

Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen Rozenlaan 4 Boskoop

Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbesluit Rozenlaan 4 Boskoop

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn van <datum>
(zaaknummer 3549966)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 20 mei 2025 heeft het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn besloten om het ontwerpbesluit Rozenlaan 4 Boskoop voor zes weken ter inzage te leggen. Het plan voorziet in de nieuwbouw van een appartementencomplex voor negen appartementen.

Vanaf 29 mei 2025 is gedurende zes weken de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen op het plan. Een omwonende heeft deze mogelijkheid gebruikt en een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit.

1.2. Zienswijzen

Op 7 juli 2025 is de zienswijze ontvangen en daarmee tijdig ingediend. In dit document wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij wordt tevens aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Samenvatting onderdeel zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing besluit
1) Onjuiste motivering sloop gemeentelijk monument De redenering van het college om tot sloop over te gaan, is, in het licht van de planregels uit het Bestemmingsplan Cultuurhistorie, geen juiste motivering. In dit kader worden de volgende vier motiveringsgronden weerlegd: - Het pand is al gesloopt. De gevolgde doelredenering geeft daarom geen juiste motivering. - Voor het gemak gaat het college voorbij aan de gehele voorgeschiedenis van de leegstand en hoe het kwam dat het pand vier jaar leegstond voordat de eigenaar het in 2016 na een serie rechtszaken terugkocht. De eigenaresse kocht het pand destijds in de wetenschap dat het een gemeentelijk monument was met al haar beperkingen. De onderbouwing die het college hanteert om tot sloop over te gaan, is niet alleen uiterst	- Het is juist dat het pand is gesloopt. Dit doet niets af aan de afweging die is gemaakt om medewerking te verlenen aan sloop en nieuwbouw. - In het (ontwerp)besluit is uitgebreid gemotiveerd waarom medewerking is verleend aan sloop en de reeds gerealiseerd nieuwbouw van het pand Rozenlaan 4. Het gegeven dat belanghebbende het hiermee niet eens is, betekent niet dat het ingenomen standpunt onjuist en/of onvolledig is. De gemeente heeft in dezen destijds een afweging gemaakt tussen behoud van een leegstaand pand zonder feitelijke functie maar waar	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

zwak, doch evenzeer bezijden de waarheid en zal dan ook geen stand houden in een vervolg. – Als het het college een doorn in het oog was dat het gemeentelijk monument leeg stond en er (te) weinig aan noodzakelijk onderhoud werd gedaan, dan had het college daar op moeten handhaven, zoals zij ook wettelijk verplicht is. Dit heeft zij, zo blijkt uit WOB-verzoeken, niet gedaan. Om van leegstand naar sloop over te gaan, is een drastische stap en tevens een onjuiste motivering.	bestemmingsplanmatig nog horeca is toegestaan en het voorzien in de behoefte aan woningen die voldoen aan de huidige nieuwbouw- en duurzaamheidseisen. Gelet op de situatie is in zijn algemeenheid gezien woningbouw op deze locatie passender dan horeca dat over het algemeen eerder een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat. – Tijdens een groot gedeelte van de tijd dat het pand Rozenlaan 4 leegstond, was het geen gemeentelijk monument. Voor de gemeente was er toen geen directe aanleiding (nog los van de vraag of er bevoegdheid toe was) om hierop aan te schrijven. Daarbij was bekend dat er plannen waren voor een herontwikkeling. De ervaring leert dat aanschrijven geen makkelijk en een langdurig en tijdrovend proces is. Daardoor staat het pand nog langer leeg wat de staat van het pand niet ten goede komt. Dat terwijl er behoefte is aan woningen. Met de aanwijzing tot gemeentelijk monument was en is geborgd dat het voorste gebouwdeel van het pand behouden moet blijven.	
--	--	--

- Het college motiveert de sloop van het pand door het erop te laten lijken dat zij als het ware werd gegijzeld door de eigenaar / projectontwikkelaar. “Indien geen medewerking zou worden verleend aan een woningbouwontwikkeling was de verwachting dat het pand nog langer leeg zou staan”. Daar waar het college zeer wel in staat is gebleken om inwoners te dwingen handelingen te verrichten, zie bijvoorbeeld de geschiedenis van de watertoren in Boskoop, is dat in dit geval plots reden om op de rug te gaan liggen. Overigens gaat het college er hier aan voorbij dat eigenaren verplicht zijn om hun pand te onderhouden en geen onderhoud mogen onthouden conform de toenmalige erfgoedverordening.	- Hiervoor geldt hetzelfde als hiervoor aangegeven.	
2) Afwijken bestemmingsplan - In de ruimtelijke onderbouwing zijn wat betreft het bouwplan diverse strijdigheden met het geldende bestemmingsplan opgenomen. En hoewel het een buitenplanse afwijking betreft, dient nog altijd gemotiveerd te worden waarom afgeweken wordt en waarom dat passend is. Dit staat uiteraard nog los van de gebrekkige motivering om tot sloop van 90% van het gemeentelijk monument over te gaan. De motivering om de fors grotere nieuwbouw toe te staan is onjuist.	- Het is juist dat een afwijking van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd. De ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering dat sloop en nieuwbouw niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Dat belanghebbende het hiermee niet eens is, betekent niet dat de onderbouwing onjuist en/of gebrekkig is.	Zienswijze leidt tot de navolgende aanpassing. In de ruimtelijke onderbouwing is de tekst op pagina 15 onder het kopje “Bouwhoogte nieuwbouw” aangepast.

- Het begint al met het aanpassen van de definitie van goothoogte, de maat van de gevel, gemeten van het maaiveld tot en met de dakgoot. Deze wordt aangepast naar de bouwhoogte van de eerste bouwlagen en dat wordt de goothoogte. - Verder is het college ‘vergeten’ dat in geval van een gevelwijziging, de vormgeving bij monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering moet blijven. Aldus is het in het gemeentelijk beleid opgenomen. Daar is bij de Rozenburcht geen sprake van. Zo kan het vervangen van een deur door een ruit dus absoluut niet. Maar er kan ook geen sprake zijn van het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Daarnaast is het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van de woning een gevelwijziging. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het	- Met de omgevingsvergunning worden geen definities gewijzigd. Er wordt gemotiveerd waarom medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Geconstateerd is dat in paragraaf 3.2 ten onrechte staat dat de goothoogte niet wordt overschreden. Dat is wel het geval en dat is aangepast. - Gelet op de strekking van de tekst gaan we er vanuit dat met gemeentelijk beleid in dezen wordt bedoeld op de Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2020. Ten aanzien hiervan geldt dat zowel de Welstandscommissie en de Erfgoedcommissie een positief advies hebben uitgebracht. Het hier gestelde geeft geen aanleiding om te concluderen dat de uitgebrachte adviezen onjuist en/of onvolledig zijn.	Aangegeven is dat enkel wat betreft de bouwhoogte geen sprake is van een overschrijding.
--	--	---

aanzicht van de Rozenlaan. - In de omgevingsvergunning stelt het college dat op de bestaande footprint wordt gebouwd, maar in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat zij op voorhand niet het vertrekpunt had binnen het bestaande bouwvlak te blijven. De bij de omgevingsvergunning gevoegde tekeningen bevatten geen lengte- of breedtematen. Er wordt slechts een schaalverhouding genoemd van 1:200 afgestemd op een bepaalde papiergrootte. Daarmee geeft het college bewust geen inzicht in de feitelijke grootte van de nieuwbouw. Het heeft er alle schijn van dat in schrift en woord bewust op misleiding op de feitelijke omvang van de nieuwbouw is aangestuurd. - Belanghebbende heeft de nieuwbouw geprojecteerd over het bestemmingsplan en daarbij een rasterverdeling over het kavel gelegd. Bij de tekening is een tabel opgenomen met daarin het aantal m² per gebruiksdoel in het bestemmingsvlak. De tekening geeft de huidige situatie van het bestemmingsplan weer (rode lijn), namelijk horeca en tuin. Waar verder in de tekst wordt gesproken over de bestemming wonen, is dat in de tekening opgenomen als de	- Dit is in zoverre juist dat de gemeente heeft te beoordelen het plan zoals dat is ingediend. Dat is als passend te beschouwen. Niet is aangegeven dat de gemeente alleen meewerkt aan een plan dat volledig past binnen het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Bij de stukken die op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn gepubliceerd, zitten gemaatvoerde tekeningen. Van enige van vorm van gesuggereerde misleiding is dus geen sprake. - Van de in de zienswijze opgenomen tekening wordt kennisgenomen. Onder andere het feit dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, betekent dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Het plan is voorzien van een onderbouwing om hieraan medewerking te verlenen. Daarbij zijn de planregels bij de bestemming Horeca, Tuin en Woning niet leidend. Er wordt immers gebouwd ten dienste van een andere bestemming. Uiteraard is wel aansluiting gezocht bij	
---	--	--

bestemming horeca. Deze productie maakt daarmee goed duidelijk op welke wijze het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Daarmee kan getoetst worden of de motivering van het college past binnen de regels van het bestemmingsplan dan wel dat zij zorgvuldig gemotiveerd afwijkt. In de bestreden omgevingsvergunning is de maatvoering van de nieuwbouw en het toekomstig gebruik strijdig met het bestemmingsplan. Momenteel rust de bestemming horeca en tuin op de kavel. Gelet op het toekomstig gebruik dat het college voorstaat, dient de maatvoering van de nieuwbouw getoetst te worden aan de bepalingen die gelden voor wonen en tuin zoals dat ook voor de andere panden in de Rozenlaan geldt. De bepalingen uit het bestemmingsplan actualisatie Boskoop Dorp 2011 waaraan de motivering van de nieuwbouw getoetst moet worden zijn de artikelen 1 Begrippen, 17 Tuin, 21 Wonen en 12 Horeca. – De begrippen bouwvlak en hoofdgebouw zijn niet gelijk aan elkaar. In de motivering van het college wordt regelmatig tussen deze begrippen heen en weer gesprongen. Hierdoor kan de lezer op het verkeerde been worden gezet.	omliggende woningen. Dit is in het besluit ook gemotiveerd. – Dit standpunt is niet nader toegelicht. Als het belanghebbende niet duidelijk is, kan om een toelichting worden gevraagd. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat andere lezers op het verkeerde been zijn gezet.	
--	--	--

3) Bouwhoogte en goothoogte nieuwbouw – De derde bouwlaag van de nieuwbouw heeft een bouw- en goothoogte van 10,2m. De toegestane goothoogte wordt daarmee overschreden en er is geen sprake van een kap. Om de overschrijding te billijken, hanteert het college de stelling: “Optisch gezien fungeert de 6,90m als goot en de 10,2m als nok”. Daarmee wordt geïmpliceerd dat een verticaal vlak op een helling is te beschouwen als een kap (met bijvoorbeeld dakpannen). Overduidelijk is te zien dat geen sprake is van een hellend vlak, laat staan van een kap. – De oppervlakte waarin de bouw- en goothoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden, bedraagt 124m². In dit bestemmingsdeel is een goot- en bouwhoogte toegestaan van 3 en 5 meter. De goothoogte wordt met 240% overschreden en de bouwhoogte met 104%. Dit is geen overschrijding die als een ‘klein gedeelte’ kan worden getypeerd, niet in volume en niet in oppervlakte.	– Het is juist dat de nieuwbouw, behoudens het voorste gedeelte, geen kap heeft en dat met de nieuwbouw de goothoogte zowel binnen als buiten het bouwvlak wordt overschreden. Deze afwijking is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd. Daarbij is onder andere aangegeven dat de derde bouwlaag ruim één meter terug ligt en dat optisch gezien de 6,90 m. als goot fungeert en de 10,2 m. als nok. Niet gesteld, is dat sprake is van een hellend vlak. Hetgeen belanghebbende hier impliceert, is aan belanghebbende en nemen we voor kennisgeving aan. – Het hier door belanghebbende gestelde nemen we voor kennisgeving aan en hebben we niet nagemeten. Het is juist dat een gedeelte van het hoofdgebouw is gerealiseerd buiten het bouwvlak. In het (ontwerp)besluit is onderbouwd dat we dit niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening beschouwen.	Zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing, één en ander zoals hiervoor onder punt 2 aangegeven.
4) Bouwen buiten het bouwvlak – De voorgevel (exclusief de erker) van de nieuwbouw wordt ± 1,65 meter naar voren geplaatst ten opzichte van de voorgevel van de oorspronkelijke zijvleugels en	– Het gestelde over de overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde is juist. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom er vanuit het	In paragraaf 3.2 is de tekst bij overschrijding

komt buiten het bouwvlak in de bestemming tuin. Met de erkers erbij komt de voorgevel $\pm 3,50\text{m}$ naar voren ten opzichte van de oorspronkelijke gevel. - De achtergevel wordt $\pm 1,00$ meter naar achteren gelegd ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel en komt buiten het bouwvlak in de (nieuwe) bestemming wonen (in het kaartje bestemming horeca). - De zijgevels van de nieuwbouw worden aan beide zijden $\pm 3,40$ meter naar buiten gelegd ten opzichte van de oorspronkelijke zijgevels van de Rozenburcht. De uitbreiding aan het bouwvlak aan de noordzijde is daarmee $\pm 3,4$ meter en niet $\pm 2,0$ meter zoals het college stelt. Omdat in de jaren dertig aan de zuidzijde op de begane grond een uitbreiding is gebouwd en het bouwvlak daar later op is aangepast, is de uitbreiding op de begane grond van het bouwvlak $\pm 1,20$ meter en niet ± 1 meter zoals de gemeente stelt.	oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn om hieraan medewerking te verlenen. - Het hier gestelde is juist. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast. Voor het overige geldt hetzelfde als hiervoor gesteld bij de overschrijding aan de voorzijde. - Het hier gestelde is niet helemaal juist. In eerste instantie is van belang dat het gaat om een overschrijding van het bouwvlak en niet van de oorspronkelijke gevels. Het hoofgebouw overschrijdt aan de noordzijde het bouwvlak met circa 3,5 meter. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven circa drie meter. Dit is dus niet juist en is aangepast. Aan de zuidzijde is de overschrijding van het bouwvlak circa één meter. Dit staat juist verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. De opmerking over een uitbreiding in de jaren dertig nemen we voor kennisgeving aan. Het gaat om een overschrijding van het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.	oostzijde gewijzigd.
--	--	-----------------------------

- Aan het hoofdgebouw worden aan de voorzijde in de bestemming tuin, erkers en overkappingen gebouwd. Ten aanzien van erkers in de tuin is artikel 17.2.1 van toepassing. De horizontale diepte van de erkers bedraagt $\pm 1,85\text{m}$ aan de zijde gericht op het monument en $\pm 2,80$ aan de zijde gericht naar de zijgevel. Een ruime overschrijding van de toegestane $1,5\text{ m}$ waar het college geen nadere motivering over geeft. Daarnaast is de bouwhoogte hoger dan de toegestane eerste bouwlaag, namelijk twee bouwlagen. Ook over deze afwijking geeft het college geen nadere motivering. - Wat betreft de balkons in de tuin is artikel 17.2.1 helder: "Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd". Balkons zijn dus niet toegestaan in de bestemming tuin. Volgend uit artikel 21.2.2 kan alleen achter de voorgevel dit soort toevoegingen worden gebouwd. Waar eiseres er eerst nog van uitging, dat aan de voorzijde verharde terrassen zouden worden aangelegd met daarboven een balkon, blijkt uit de reactie van het college dat het serres zijn. Dit zijn ook bouwwerken die conform art 17.2.1 niet in de	- De ruimtelijke onderbouwing bevat een toelichting bij aanvaardbaarheid (wat betreft overschrijding bouwhoogte en overschrijding van het bouwvlak) van de erkers en overkappingen aan de voorgevel. Daarbij is aangegeven dat deze een positief effect hebben op het straatbeeld en geen nadelige heeft op de omliggende woningen. De Rechtbank heeft in de beroepsprocedure in haar einduitspraak d.d. 30 mei 2022 onder r.o. 5.4 geoordeeld dat de gemeente voldoende heeft onderbouwd dat het plan op deze strijdigheden niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. - Het gestelde over de bouwregels in de artikel 17.2.1 en 21.2.2 is juist. Het bestreden (ontwerp)besluit en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing bevatten een uitgebreide motivering waarom in afwijking van de genoemde planregels aanleiding bestaat om medewerking te verlenen.	
---	--	--

bestemming tuin mogen worden gebouwd. Met de bouw van de serres neemt het bebouwde oppervlak van het hoofdgebouw in totaal met $\pm 189 \text{ m}^2$ toe buiten het bouwvlak. De artikelen 21.2.1, lid f en 21.2.2, lid b bepalen tot welke mate het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Dit kavel kent een oppervlakte van 2.390 m^2. Voor kavels tussen 2.000 m^2 en 2.500 m^2 is de toegestane uitbreiding 90 m^2. De uitbreiding van het hoofdgebouw ten opzichte van het bouwvlak bedraagt in totaal $\pm 124 \text{ m}^2 + \pm 44 \text{ m}^2$ aan overkappingen = $\pm 168 \text{ m}^2$. Dit is een overschrijding van maar liefst 78 m^2 (86%) ten opzichte van wat is toegestaan. Dit mag niet, is invasief voor de omgeving en het college is niet ingegaan op de negatieve gevolgen voor de leefomgeving en de cultuurhistorische omgeving.		
5) Motivering afwijking specifieke geval Ten algemene stelt het college, dat de afwijkingen van het bouwvlak noodzakelijk zijn om een symmetrisch gebouw te krijgen. Het college gaat er daarbij aan voorbij dat het bouwvlak niet hetzelfde is als het gebouw. De motivering van het college dat de nieuwbouw vergroot moet worden om een symmetrisch gebouw te krijgen, omdat het bouwvlak niet symmetrisch is, is dan ook volstrekt onjuist.	Het feit dat het bouwvlak niet symmetrisch was, doet niets aan het door de gemeente ingenomen standpunt ten aanzien van de nieuwbouw. Waar het om gaat, is dat de voorgevel wel symmetrisch was en is, deze behouden blijft en het daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is dat de nieuwbouw daarachter ook symmetrisch is.	

Immers het oorspronkelijke gebouw was symmetrisch en op de bestaande voetafdruk had (probleemloos) met inachtneming van vorm en opbouw van het gemeentelijk monument een (geringe) aanpassing gebouwd kunnen worden. Een deel van het bouwvlak wordt dan niet ingevuld. Het college onderbouwt in het geheel niet waarom het nieuwe gebouw groter moet worden dan het oude gebouw ook al verandert de functie van horeca naar wonen. Nog afgezien van het feit dat de sloop van 90% van het gemeentelijk monument ondeugdelijk is. – Zoals eerder betoogd, heeft het college niet gemotiveerd waarom het gebouw groter moet worden, zowel in de breedte als in de diepte. Het college stelt ten aanzien van de voorgevel dat deze naar voren moet worden gehaald omdat de nieuwbouw anders onevenwichtig op het plot komt te liggen. Het onevenwichtige ontstaat, omdat er anders te weinig ruimte is om de benodigde parkeervoorzieningen kwijt te kunnen. Als de nieuwbouw niet zo groot wordt gemaakt, ontstaat er ook geen probleem. Het college hanteert hier in haar motivering feitelijk een doel c.q. cirkelredenering.	– Volgens vaste rechtspraak heeft de gemeente heeft te beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend, zie ook onder r.o. 8.5 in de tussenuitspraak van de Rechtbank in de eerder gevoerde beroepsprocedure. Geoordeeld en gemotiveerd is dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Zoals de Rechtbank in haar eindspraak ook heeft geoordeeld, is het niet aan de gemeente om te onderzoeken of een ander plan tot de mogelijkheden behoort.	
---	---	--

– Waar het college stelt dat de gevellijn van het oude pand een zeer verouderde invulling was van dit perceel, motiveert zij deze mening verder niet. Zoals te zien is op de luchtfoto was het oorspronkelijke gebouw in evenwicht met het kavel en haar omgeving. Duidelijk zijn de verschillende afstanden en hoeken van de panden in de Rozenlaan tot de straat te zien. De hoek van de nieuwbouw ten opzichte van het oude pand verandert bij de Rozenlaan 4 niet. Het college heeft het in haar motivering heel misleidend over het bouwvlak dat niet symmetrisch is. Bij de Rozenlaan 8 (gebouwd eind jaren negentig) is duidelijk te zien dat deze ten opzichte van de straat niet in een hoek van 90° ligt. Ook toen was het kennelijk beleid om de typische verspringen te behouden.	– De richting van rooilijnen wisselt over de gehele linie van de Rozenlaan. Overwegend wordt de weg van de Rozenlaan als uitgangspunt genomen. Er komen echter ook afwijkingen voor. Zo is bij Rozenlaan 8, een pand dat in de jaren 1990 e.v. is gebouwd, een rooilijn gekozen onder een flauwe hoek ten opzichte van de weg. Onduidelijk is waarom hiervoor wordt gekozen. Het kan zijn dat een eerder bouwwerk op dit perceel dezelfde hoek had. Het kan ook zijn dat de rooilijn getrokken is in het verlengde van Rozenlaan 10, dat ook een rooilijn onder een hoek heeft. Wellicht dat er hieruit een grotere tuin op de avondzon voortkomt. Het voortzetten van een dergelijke scheve lijn op Rozenlaan 4 zou tot een onlogische knik leiden. Door het handhaven van het middendeel van de oorspronkelijke voorgevel op Rozenlaan 4 zijn qua rooilijn diverse varianten denkbaar met als uitgangspunt de positie van dit te handhaven gedeelte. Daardoor is het wel logisch de gevellijn trapsgewijs te laten wijken naar achteren, wat ook het geval is, maar niet onder een scheve	
--	--	--

- Geen enkel huis (appartementencomplexen komen niet voor) aan de groene Rozenlaan heeft een leefbalkon aan de voorzijde. Alle panden hebben een statige gevel, eventueel met een erker met dak of erker met sierbalkon. Het college gaat er in haar motivering niet op in, dat balkons en serres niet aan de voorzijde van het pand kunnen worden geplaatst conform het bestemmingsplan en het Bor. Het college houdt het slechts bij de algemene stelling dat appartementen nu eenmaal een buitenruimte nodig hebben. Het bestemmingsplan voorziet erin dat woningen balkons en serres kunnen hebben achter de voorgevel. In tegenstelling tot de motivering van het college heeft het plaatsen van balkons voor de voorgevel in het geheel geen positieve uitwerking op het straatbeeld. - Het is volledig dissonant aan de bestaande voorname en statige gevels. In de welstandsnota staat hierover: <i>“de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken”</i>. Balkons en serres aan de	hoek, aangezien dit zowel architectonisch als bouwkundig tot ingewikkelde oplossingen zou leiden. - Het hier gestelde is niet juist. Diverse woningen aan de Rozenlaan (o.a. nummers 7, 8, 10, 15, 17, 19 en 27) hebben aan de voorzijde een leefbalkon. Of deze als zodanig worden gebruikt, is in dezen niet van belang. Dat het merendeel van de woningen dat niet heeft, doet geen afbreuk aan het ingenomen standpunt dat de balkons bij het nieuwbouwplan een positieve uitwerking heeft op het straatbeeld. Daarbij moet niet uit ogenschouw worden verloren dat het hier gaat om een verbouwing van een pand dat geen woonfunctie had en ook niet de uitstraling daarvan. - Zoals hiervoor aangegeven, zijn balkons aan de voorzijde in de Rozenlaan geen wezensvreemde elementen. In de Welstandsnota staat ook niet dat dit niet is toegestaan. Belanghebbende geeft aan genoemde tekst een eigen uitleg die niet wordt gedeeld. Ook niet door de welstandscommissie die	
---	--	--

voorzijde zijn dat aan de Rozenlaan dus niet. Niemand in de Rozenlaan recreëert aan de voorzijde van het pand. Dat is mede wat de Rozenlaan naast haar cultuurhistorische waarde, statig maakt. De balkons en serres worden zelfs sterk naar voren getrokken. Deze afwijking toestaan bij de nieuwbouw, geeft dit deel van de Rozenlaan een goedkope en volkse uitstraling. - Dit nog afgezien van de overlast voor de ertegenover liggende woningen wat betreft inkijk, aanzicht en gekwetter. Het college staat in het geheel niet stil bij de gevolgen voor bewoners aan de voorzijde dan wel achterzijde van de nieuwbouw. Er wordt slechts uitgebreid ingegaan op de gevolgen voor de weerszijden.	immers heeft getoetst aan de welstandsnota en een positief advies heeft uitgebracht. - De afstand tussen de voorgevel van de woning van de indiener van de zienswijze en de voorgevel van de nieuwbouw bedraagt circa 35 meter. De afstand tot de woningen met een balkon bedraagt circa 38 meter. In een stedelijke omgeving kan dit als passend worden beschouwd en leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit heeft de Rechtbank in haar einduitspraak onder r.o. 5.5 reeds geoordeeld en blijkt ook uit vaste jurisprudentie van de Raad van State (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3615).	
6) Welstand nieuwbouw - Feitelijk is er met de vernietiging van het oorspronkelijke gebouw en de gekozen nieuwbouw in de vorm van een strakke 21ste-eeuwse gevel die in het geheel niet aansluit bij het oorspronkelijke pand en de omgeving, sprake van een exces zoals verwoord in de	- Het gerealiseerde bouwplan is diverse keren beoordeeld door de welstandscommissie. Uiteindelijk heeft de welstandscommissie op 1 oktober 2019 en de erfgoedcommissie op 23 september 2019 in het	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

welstandsnota. - Daar komt nog eens bij dat door het college volledig voorbij wordt gegaan aan het beleid dat zij sinds 2015 voert ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed. Juist vanwege de (sloop)druk die nieuwe woningbouw legt op bestaande historisch waardevolle bebouwing, is het beleid van het college erop gericht om tot een goede bescherming van het erfgoed te komen. - Per 2022 is de cultuurhistorische waardenkaart van kracht en is het gehele gebied inclusief het gemeentelijk monument beschermd als cultureel zeer waardevol gebied. Het college staat daar in het geheel niet bij stil waarom het zeer waardevolle gebied vernietigd moet worden door het plaatsen van een kubus met houten keet op het platte dak. Uit twee in 2022 opgestelde en bijgevoegde deskundigenrapport	kader van de behandeling van de oorspronkelijke aanvraag een positief advies afgegeven. In navolging hiervan heeft de welstandscommissie op 19 januari 2022 het plan nogmaals heeft beoordeeld en een positief advies heeft afgegeven. Van het niet nader gemotiveerde standpunt van belanghebbende dat sprake is van een exces is dus niet gebleken. - Het gemeentelijk beleid is gericht op behoud van cultureel erfgoed. Er doen zich echter altijd situaties voor die (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk maken om tot nieuwbouw te komen en daarmee een gedeelte van een monument duurzaam te kunnen behouden. Dat is hier ook aan de orde. Dit vergt echter wel een grondige motivering. Ten aanzien van voorliggende plan geldt dat deze motivering is gegeven. - Het uitgangspunt is dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst moet worden aan het recht zoals dat geldt op het moment van het nemen van het besluit. In verband hiermee is het volgende van belang. Op 27 januari 2022 is het bestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart. Binnen dit	
---	---	--

ten aanzien van het gemeentelijk monument en de welstand van de nieuwbouw (productie 3 en 4) blijkt klip en klaar dat de nieuwbouw niet passend is in de omgeving als de criteria worden gehanteerd.	bestemmingsplan gelden ter plaatse van Rozenlaan 4 de bestemmingen “Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken–Monumentaal” (artikel 2) en “Waarde– Cultuurhistorie – Ensembles” (artikel 4). Binnen deze bestemmingen geldt dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart geheel of gedeeltelijke te slopen. Voor beide bestemmingen geldt dat verbod niet van toepassing is op sloopwerkzaamheden: a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan; b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds omgevingsvergunning voor het slopen is verleend; c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend. Deze drie uitzonderingen waren alle drie van toepassing. De sloop was namelijk aangevangen op 17 november 2020 (a), hiervoor was een sloopmelding gedaan en akkoord bevonden (b) en ten slotte vloeit de sloop voort uit het feit dat een omgevingsvergunning voor nieuwbouw is verleend (c).	
---	---	--

7) Aantasting woongenot - Het uitzicht op een gemeentelijk erkend historisch pand wordt verpest door kubistische nieuwbouw. - Het uitzicht op een beeldbepalende boom gaat verloren. Deze boom is monumentaal. Deze staat er al meer dan zeventig jaar. In ieder geval reeds op een foto uit 1970. Daarmee is de boom 40 jaar of ouder, beeldbepalend en beschermenswaardig conform gemeentelijk beleid. De bomen ingetekend op de prospectus zijn fantasie en kunnen ook nimmer op die plaatsen worden aangeplant. - Het vrije woongenot aan de voorzijde wordt aangetast door de bouw van negen appartementen die vrije inkijk hebben op de huizen aan de Rozenlaan. In plaats van een enkele buur aan de voorzijde zijn er plots negen bijgekomen. Tevens wordt het vrije wonen verder afgenomen door de geplande kap (en inmiddels illegale kap) van de beeldbepalende boom. Door de	- Dit betreft de mening van belanghebbende die niet wordt gedeeld. Het is niet aan het college om deze trachten te weerleggen. Het is aan het college om te onderbouwen hoe zij tot het bestreden besluit is gekomen. Daarbij wordt opgemerkt dat hier geen sprake is van kubistische nieuwbouw. - Het besluit heeft betrekking op de nieuwbouw van een appartementencomplex en niet op de kap van een boom. Daarnaast geldt, zoals de Rechtbank eerder heeft in de beroepsprocedure heeft geoordeeld (r.o. 5.5 in de uitspraak van 30 mei 2022) dat de indiener van de zienswijze geen recht heeft op blijvend uitzicht op een beeldbepalende boom. - De afstand tussen de balkons en de woning van belanghebbende bedraagt ca. 38 meter. Zeker in een stedelijke omgeving wordt dit beschouwd als acceptabele afstand. Daarbij geldt dat de gemeente niet gaat over het gebruik van de woningen en bijbehorende balkons. In zijn algemeenheid geldt dat	Zienswijze leidt tot aanpassing van de tekening van de nieuwe situatie. Hierop zijn de dakramen op de juiste positie opgenomen.

wijziging van een enkele woning met horeca naar negen (!) appartementen wordt het woongenot aangetast. - Er zijn geen voorzieningen in de nieuwbouw (of de oudbouw) voor zonwering. Omdat iedere bewoner zijn eigen oplossing gaat zoeken, ontstaat een gedifferentieerd geheel van parasols, stoelen en tafels, wasrekjes et cetera. Dit geeft een goedkope en rommelige uitstraling die afbreuk doet aan het woongenot voor de ertegenover liggende woningen. Het is afwijkend aan de rest van de Rozenlaan. - Er is geen rekening gehouden met de weerkaatsing van zonlicht van de op het gebouw geplaatste keet en het grote glasoppervlak van de nieuwbouw. Bij ondergaande zon ontstaat een zeer verblindend effect van de weerkaatsende zon bij de tegenoverliggende	de effecten op het woon- en leekklimaat van een appartementencomplex gelijk dan wel positiever zijn dan die van het horecagebruik (met alle geluidseffecten en verkeersbewegingen van bezoekers) dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Aannemelijk is dat hier ook het geval is, dit rekening houden met het gebruik dat binnen de horecabestemming is toegestaan. Dat kan anders en intensiever zijn dan het laatste aanwezige gebruik. - Het aanbrengen van zonwering is geen wettelijke verplichting. Dat het huidige gebruik een goedkope en rommelige uitstraling geeft en afbreuk doet aan het woongenot en afwijkend is van de rest van de Rozenlaan betreft de mening van belanghebbende. In dezen is de gemeente van oordeel dat eventuele negatieve niet van dien aard zijn dat deze leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat te hoogte van de woning van belanghebbende. - Het is juist dat dit bij de beoordeling van het bouwplan niet is meegewogen. Echter, niet gebleken dan wel aangetoond is, dat dit aspect leidt tot een zodanig onaanvaardbare aantasting van het woon- en/of leefklimaat dat geen medewerking aan het	
---	---	--

panden. - De leefomgeving van het complex is zoals eerder aangegeven aan de voorzijde gesitueerd in plaats van de achterzijde. Zaken die gepaard gaan met leven in de tuin, zoals de was buiten hangen, buiten zitten, hangen op een bank, barbecue, borrelen et cetera. speelt zich aan de voorzijde af. Het luidkeels elkaar toespreken vanaf platjes en balkons geeft een inkijk in gesprekken die niet gewenst is. Dit alles is zo sterk afwijkend van wat gebruikelijk is in de Rozenlaan en is daarmee dermate contrasterend dat het als geheel ongepast is aan te merken en in zeer grote mate afbreuk doet aan het leefcomfort. Met het openen van de ramen aan de voorzijde, is men per direct deelgenoot van hetgeen zich aan de overzijde afspeelt. Dit was niet het geval. - Inmiddels is gebleken, dat er aanpassingen zijn doorgevoerd die niet in de vergunningsaanvraag zijn genoemd. Dat zijn niet uitputtend bijvoorbeeld het plaatsen van een kelder, het slopen van het dak van het monument, het afwijkend plaatsen van dakramen. Met name de dakramen geven een zeer rommelig beeld bij het inkomen van de Rozenlaan vanaf de	bouwplan had moeten worden verleend. - Zoals hiervoor aangegeven, geldt dat de gemeente niet gaat over het gebruik van de woningen en bijbehorende balkons. Het is juist dat het gebruik anders is dan in het verleden. Het gaat echter wel om gebruik dat passend is een stedelijke woonomgeving. Daarbij is het niet ongebruikelijk dat bewoners zicht hebben op elkaars woningen, balkons en tuinen. Tenslotte geldt, zoals de Rechtbank eerder heeft geoordeeld (r.o. 5.5 in de uitspraak van 30 mei 2022) en ook op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State geldt (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2025:3598) dat belanghebbende geen recht heeft op blijvend vrij uitzicht, zeker niet in een binnenstedelijke omgeving. - Voorliggend besluit heeft betrekking op de aanvraag zoals destijds ingediend. Hetgeen is gerealiseerd, sluit aan bij de verleende omgevingsvergunning. Wat betreft de dakramen geldt dat deze in eerste instantie in afwijking van de verleende omgevingsvergunning zijn geplaatst. Dit is later alsnog op 26 januari 2023 vergund (V2023/021). Abusievelijk is dit niet	
---	---	--

Reijerskoop. Tevens zijn deze dissonant aan de plaatsing bij andere gebouwen. Onterecht is dit niet meegenomen in de vergunningsaanvraag.	meegenomen met de nu aan de orde zijn vergunningaanvraag. Dit is aangepast.	
8) Conclusie - Het college is meermaals door de rechtspraak in het ongelijk gesteld met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning op deze aanvraag. Door de rechtbank werd het besluit vernietigd vanwege de gebrekkige motivering omtrent de nieuwbouw. De rechtsgevolgen bleven echter in stand. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het besluit omgevingsvergunning al op de eerste beroepsgrond vernietigd vanwege het gemarchandeer met het gemeentelijk monument. De Afdeling kwam er daarom niet meer aan toe om de overige beroepsgronden te beoordelen (productie 2). - Als het college deze aanvraag voor een omgevingsvergunning zou beoordelen conform de regelgeving en de daarin genoemde criteria, kan hij niet anders dan tot de conclusie komen, dat de aanvraag voor sloop van het gemeentelijk monument	- De Rechtbank heeft in een tussenuitspraak van 14 december 2021 geoordeeld dat het destijds bestreden besluit onvoldoende was gemotiveerd. Dit is hersteld en in de uitspraak ook in stand gebleven. Het is dus niet zo dat de gemeente meermaals in het ongelijk is gesteld. Dit blijkt ook uit het feit dat verzoeken om voorlopige voorzieningen die bij uitspraken van respectievelijk 10 november 2020 en 21 april 2021 zijn afgewezen. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 februari 2025 (helaas) geen oordeel gegeven over de vraag of met het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarentegen heeft de Rechtbank wel geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. - Dit standpunt wordt niet gedeeld. Het pand stond al jaren leeg en gebruik conform de bestemming lag niet in de lijn der verwachting. Daarbij is te stellen dat horeca op deze locatie inmiddels als minder passend	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

en het overgaan tot nieuwbouw moet worden afgewezen. Daar komt nog bij dat de nieuwbouw in haar aard en vorm niet passend is voor de omgeving. – Omdat het college het gemeentelijk monument inmiddels heeft laten slopen en de omgevingsvergunning is vernietigd, is de nieuwbouw daarmee illegaal geworden en dient handhavend te worden opgetreden. In dit geval sloop van de nieuwbouw en herbouw van het gemeentelijk monument.	is te beschouwen dan woningbouw, het gaat hier immers om een overwegend woongebied. – Op 17 november 2020 heeft de gemeente van de ontwikkelaar een sloopmelding ontvangen. Op 23 november 2020 is aangegeven dat de sloopmelding akkoord is. Conform deze melding heeft de sloop destijds rechtmatig plaatsgevonden. Met de uitspraak van de Raad van State van 12 februari 2025 is inderdaad sprake van de situatie dat een nieuwbouw appartementencomplex zonder omgevingsvergunning in stand worden gehouden. Echter nu concreet zicht op legalisatie bestaat, is er geen aanleiding om handhavend op te treden.	
--	--	--

HOOFDSTUK 4 LIJST VAN WIJZIGINGEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Naast wijzigingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen, zijn in de ruimtelijke onderbouwing, naast eventuele tekstuele wijzigingen de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Paragraaf 1.1: Laatste alinea is gewijzigd;
- Paragraaf 3.1: Aangegeven is dat het pand is gesloopt. Wordt is gewijzigd naar is.

- Paragraaf 3.2: Bij de verschillende zijden is ook aangegeven of dat voor-, achter- of zijkant betreft.
- Paragraaf 3.3: Laatste alinea is gewijzigd;
- Paragraaf 5.5: Tekst over cultuurhistorie is gewijzigd;
- Paragraaf 6.2: Data van terinzagelegging is toegevoegd.