



Holding B.V.

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaanrijn.nl
Website: www.alphenaanrijn.nl

Uw kenmerk
4483109

Ons kenmerk
V2019/413

Datum
... 2025

Contactpersoon



Doorkiesnummer



Afdeling
PDV Vergunningen

Onderwerp
Omgevingsvergunning beschikking

Geachte



Op 17 juni 2019 (en aangevuld op 27 maart 2025) hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het verbouwen en uitbreiden van het pand, geregistreerd onder nummer V2019/413.

Plaatselijk bekend: Rozenlaan 4 te Boskoop

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ro (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Gemeentelijk monument onderhouden, etc. (art. 2.2 lid 1b 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 afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gedeeltelijke slopen, verbouwen en uitbreiden van het pand op de locatie Rozenlaan 4 te Boskoop.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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

Het plan is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp, omdat in de bestemming horeca geen woningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt afgeweken van de bouwregels. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn alle strijdigheden benoemd.

Om het huidige pand geschikt te maken zal het bestaande achterste deel, de zaal, worden gesloopt. Het nieuwe gedeelte wordt achter het overblijvende monumentale deel geplaatst, op de bestaande footprint van de huidige zaal. De nieuwbouw krijgt een hoogwaardige architectuur, maar blijft qua uitstraling, massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het voorste, monumentale deel.

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. Uit het aangeleverde archeologisch rapport blijkt dat in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarde van het terrein niet worden verstoord.

Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Voor het perceel gelden binnen het Bestemmingsplan Cultuurhistorie de bestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaa)mheden)', 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' en 'Waarde –Cultuurhistorie – Ensembles'.

Voor gronden met deze bestemmingen geldt dat deze mede zijn bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken met een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart. Sloop en bouwen is hier enkel toegestaan als wordt voldaan aan de in de relevante planregels (artikel 2, 4 en 5) opgenomen voorwaarden. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het voorliggende plan hieraan voldoet.

Welstand

Overeenkomstig artikel 9.1 van de Bouwverordening Alphen aan den Rijn 2018 is de advisering over redelijke eisen van welstand door ons college opgedragen aan de "Stichting

Dorp Stad en Land (DSL)". Deze treedt in deze zowel op als welstandscommissie als erfgoedcommissie.

Het plan is voor het eerst besproken in de vergadering van DSL op 18 juni 2018 en heeft geleid tot een advies en een verzoek tot aanpassing van het plan op 26 juni 2018. Het aangepaste plan is vervolgens besproken in de vergadering van DSL op 10 september 2018 en heeft geleid tot een advies en een suggestie tot planaanpassing op 12 september 2018. Tot slot is het gewijzigde plan aan de orde gekomen in de vergadering van de Erfgoedcommissie van 23 september 2019 en is deze akkoord gegaan met het plan onder voorwaarden.

Op 1 oktober 2019 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

Wij hebben naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Rechtbank Den Haag d.d. 20 december 2021 een door een belanghebbende aangedragen tegenadvies (van MDM van september 2021) ter beoordeling aan de DSL voorgelegd en haar verzocht wederom een advies uit te brengen. Onder verwijzing naar de relevante pagina's uit de welstandsnota van de gemeente heeft DSL op 19 januari 2021 ons college medegedeeld dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

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.

Ter inzage ontwerpbeschikking (eerste keer)

Van 23 april tot en met 3 juni 2020 heeft een eerste ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De ingebrachte zienswijze is in een Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Deze Nota maakt geen deel uit van onderhavig besluit.

Ter inzage ontwerpbeschikking (tweede keer)

Van <datum> tot en met <datum> heeft een gewijzigd ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/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, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies naar de instanties/bestuursorganen gezonden.

Delegatie verklaring van geen bedenkingen en exploitatieplan

Over deze 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 26 mei 2014 heeft de gemeenteraad deze lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist (2014/14592), behorend bij raadsbesluit met kenmerk 2014/14608. De aanvraag is één van de aangewezen gevallen door de raad. Het betreft namelijk het bouwen van 9 appartementen in bestaand stads- en dorpsgebied. De raad heeft niet aangegeven de besluitvorming over dit bouwplan alsnog aan zich te willen houden.

Exploitatieplan

Voor het bouwplan geldt artikel 6.2.1 Bro, op grond waarvan het vaststellen van een exploitatieplan is vereist. Hiervan kan worden afgezien wanneer kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over het sluiten van een exploitatieovereenkomst, waarin de ambtelijke kosten zijn verhaald en eventuele planschadeclaims zijn afgewenteld. Hiermee is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Parkeren

In het besluitgebied is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de Nota parkeerbeleid.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2019/413:

Toestemming inzake 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 conform artikel 2.33 van de Wabo intrekken.

2. Melden

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Veiligheid & Inspectie:

- de aanvang van de werkzaamheden;
- het inbrengen van de funderingspalen/damwanden;
- het storten van beton;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;

De melding dient telefonisch: 14 0172, per mail: pbinspectie@aadrl.nl of via WhatsApp: 06 104 063 39 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 kalenderstaten na uitvoering van de heiwerkzaamheden.
- Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het e-mailadres: [REDACTED]@alphenaandenrijn.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.

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. 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 blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

5. *Trillingshinder artikel 8.4 Bouwbesluit*

Lid 1. 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. *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.
- Aanvullend moet voor grondverzet en baggerwerk het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie worden gevolgd. Grond of bagger moet onderzocht en getoetst worden aan de toepassingsnormen uit het tijdelijk handelingskader of de vastgestelde achtergrondwaarde voor PFAS. Meer informatie over PFAS is terug te vinden op

de website van de Omgevingsdienst Midden-Holland <https://www.odmh.nl/thema/bodem-archeologie/tijdelijk/>.

- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
- 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.meldgrond.nl gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: www.odmh.nl.

Aanbevelingen / Restricties

1. Restrictie brandoverslag:

Het Bouwbesluit geeft aan dat er bij een straling 15 kW/m² brandoverslag zal plaatsvinden. Op basis van meerdere onderzoeken (o.a.

<https://www.ifv.nl/kennisplein/Documents/20180921-BA-Brandoverslag-Handelingsperspectief-en-literatuuronderzoek.pdf> en ook de DCMR) zijn kritische stralingsintensiteitswaarden bepaald voor onder andere glassoorten. Regulier glas zal bijvoorbeeld bij een warmtestraling bij circa 4 kW/m² springen met het gevolg dat er vroegtijdig overslag naar het naastgelegen bouwwerk kan plaatsvinden.

Gezien de hoge straling die vanuit de gevels aanwezig zijn (> 10 kW/m² maar < 15 kW/m²) is er wel degelijk brandoverslag mogelijk ondanks dat er wordt voldaan aan het Bouwbesluit (de NEN 6068).

Graag attenderen wij de aanvrager erop dat op basis van de uitkomst van de berekening (> 10 kW) brandoverslag naar de bovengesloten bouwwerken kan plaatsvinden. Dit ondanks het feit dat er wel wordt voldaan aan de minimale voorschriften van het Bouwbesluit/ NEN 6068. In de rekenmethode wordt uitgegaan van een standaardvuurlast en niet altijd van de aanwezige extra variabele vuurlast. Daarnaast gaat de norm ervan uit dat van het gehele brandcompartiment alle ramen/ wanden tegelijkertijd zullen bezwijken. De praktijk wijst echter uit dat brand zich anders gedraagt of dan is berekend volgens de NEN 6068.

Bij een ontwikkelde brand zullen bij stralingscriteria van meer dan 10 kW/m² op de ontvangende gevel, de ramen breken waarbij een brand zich snel zou kunnen ontwikkelen naar het naastgelegen brandcompartiment. Wij adviseren dan ook om alle ramen waar een warmtestraling van meer dan 10 kW/m² aanwezig is deze brandwerend uit te voeren.

In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij de volgende documenten aanwezig te hebben:

- Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
- Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
- Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.

- Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en brandveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

4483109_1580729722811_H_7345-1-RA.pdf
19090029 Rapportage BO IVO Boskoop, Rozenburcht concept_red.pdf
aanlegfase-AERIUS_bijlage_20191105104742_S4Y1mHnyhwvV.pdf
gebruiksfase-AERIUS_bijlage_20191105100256_RoHa3Mua1DyN.pdf
ROB_Rozenlaan 4, Boskoop_ <datum 2025>.pdf
Scan (1).pdf
4483109_1560433855285_17984-_kleur_en_afwerkstaat_exterieur.pdf
4483109_1560433993458_17984-400-A.pdf
4483109_1560434043067_17984-400-B.pdf
4483109_1560434081297_17984-400-C.pdf
4483109_1560434167773_17984-402.pdf
4483109_1560434203291_17984-403.pdf
4483109_1560434250101_17984-404.pdf
4483109_1560434473311_Boskoop.Rozenlaan_4.bouwhistorisch Onderzoek.16_mei_2017.pdf
4483109_1560434507912_plotterscan_3497.pdf
4483109_1560434553530_plotterscan_3498.pdf
4483109_1560434606275_17984-_2019-06-13_-_presentatie.pdf
4483109_1560434760158_17984-Toetsbouwbesluitberekeningen.pdf
4483109_1560765658394_19103JLB_-_Rozenlaan_4_Boskoop_-_rapport_actualisatie_-_aanvullend_-_v2_150619.pdf
4483109_1560765703667_19.018_-_EPG-ber_9_app_De_Rozenburcht_Boskoop_cpl..pdf
4483109_1560765882105_papierenformulier.pdf
4483109_1561475287137_ROB_Rozenburcht_21_juni_2019.pdf
4483109_1561475367165_Bijlage_Ecologie.pdf
4483109_1561475400623_Bijlage_HH_Rijnland.pdf
4483109_1561475569950_Tek_Plangebied.pdf
4483109_1565096205703_17984-407.pdf
4483109_1565096205727_17984-408.pdf
4483109_1565096205740_17984-409.pdf
4483109_1565096205753_17984-410.pdf
4483109_1565096205768_17984-411.pdf
4483109_1565096472879_17984-403a.pdf
4483109_1565096472914_17984-404a.pdf
4483109_1565096472948_17984-405a.pdf
4483109_1565096472978_17984-406a.pdf
4483109_1565096650701_17984-400Ca.pdf
4483109_1566294147829_17984-401b.pdf
4483109_1566294193045_17984-2019-08-20_restauratie.pdf
4483109_1573721677730_gebruiksfase-AERIUS_bijlage_20191105100256_RoHa3Mua1DyN.pdf
4483109_1573721729935_aanlegfase-AERIUS_bijlage_20191105104742_S4Y1mHnyhwvV.pdf

4483109_1575296412116_10229VEB_-_Rozenlaan_4_Boskoop_-_rapport_vo_en_ao_-_251110.pdf
4483109_1575296553301_19168JLB_-_Rozenlaan_4_Boskoop_-_BUSmelding_-_280819.pdf
4483109_1575296588057_19168JLB_-_Rozenlaan_4_Boskoop_-_gegevens_kadaster_en_machtiging_-_280819.pdf
4483109_1575296622577_in_-_odmh_-_beoordeling_bus_-_030919.pdf
4483109_1580729638036_17984-400-Ab.pdf
4483109_1580729666054_17984-400-Cb.pdf
4483109_1580729685021_17984-401c.pdf
4483109_1580729701980_17984-402b.pdf
17984-410.pdf
17984-411.pdf
Aanvraagformulier slopen monument Rozenlaan
4.pdf

ONTWERP