

Bemog Projektontwikkeling B.V.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon: 14 0172

E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl

Website: www.alphenaandenrijn.nl

Uw kenmerk

7449767

Ons kenmerk

V2022/1023

Datum

5 juni 2024

Contactpersoon

J. van der Velden

Doorkiesnummer

[REDACTED]

Team

Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp

Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 23 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van 12 woningen**, geregistreerd onder nummer V2022/1023.

Plaatselijk bekend: **Jacob van Damstraat 80 tm 91 te Aarlanderveen.**

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde 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);
- werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo);
- handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

mw. mr. M.M. Langeveld

Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van 12 woningen op de locatie J. van Damstraat te Aarlanderveen. Op deze locatie staat momenteel een loods en het terrein is vrijwel geheel verhard. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden er twaalf rijwoningen gerealiseerd, waarvan er vier in de betaalbare koopsector vallen. Er zullen in de toekomstige situatie geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden op het terrein.

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, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op 23 februari 2023 en 10 januari 2024 zijn aanvullende gegevens gevraagd. De gegevens zijn op 24 augustus 2023, 4 december 2023 en 20 januari 2024 ingediend. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Gebleken is dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor wegverkeerslawaai kan worden voldaan. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden nadat de achtergevel (noordwestgevel) van vier woningen wordt uitgevoerd met een dove gevel. Daarom worden hogere geluidwaarden vastgesteld op grond van artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt samen met deze beschikking ter inzage gelegd.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bestemmingsplan(en)

Beheersverordening 'Aarlanderveen 2018'

Op het betreffende perceel is de beheersverordening 'Aarlanderveen 2018' van toepassing. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de nadere bestemming 'opslagterrein'. Dienstwoningen zijn op de locatie niet toegestaan en de maximale oppervlakte van de bestaande gebouwen is 300 m². Het zuidelijke deel van het plangebied beschikt over de enkelbestemming 'Verkeersdoeleinden'. Een klein deel in het westen van het plangebied beschikt over de enkelbestemming 'Groenvoorzieningen'.

De nieuwe woningen passen niet binnen deze bestemmingen. Daarom is de vergunningaanvraag in afwijking van het bestemmingsplan ingediend.

‘Parapluplan Parkeren’

Om een gemeente-dekkende regeling te hebben voor parkeren is een paraplubestemmingsplan “Parkeren” opgenomen die verwijst naar beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Voor het plan zijn 20 parkeerplaatsen vereist. Er worden 27 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Tien van deze parkeerplaatsen zijn echter bedoeld voor het openbaar gebied. Daarnaast is afgesproken dat vijf bestaande parkeerplaatsen aan het plangebied mogen worden toegerekend. Dit betekent dat er 22 parkeerplaatsen voor de planlocatie bestemd zijn. Hiermee wordt voldaan aan het aspect parkeren.

‘Parapluplan Archeologie’

Het paraplubestemmingsplan Archeologie behartigt de archeologische belangen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de betreffende planlocatie geldt de dubbelbestemming Archeologie – 5. Hierbij geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen. Op basis van het verrichte onderzoek is gebleken dat er voor de planlocatie een lage verwachting geldt op het vinden van archeologische resten. Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht in overeenstemming met de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Alphen aan den Rijn). Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect archeologie.

‘Cultuurhistorie’

Voor de betreffende locatie geldt de bestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)’. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig. Wel is voor het ontwerp van de woningen rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving. Ten noordoosten van het plangebied staat een gemeentelijk monument, het oude stationsgebouw. Bij het ontwerp van de woningen is het stationsgebouw inspiratiebron geweest. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met de beheersverordening is onderzocht of middels een Bor-afwijking (binnenplans of buitenplans/kruimelgeval) medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In de beheersverordening is er voor de bouw van woningen 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 woningen 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.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning.

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 Buro SRO, projectnummer SR210563, datum 22 december 2023, voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Delegatie verklaring van geen bedenkingen

Over de ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogenaamde 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. Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist (2014/14757), behorend bij raadsbesluit met kenmerk 2014/14608. De aanvraag is één van de aangewezen gevallen (minder dan 25 woningen binnen BSD). De raad heeft niet aangegeven de besluitvorming over dit plan alsnog aan zich te houden.

Argumenten

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een gedegen ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt ingegaan op het van toepassing zijnde toetsingskader voor een afwijking van het bestemmingsplan. Er zijn geen beletselen op het gebied van milieuwetgeving of andere wetgeving. Wel ligt de planlocatie aan de N231. Dit zorgt voor een te hoge geluidbelasting op vier woningen. Daarom moeten er dove gevels worden toegepast, of een gevel met afgeschermd te openen delen. Voor de overige acht woningen is een procedure hogere grenswaarde doorlopen.

Duurzaamheid

De woningen worden Beng (bijna energieneutraal gebouwd) uitgevoerd en voldoen daarmee aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

Participatie

Er heeft op 20 april 2022 een informatieavond plaatsgevonden waarbij de omwonenden over de ontwikkeling zijn geïnformeerd. Tijdens de informatieavond hebben omwonenden hun zorgen, meningen en ideeën over het plan kunnen uiten. Er zijn zorgen geuit over het ontwerp, de bouw en het parkeren bij de ontwikkeling. Deze hebben vooralsnog niet tot aanpassingen van het ontwerp geleid. De ontwikkelende partij gaat aan de slag met het creëren van een projectwebsite. De website heeft in deze fase als hoofddoel: informeren. Zowel omwonenden als belangstellenden kunnen zich aanmelden op de website en ontvangen regelmatig een nieuwsupdate. Op die manier is er voor dit plan in voldoende mate aandacht besteed aan het informeren van belangstellenden.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door de legesverordening en de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer gesloten is.

Welstand

Op 24 januari 2024 heeft de welstandscommissie 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 vergunningvoorschriften te verbinden. Er dienen maatregelen te worden genomen voor geluid door het uitvoeren van dove gevels. Dit is op tekening aangegeven.

Afwijken omgevingsvergunning

U dient te bouwen in overeenstemming met deze verleende omgevingsvergunning. Als u wilt afwijken van de vergunning, moet u een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket. Documenten die achteraf via het Omgevingsloket aan het huidige dossier worden toegevoegd maken geen deel uit van de vergunning.

Ter inzage stukken

Van 7 maart 2024 tot en met 18 april 2024 heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, en ook de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- OASEN
- Liander N.V.
- Provincie Zuid-Holland

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen.

- netwerkbeheerder Liander heeft de volgende opmerking/aanbeveling meegegeven:

“2 meter afstand is de minimale eis en is alleen geldig met in kaart gebrachte hoogspanningskabels. In de huidige situatie liggen de kabels in particulier terrein, maar het is nu niet duidelijk of er zakelijk recht is gevestigd op deze verbindingen. Wellicht is het handig als op de berm waar de kabels in liggen wel een zakelijk recht komt, zodat bewoners achteraf niet alsnog iets gaan bouwen op deze gronden”.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2022/1023

Toestemming over deelactiviteit Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)

1. Aanvang werkzaamheden

De werkzaamheden dienen binnen een termijn van 26 weken na dagtekening van de vergunning te worden aangevangen. Na deze termijn kan de gemeente de vergunning in overeenstemming met artikel 2.33 van de Wabo intrekken.

1. Melden

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Vergunningen, 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 of per mail: pbinspectie@aadn.nl te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

2. 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@alphenaaandn.nl. Wij nemen dan zo snel mogelijk contact met u op voor de planning.

3. 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:

- Constructieberekeningen en tekeningen, gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en ook van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Indien van toepassing: de kalender- of boorstaten na uitvoering van de paalfundering.

Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het Omgevingsloket of het e-mailadres:

jkleijn@alphenaaandn.nl. U mag starten na goedkeuring van de constructieberekeningen en tekeningen.

4. Geluidhinder artikel 8.3 Bouwbesluit

Werkzaamheden worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat overmatige geluidshinder voor de omwonenden zoveel mogelijk beperkt wordt.

- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
- 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 blootstellings duur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

5. Trillingshinder artikel 8.4 Bouwbesluit

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.

6. In gebruik nemen openbaar gebied

Voor het in gebruik nemen van het openbaar gebied ten behoeve 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.

7. Veiligheidsplan artikel 8.7 Bouwbesluit

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 van het Bouwbesluit te treffen maatregelen worden vastgelegd in een uitgewerkt veiligheidsplan. Het veiligheidsplan wordt 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling voorgelegd aan team Veiligheid & Inspectie pbinspectie@aadn.nl. Het uitgewerkte plan bevat:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
1. de opzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. een definitief bemalingsplan;
 3. een definitief monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.

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.meldpuntbodemkwaliteit.nl gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: www.odmh.nl.

Eventueel uitgevoerd onderzoek is 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 moet voldaan worden aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Ook moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

10. Slopen en asbest

indien uw gebouw van voor 1994 dateert, is het mogelijk dat het asbesthoudende materialen of apparaten bevat. Indien u bij de uitvoering van de verleende vergunning ook sloopwerkzaamheden uitvoert, dan wijzen wij u er op dat voor het verwijderen van asbest vaak een sloopmelding moet worden gedaan. Ook moet er bij het verwijderen van meer dan 10 m³ sloopafval een sloopmelding worden gedaan. Bij die sloopmelding dient een asbestinventarisatierapport te worden meegezonden.

Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland, tel: 088-5450000 of mail: info@odmh.nl.

11. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u er op dat de activiteiten invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De quickscan is voldoende. ODMH adviseert te werken volgens de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek. De stikstofonderbouwing is voldoende.

Toestemming inzake deelactiviteit Werk of werkzaamheden uitvoeren (art. 2.1 lid 1b Wabo)

12. Melding toevalsvondst

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen archeologische resten toch nog aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Alphen aan den Rijn) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

13. Vloerpeil

Een vloerpeil aanhouden voor de woningen 09-12 en 05-08 van -3,73 m NAP, conform tekening is in principe akkoord. Voor de woningen 01-04 een vloerpeil aanhouden van -3,35 m NAP, conform tekening is in principe akkoord. Echter zijn er teveel strijdigheden in de aangeleverde tekeningen om tot een definitief vloerpeil te komen.

Voor de achterzijde (kant provinciale weg) is er een vloerpeil opgegeven voor woningen 09-12 van -2,03 m NAP, woningen 05-08 een vloerpeil van -2,35 m NAP en woningen 01-04 een vloerpeil van -2,46 m NAP. Omdat niet goed aangegeven is, hoe het hemelwater daar wordt opgevangen, worden de vloerpeilen bepaald op respectievelijk -1,98 m NAP (09-12) / -2,30 m NAP (05-08) / -2,41 m NAP (01-04).

Bij een lager peil accepteren dat er water in de kruipruimte staat of kruipruimte loos bouwen.
Eigendomsgrens: Aansluiten op bestaande situatie. Dit wordt lastig naast woning 12, onduidelijk is hoe dit exact opgelost wordt.

Opmerkingen: Ervan uitgaande dat DWP03 representatief is voor de woningen 01-04/ DWP 02 voor 05-08/ DWP 01 voor 09-12.

Voor de woningen 09-12 is het vloerpeil vanuit het ontwerp 375 mm OF 235 mm hoger dan de woningen 01-08. De rede daarvan is onbekend en tegenstrijdig. Dit maakt het lastiger om dan aan te sluiten op de openbare ruimte.

Ook missen wij de informatie omtrent de vloerpeilen van de schuren.

Graag contact opnemen met de gemeente om de vloerpeilen voor het definitief vaststellen van het vloerpeil. Dat kan met de heer M. Schreurs, Beheerder Riolering en Water 0172 – 465564 of e-mail mschreurs@alphenaandenrijn.nl

14. Vuilwater

Rioolaansluiting aanvragen via de gemeente om op hoofdriool te mogen lozen. Zoals geadviseerd gebruik maken van de bestaande inlaten en deze bij het gemeentelijke riool samenvoegen met de hemelwaterhuisaansluiting.

15. Schoonwater

Rioolaansluiting aanvragen via de gemeente om op hoofdriool te mogen lozen. Zoals geadviseerd gebruik maken van de bestaande inlaten en deze bij het gemeentelijke riool samenvoegen met de vuilwaterhuisaansluiting.

Opmerkingen: Het hemelwater van de provinciale weg loopt de achtertuinen van de bewoners in. Welke maatregelen worden daarvoor genomen?

Er ligt een HDPE Ø200 in de rabbatstrook aan de voorkant. Op welke diepte en gaat dit goed met de huisaansluitingen? Dit heeft wellicht invloed op het bouwpeil. In overleg met gemeente uitvoeren.

Bijlagen behorend bij de beschikking

- 7449767_1671782191765_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7449767_1692886057857_6173-D0001-situatie-V2.pdf
- 7449767_1692886057877_6173-D0100-plattegronden-V2.pdf
- 7449767_1692886057903_6173-D0201-gevels-V2.pdf
- 7449767_1692886058003_Bijlage_1._Bodem-_Asbest-_en__Asfaltonderzoek_-_rapportage_volledig.pdf
- 7449767_1692886058200_Bijlage_2._Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaa_i_2023-07-27.pdf
- 7449767_1692886058291_Bijlage_3._Geluidwering_van_gevels_2023-07-27.pdf
- 7449767_1692886058380_Bijlage_4._Rapportage_BO_IVO_Aarlanderveen_Jacob_van_Damstraat_versie_2.0_definitief.pdf
- 7449767_1692886058500_Bijlage_5._Quickscan_Wnb_Nieuwkoopseweg_10_te_Aarlanderveen.
- 20231204_t_NL.IMRO.0484.V202xxxAVJcbvdmstr-CO01.pdf
- 20231222 ROB Damveste.pdf
- Bijlage 1. Bodem-, Asbest- en Asfaltonderzoek – rapportage volledig.pdf
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa_i (27-07-2023).pdf
- Bijlage 3. 22050104 Rapportage BO IVO Aarlanderveen, Jacob van Damstraat, 15092022 1.1_compleet.pdf
- Bijlage 3. Geluidwering van gevels (29-11-2023).pdf
- Bijlage 4. Rapportage BO IVO Aarlanderveen, Jacob van Damstraat versie 2.0 definitief.pdf
- Bijlage 5. Quickscan Wnb Nieuwkoopseweg 10 te Aarlanderveen.pdf
- Bijlage 6. Memo AERIUS-berekening – Jacob van Damstraat, Aarlanderveen (29-11-2023).pdf
- Bijlage 6a. AERIUS_Bijlage_Gebruiksfase (29-11-2023).pdf

- Bijlage 6b. AERIUS_Bijlage_Aanlegfase (29-11-2023).pdf
- 7449767_1670487460462_6173-BB02-veilig-onderhoud-2012-def.pdf
- 7449767_1671548141336_22177.03v2_12_woningen_Aarlanderveen_-_Geluidwering_van_gevels.pdf
- 7449767_1671548141454_22177.02v3_12_woningen_Aarlanderveen_-_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai.pdf
- 7449767_1671548141515_22177.05_12_woningen_Aarlanderveen_-_energiezuinigheid.pdf
- 7449767_1671548141658_6173-D0201-gevels.pdf
- 7449767_1671548141709_6173-DO300-berging.pdf
- 7449767_1671548141716_6173-D0100-plattegronden.pdf
- 7449767_1671548141737_2100596_Damveste_Aarlanderveen_rapportage_volledig
- 7449767_1671548141949_Quickscan_Wnb_Nieuwkoopseweg_10_te_Aarlanderveen.
- 7449767_1671548142011_6173-00-OV-machtiging[REDACTED].tbv_Damveset.pdf
- 7449767_1671548142019_20221213_t_NL.IMRO.0484.V202xxxAVJcbvdmstr-CO01.pdf
- 7449767_1671548142086_6173-BB05-bouwbesluit.pdf
- 7449767_1671548142104_6173-BB03-VenGplan.pdf
- 7449767_1671548142123_6173-BB04-uitgangspunten.pdf
- 7449767_1671548142135_6173-D2201-oppervlakte.pdf
- 7449767_1671549667437_6173-BB01-oppervlakte.pdf
- 7449767_1671549667520_6173-D0401-details.pdf
- 7449767_1671550181719_6173-D0001-situatie.pdf
- 7449767_1671550906183_6173-B0001-situatie-bestaand.pdf
- 7449767_1671551188324_6173-BB07-foto.pdf
- 7449767_1671782066498_22278_W100-Begane_grondvloer.pdf
- 7449767_1671782066542_22278_W101_1e_verdiepingvloer.pdf
- 7449767_1671782066554_22278_W102_2e_verdiepingvloer.pdf
- 7449767_1671782066566_22278_W200-Doorsneden.pdf
- 7449767_1671782066578_22278_W300-Details.pdf
- 7449767_1671782066590_22278_W400-Palenplan.pdf
- 7449767_1671782066602_22278-D-001-uitgangspuntenrapport_20221223.pdf
- 7449767_1671782123082_6173-BB06-kleur_en_materiaalstaat.pdf
- 7449767_1671782191756_papierenformulier.pdf

Tekeningen en rapportages worden niet retour gezonden. Alleen op verzoek.