekent dat de woningen moeten voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw).

De gasaansluiting van de te slopen woning wordt verwijderd. De twee nieuwe woningen krijgen alleen een water-, elektriciteits- en data-aansluiting. De woningen zullen worden voorzien van warmtepomp en PV-panelen. Er zullen momenten zijn dat de woning energie levert en momenten dat de woning energie gebruikt van het elektriciteitsnetwerk. Per saldo zal dat ongeveer neutraal zijn of zelfs iets meer leveren dan afnemen.

Verder wordt het erf groen ingericht. Deze groene inrichting maakt dat de planlocatie klimaat adaptief is. Er zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Daarbij hoort duurzaam materiaalgebruik en duurzaam energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met het duurzaamheidsprogramma 2021-2030

Participatie

Initiatiefnemers hebben een ronde gedaan langs de burens om hen te informeren over de plannen. Dat ging om de volgende adressen Noordeinde 11C, 13A, 15, 20A, 20B en 22. Al deze burens waren positief over de plannen. Een aantal gaven aan het fijn te vinden dat de initiatiefnemers in Aarlanderveen konden blijven wonen. Sommige gaven aan blij te zijn met het verdwijnen van de grote schuur en het ontstaan van meer openheid en doorzicht. Ook werd de waardering uitgesproken dat zij de burens informeerden.

Financiële consequenties

De plankosten worden verhaald via de legesverordening. De kosten komen daarmee volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Er is tevens een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschade te kunnen verhalen.

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.

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 werking.

Bijlage(n)

- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 1: beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: onderzoek industrielaan

- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: ecologisch onderzoek
- Bijlage 5: stikstofberekening
- Bijlage 6: archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3359720
Datum	:	17 mei 2024
Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen, 2 nieuwbouwwoningen Noordeinde 13 Aarlanderveen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2024

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ex artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen op het perceel Noordeinde 13 te Aarlanderveen.
2. Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen op het perceel Noordeinde 13 Aarlanderveen bij geen zienswijzen of zienwijzen die niet van ruimtelijke aard zijn.

Gewaarmerkte Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 1: beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: onderzoek industrielaawai
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: ecologisch onderzoek
- Bijlage 5: stikstofberekening
- Bijlage 6: archeologisch onderzoek

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2024

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies