

McDonald's Alphen a/d Rijn Drive B.V.

██████████
Gouwelandenlaan 15

2408 ZG ALPHEN AAN DEN RIJN

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon: 14 0172

E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl

Website: www.alphenaandenrijn.nl

Uw kenmerk

8271467

Ons kenmerk

V2023/901

Datum

31 maart 2025

Contactpersoon

██████████

Doorkiesnummer

██████████

Team

Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp

Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte ██████████,

Op 15 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het wijzigen van een aanduidingsmast van een bestaande horecagelegenheid**, geregistreerd onder nummer V2023/901.

Plaatselijk bekend: **Gouwelandenlaan 15 te Alphen aan den Rijn**

Definitief besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikelen 2.1, 2.10 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):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



Mw. I.A.M. Heetman

Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie, wnd.

Projectomschrijving

Het betreft het wijzigen van een aanduidingsmast van een bestaande horecagelegenheid op de locatie Gouwelandenlaan 15 te Alphen aan den Rijn.

Bouwveiligheidsplan

Een bouwveiligheidsplan is bij deze aanvraag niet opgevraagd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikelen 2.1, 2.10 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.

Bestemmingsplan

In de geldende beheersverordening hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Groen' (artikel 13). Deze gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, waterpartijen en nutsvoorzieningen. Op deze grond zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen, toegestaan met een maximale bouwhoogte variërend van 3 tot 6 meter. Een aanduidingsmast van 30 meter is binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

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.

Welstand

Op 10 juli 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 vergunning voorschriften te verbinden.

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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met de beheersverordening 'De Schans en De Vork' 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 deze strijdigheden 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 kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 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° Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

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).

Ruimtelijke onderbouwing

Initiatiefnemer heeft een aanduidingsmast met een hoogte van 15 meter op eigen terrein. Deze is bedoeld om passanten op de N11 (nog voor de afslag) te wijzen op de horecagelegenheid en de mogelijkheid die te bezoeken. De zichtbaarheid wordt door de komst van een hotel met een hoogte van maximaal 35 meter naast de horecagelegenheid en de groei van een naastgelegen cultuurhistorisch waardevol bosje verminderd. Met de realisatie van een aanduidingsmast van 30 meter op een andere plek wordt de zichtbaarheid van de horecagelegenheid verbeterd.

In 2005 heeft initiatiefnemer ook al aangegeven een hogere mast (25 meter) nodig te hebben. Mede door zienswijzen van omwonenden en een mastmeting, waaruit bleek dat een mast van 15 meter voldoende zichtbaar was, is hier toen geen medewerking aan verleend.

In 2022 heeft initiatiefnemer ten tijde van de bestemmingsplanprocedure van bestemmingsplan 'Hotel Goudse Schouw-N11, Alphen aan den Rijn' aangegeven, dat door de komst van een hotel van maximaal 35 meter naast het perceel en de doorgroeiende naastgelegen bomen de zichtbaarheid van de huidige aanduidingsmast sterk wordt verminderd. Dit is toen in beeld gebracht aan de hand van een gedegen studie, waarin een mast van 30 meter hoog vanuit verschillende standpunten is gemonteerd in foto's van de bestaande situatie. Alternatieve locaties voor de aanduidingsmast zijn toen ook onderzocht, maar bleken niet haalbaar of gewenst.

Met de brief van 24 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders te kennen gegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een aanduidingsmast van 30 meter, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van Kubiek, met de projecttitel "Gouwelandenlaan 15 Alphen aan den Rijn Ruimtelijke onderbouwing", van de datum "9 augustus 2024". Deze is voorgelegd aan diverse (overheids)instellingen en adviseurs. De inhoudelijke reacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Aangetoond is dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn er geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 28 november 2024 heeft de gemeenteraad onder voorwaarde een definitieve verklaring afgegeven, waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De gestelde voorwaarde is als volgt:

- De aanvang van de bouw van de aanduidingsmast mag niet eerder plaatsvinden dan de aanvang van de bouw van het hotel ernaast.

Ter inzage stukken

Van 30 januari 2025 t/m 12 maart 2025 heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 8271467_1702638136587_papierenformulier
- 8271467_1702637918067_doc16_231311_111023_Ruimtelijke_ouderbouwing
- Bijlage 1 - 230599_190423_pres_30m
- Bijlage 2 -ER20231213v01_QS_Gouwelandenlaan_15_Alphen_ad_Rijn_EcoresultBV
- Bijlage 3 - K23381-003 Stikstofdepositieberekening Gouwelandenlaan 15
- Bijlage 3.1 - Realisatiefase
- Bijlage 3.2 - Materieel inzet realisatiefase
- 8271467_1719409094554_Doc33_duurzaamheid_notitie_231311_180624
- 8271467_1702637918131_doc17_231311_141223__Quickscan

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/901:

Toestemming inzake deelactiviteit **Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)** :

1. Start van de bouwwerkzaamheden

De aanvang van de bouw van de aanduidingsmast mag niet eerder plaatsvinden dan de aanvang van de bouwwerkzaamheden van het hotel ernaast.

2. 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@aad.nl te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

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 alsmede 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:

██████@alphenaaandenrijn.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.

5. 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, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit volgens paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

6. Wet natuurbescherming

Wij wijzen u er op dat de activiteiten invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen/dakplaten of in spouwmuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit

Ons kenmerk
V2023/901

Datum
31 maart 2025

Blad
6 van 6

onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' of een aparte ontheffing noodzakelijk is van de Omgevingsdienst Haaglanden.