Rozenlaan 4, Boskoop

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Rozenlaan 4, Boskoop
Identificatienummer:	NL.IMRO.0484.V2019413BKrozenln4-VA02
Datum:	December 2025
Projectnummer Buro SRO:	07.10.19

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	[redacted]Holding B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	[redacted]
Betrokken gemeente:	Alphen aan den Rijn
Behandelend ambtenaar:	

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	[redacted]
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	[redacted]
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Besluittekst 4

Ruimtelijke onderbouwing 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging van de projectlocatie 6
1.3 Bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 9
2.1 Karakteristiek van de omgeving 9
2.2 Het projectgebied 9

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan 12

Hoofdstuk 4 Beleidskader 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 20
4.3 Regionaal beleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Milieu 27
5.2 Water 32
5.3 Ecologie 34
5.4 Verkeer 35
5.5 Cultuurhistorie en archeologie 37
5.6 Niet gesprongen explosieven 38
5.7 Economische uitvoerbaarheid 38

Hoofdstuk 6 Procedure 40
6.1 Inspraak en overleg 40
6.2 Van ontwerp naar vaststelling 40

Vaststellingsbesluit 41

Bijlagen bij de onderbouwing 43

Bijlage 1 Bodemonderzoek 45

Bijlage 2 BUS melding 47

Bijlage 3 Quickscan Flora & Fauna 49

Bijlage 4 Voortoets stikstof 51

Bijlage 5 Watertoets 53

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek 55

Bijlage 7 Advies erfgoedcommissie 57

Bijlage 8 Restauratieplan 59

Bijlage 9 Nota van beantwoording zienswijzen 61

Bijlage 10 **Nota van beantwoording zienswijzen en ambsthalve wijzingen** **62**

Besluittekst

Ruimtelijke onderbouwing

Woord vooraf

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als bijlage gebruikt bij het besluit van 8 september 2020 tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Hiertegen is beroep en hoger beroep ingesteld dat heeft geleid tot een (tussen)uitspraak van de rechtbank Den Haag respectievelijk van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en uiteindelijk tot vernietiging van het besluit van 8 september 2020. Naar aanleiding van deze uitspraken is de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing aangevuld. Deze aanpassingen beperken zich tot herstel van de door de Rechtbank en Raad van State geconstateerde gebreken.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rozenlaan 4 in Boskoop stond oorspronkelijk het pand "De Rozenburcht". Dit gebouw werd gebruikt als partycentrum maar functioneerde niet meer als zodanig. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om het gebouw, een gemeentelijk monument, te herstellen en te herontwikkelen tot een appartementengebouw met plaats voor 9 appartementen. Hiervoor is op 17 juni 2019 (gewijzigd/aangevuld op 27 maart 2025) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid bestaat uit het volgende:

- Wat betreft het gebruik geldt dat ter plaatse van de bestemming 'Horeca' en de bestemming 'Tuin' een woonfunctie wordt gerealiseerd.
- Wat betreft de bebouwing geldt het volgende:
  1. Binnen de bestemming Horeca geldt binnen het bouwvlak een maximale goothoogte van 8 meter. Deze wordt met het bouwplan met 2,2 meter overschreden. De nieuwbouw heeft namelijk een goothoogte van 10,2 meter. De maximale bouwhoogte van 12 meter wordt niet overschreden.
  2. Buiten het bouwvlak geldt een bouw- en goothoogte van respectievelijk 3 m en 5 m. Deze wordt met het bouwplan overschreden.
  3. Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan.

Noot: de hierboven gegeven hoogten van de bebouwing zijn de maten vanaf peil en peil is gelegen op ca. 50 cm boven het nieuwe maaiveld en het nieuwe maaiveld is ca. 30 cm boven het oude maaiveld.

Omdat het initiatief gewenst is, zowel voor wat betreft het gebruik als de bouwmassa (zie hierboven de strijdigheden), en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De gevraagde omgevingsvergunning is in eerste instantie op 8 september 2020 verleend. De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd en een nieuw appartementengebouw met negen appartementen is gerealiseerd, opgeleverd en wordt sinds 2023 bewoond. In een hoger beroepsprocedure is de omgevingsvergunning vernietigd en moet een nieuw besluit op de aanvraag worden genomen, zie hierna.

1.2 Uitspraak Raad van State

Tegen de op 8 september 2020 verleende omgevingsvergunning is destijds beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag. Bij tussenuitspraak van 14 december 2021 heeft de rechtbank het college in de gelegenheid gesteld een aantal geconstateerde gebreken in het besluit van 8 september 2020 te herstellen. Dit is gebeurd. Bij uitspraak van 25 mei 2022 heeft de rechtbank het ingestelde beroep gegrond verklaard, dit besluit vernietigd en de rechtsgevolgen daarvan in stand gelaten. Tegen de tussenuitspraak en einduitspraak is hoger beroep ingesteld. Hierop heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 februari 2025 uitspraak gedaan. De Raad van State heeft het hoger beroep gegrond verklaard, de tussenuitspraak, voor zover aangevallen, en de eindspraak, voor zover daarbij de rechtsgevolgen in stand zijn gelaten, vernietigd. Het college moet met inachtneming van deze uitspraak en de tussenuitspraak van de rechtbank voor zover deze niet is vernietigd een nieuw besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning van 17 juni 2019.

De Raad van State is van oordeel dat uit de besluitvorming in 2016 onvoldoende blijkt dat het de bedoeling was om alleen de voorgevel van Rozenlaan 4 als monumentaal aan te wijzen. Zo staat in de besluitenlijst van de vergadering van het college van 22 november 2016 onder punt 2 zonder enige beperking vermeld dat het pand Rozenlaan 4 te Boskoop als gemeentelijk monument wordt aangewezen. Ook in de brief aan de Erfgoedvereniging is deze besluitenlijst als besluit bijgevoegd. Deze brief, gericht aan de aanvrager om aanwijzing van het pand als monument, moet als bekendmaking van het besluit van 22 november 2016 worden beschouwd.

De Raad van State is van oordeel dat het besluit als vermeld onder 2 van de besluitenlijst niet anders kan worden begrepen dan dat het gehele pand en niet slechts het voorste gedeelte daarvan als monument is aangewezen. Ook de toelichting bij de besluitenlijst, waaronder de argumenten, bevat geen enkele aanknopingspunt dat het pand

gedeeltelijk zou zijn aangewezen. Dat onder punt 3 van het besluit van 22 november 2016 wordt verwezen naar bijgevoegde brieven, leidt niet tot het oordeel dat het pand gedeeltelijk is aangewezen. Daarin staat alleen dat belanghebbenden worden geïnformeerd, waarmee niet de omvang van de aanwijzing wordt bepaald. Ook de brief aan de eigenaar, leidt niet tot een ander oordeel. Uit de Erfgoedverordening 2015 volgt dat aan de zakelijk gerechtigde mededeling wordt gedaan van het besluit tot aanwijzing. Deze brief zelf kan daarom niet als het besluit tot aanwijzing worden aangemerkt.

1.3 Ligging van de projectlocatie

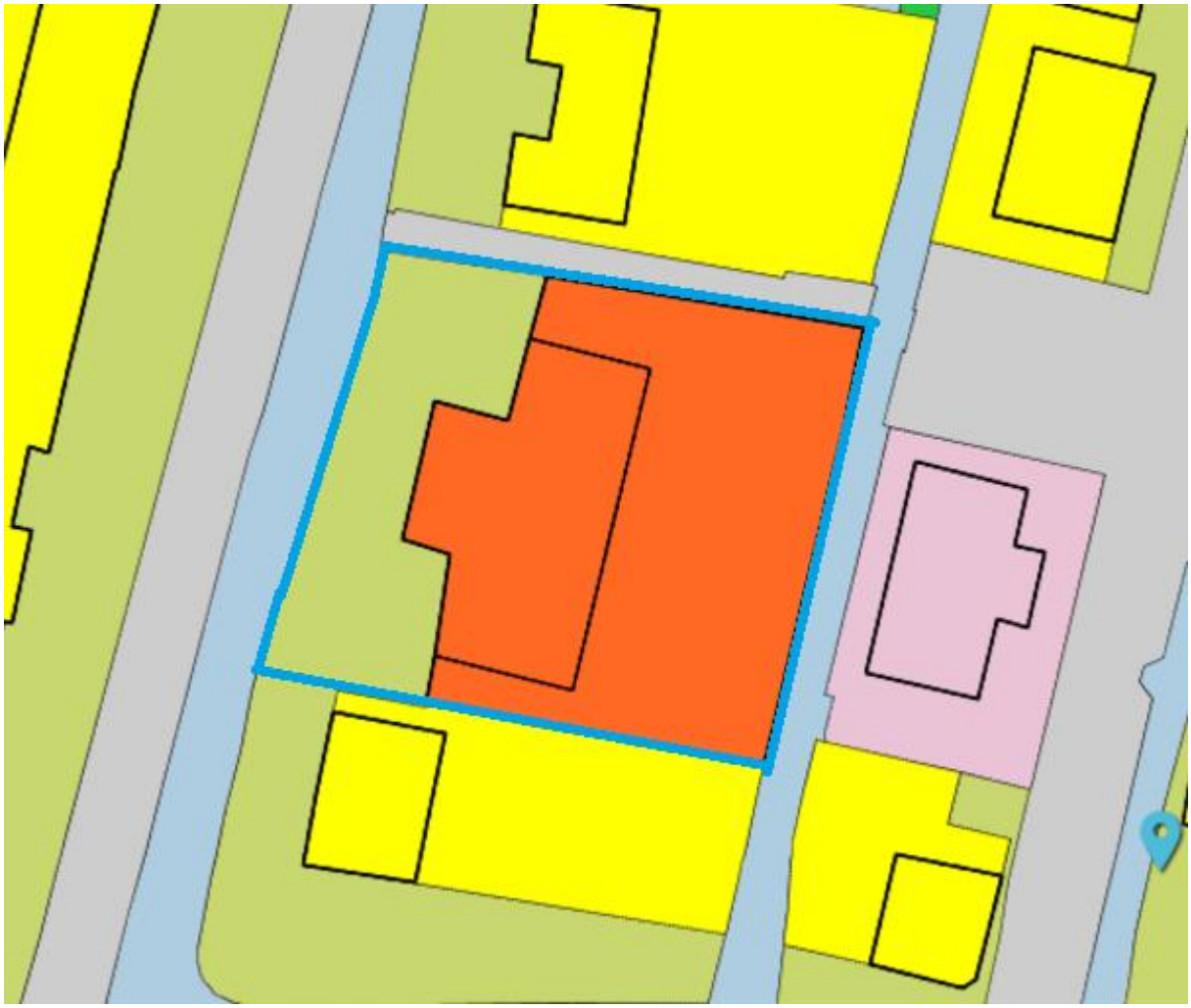
Het projectgebied is gelegen aan de Rozenlaan 4 te Boskoop in de gemeente Alphen aan den Rijn. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.

Ligging van het projectgebied in Boskoop (bron: openstreetmap.org)

1.4 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Boskoop - Dorp (vastgesteld d.d. 26 februari 2009) en Actualisatie Boskoop - Dorp (d.d. 31 oktober 2012) gelden voor het projectgebied de bestemmingen 'Horeca' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de gronden bestemd voor horeca en horeca in lichte vorm. Bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximaal bebouwingspercentage: 100%', 'maximum bouwhoogte: 12 m' en 'maximum goothoogte: 8 m' van toepassing. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Boskoop-Dorp'.

Naast het bestemmingsplan 'Boskoop-Dorp' gelden ter plaatse van de gehele projectlocatie de parapluplannen 'Parkeren' uit 2017, 'Archeologie' uit 2019' en ‘Cultuurhistorie’ uit 2022.



Uitsnede bestemmingsplan 'Boskoop Dorp' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het project getoetst aan het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt in het volgende hoofdstuk ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Karakteristiek van de omgeving

Het dorp Boskoop heeft de karakteristieke kenmerken van een dorp in een veenontginningsgebied; een raster van lintbebouwingen, de slagenverkaveling en de ruime aanwezigheid van water. De gronden tussen de wegen met lintbebouwing bleven nog lang in gebruik als teeltgronden. De eerste planmatige uitbreidingen ontstonden door een of enkele smalle kavels te bebouwen. Zo ontstonden smalle woonbuurtjes. Pas na 1960 vonden meer grootschalige woonuitbreidingen plaats tussen de linten.

2.2 Het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Rozenlaan 4. Direct ten noorden, zuiden en westen van de locatie staan woningen; ten oosten een kantoor. De locatie wordt aan de achterzijde ontsloten op de Valkenburgerlaan.

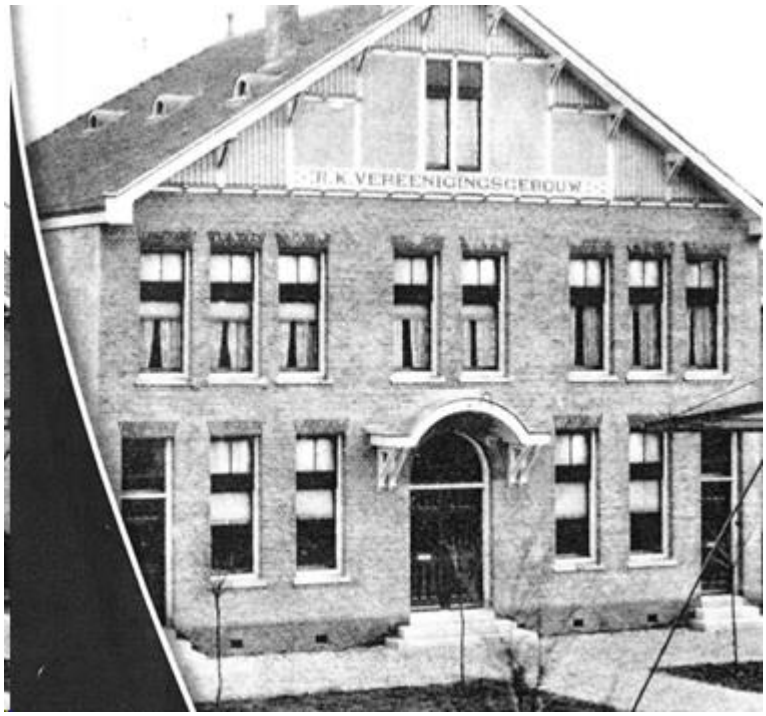
De projectlocatie wordt verder aan de oost-, zuid- en westkant direct omsloten door de voor dit gebied zo typische 'zichtsloten'. In het straatbeeld is dit terug te zien door het slotenstelsel en de vele bruggetjes die de percelen verbinden met de straat. Direct ten noorden van de locatie ligt een fietspad die de Rozenlaan met de Valkenburglaan verbindt.

Centraal binnen de locatie staat het oorspronkelijke Rooms Katholieke Verenigingsgebouw, lokaal beter bekend onder de naam "De Rozenburcht". Het pand is opgeleverd in 1912 en grotendeels gesloopt in 2021. Het oorspronkelijke pand is in 2016 aangewezen als gemeentelijk monument. Onder andere de bouwmassa, kapvorm, de architectuur en de positie van de gevelopeningen vertegenwoordigen bouwhistorische waarden.

Het gebouw is ook qua functiegebruik van historische betekenis geweest voor Boskoop. Zo is het pand in gebruik geweest als danszaal voor de jeugd, als beurshal en als expositieruimte. Veel van de functies kenden weinig raakvlakken meer met de oorspronkelijke functie als Rooms Katholiek Verenigingsgebouw. In 1974 heeft het parochiebestuur, dat tot dan toe eigenaar was, besloten het gebouw niet langer te exploiteren. Na 1974 is het gebouw nog in gebruik geweest als bioscoop en partycentrum.

Aan de voorzijde van het pand is een tuin aanwezig met enkele solitaire bomen. Aan de achterzijde van het pand zijn de gronden deels verhard. Navolgende afbeeldingen geven enkele impressies.

Luchtfoto van de projectlocatie (bron foto: Verordening ruimte 2014)



Een historische foto van het oorspronkelijke Rooms Katholieke verenigingsgebouw (bron: Historische Vereniging Boskoop)

Het aanzicht op het gebouw voor de sloop en nieuwbouw (bron: Van Egmond architecten)

Hoofdstuk 3 Planontwikkeling

3.1 Beschrijving plan

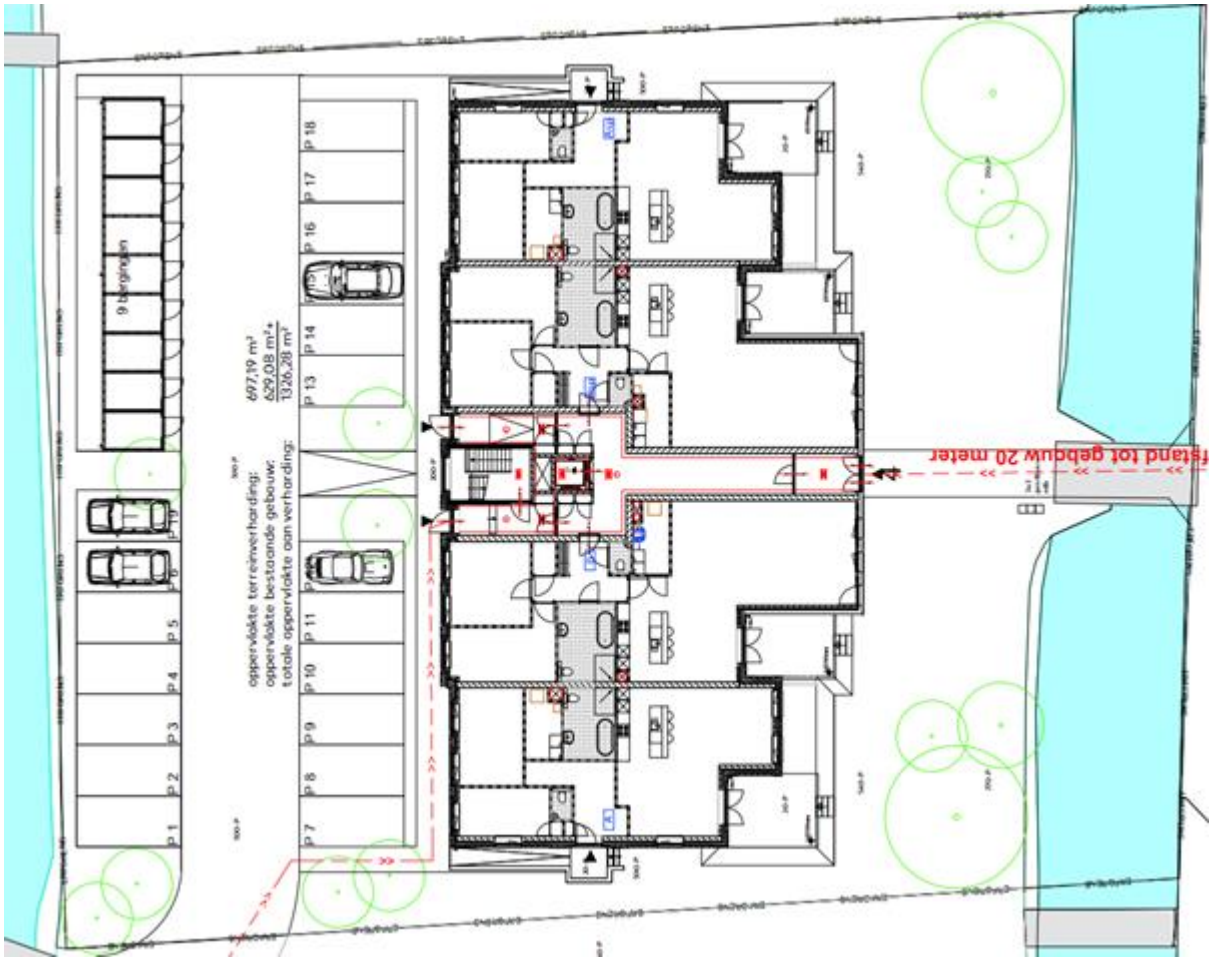
Voorliggend project voorziet in een transformatie van het bestaande monumentale gebouw tot een appartementengebouw waarbinnen negen appartementen zijn gerealiseerd. Het voorste deel van het pand blijft behouden. Het deel daarachter is gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Per saldo is dus sprake van het gedeeltelijk slopen van een gemeentelijk monument.

Het nieuwe gedeelte is achter de bestaande voorgevel geplaatst, op de bestaande footprint van de huidige zaal. Dit nieuwe deel krijgt een industrieel karakter en vertegenwoordigt daarmee de opkomst van de industrialisatie en de neergang van het Patronaat. De nieuwbouw krijgt een hoogwaardige architectuur, maar blijft qua uitstraling, massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het voorste, nog monumentale deel.

Het gehele pand krijgt een woonfunctie. Verspreid over drie verdiepingen komen in totaal 9 appartementen: 4 op de begane grond, 3 op de eerste verdieping en 2 op de tweede verdieping. Het woonoppervlak van de appartementen varieert tussen de 100 en 180 m². Alle appartementen zullen als koopwoning de markt op gaan waarbij het woonoppervlak divers is om zo een gevarieerd aanbod te realiseren. Om deze reden zijn ook de vrij op naam koopsommen divers: voorzien is een prijsstelling van circa € 350.000 voor een tweetal appartementen op de begane grond, een prijs van circa € 465.000 voor tweetal andere appartementen op de begane grond, een prijs van circa € 550.000 voor een tweetal appartementen op de eerste verdieping, een prijs van net iets boven de € 600.000 voor een de laatste 3 appartementen (waarvan twee op de tweede verdieping).

3D impressies van de toekomstige situatie (bron: Van Egmond Architecten)

Achter het pand komt een nieuw aan te leggen parkeerplaats met plaats voor in totaal 19 auto's en 9 (fiets)bergingen. Deze parkeerplaats zal, net als de rest van de locatie, worden ontsloten op de Valkenburglaan. Meer hierover volgt in de verkeersparagraaf (5.4).



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: Van Egmond Architecten)

3.2 Onderbouwing afwijken bestemmingsplan

De Rozenlaan

De Rozenlaan in Boskoop is een laan met een grote variatie aan bebouwing, voornamelijk woningen daterend uit de periode rondom en vlak na 1900 tot en met meer recente tijden. Een groot aandeel van de bebouwing wordt gevormd door tamelijk riante villa's en halfvrijstaande huizen die aan beide zijden van de weg door slootjes zijn afgeschermd. Hierover liggen vele karakteristieke bruggetjes. In de laan staat ook een fraaie rij metasequoia's die bijdragen aan een chique laansfeer.

Het oorspronkelijke pand

Aan de laan staan ook nog andere gebouwen waaronder een lagere school en het voormalig verenigingsgebouw op Rozenlaan 4. In de jaren 70 van de vorige eeuw was dit een soort jongerencentrum waar ook dansfeesten gehouden werden. In de loop der jaren is het pand leeg komen te staan en in verval geraakt. Lang is gezocht naar een nieuwe bestemming en er is een pittige discussie gevoerd of het pand wel of niet kon worden gesloopt.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het dan ook pure winst dat er een ontwikkelaar gevonden is die met behoud van de belangrijkste kenmerken van het monumentale pand een nieuwe invulling wil realiseren met zeer gewilde appartementen.

Op voorhand kan worden gesteld dat het vertrekpunt niet is geweest om precies binnen het bestaande bouwvlak te blijven maar wel om hierbij in de buurt te blijven. Het bouwvlak ligt namelijk aan drie kanten precies op de gevellijn van het oude pand dat een zeer verouderde invulling was van dit ruime perceel. De voorgevel van de oudbouw heeft ook nog eens een incourante geknikte vorm.

Het meest karakteristieke onderdeel van het oude gebouw is de hoge en brede puntgevel. Dit heeft een specifiek materiaal- en kleurgebruik en is van grote cultuurhistorische waarde. Het nieuwe appartementencomplex is opgebouwd met deze puntgevel als basis. De hoogte van dit bouwdeel is twee en een halve verdieping. Het oude gebouw was niet symmetrisch van vorm. De zijvleugels waren wat meer ondergeschikt qua architectonische expressie en de noordvleugel was iets korter dan de zijvleugel.

De nieuwbouw
Het nieuwe appartementengebouw heeft een symmetrische opbouw rondom de oude hoofdgevel. Dit is een uitstekende oplossing om de monumentale waarden van het bewaarde bouwdeel goed tot hun recht te laten komen in verhouding tot de toe te voegen woonvleugels met hun eigen materialisering en architectonische vormentaal.
De zijvleugels van de nieuwbouw liggen aanmerkelijk naar achter, slechts in beperkte mate voor de oude rooilijn. Men moet bedenken dat het oude bouwvlak heel ver naar achteren ligt, tot meer dan 10 meter ten opzichte van brede sloot langs de Rozenlaan. De erkers van het nieuwe pand komen niet voor de voorgevelrooilijn van Rozenlaan 8, dat overigens verder naar achter ligt dan de naastgelegen villa's. De relatief kleine inspringing door de nieuwe erkers is bovendien van toegevoegde waarde op de verschijningsvorm van de nieuwbouw. Het groene karakter van de voortuin wordt krachtig in stand gehouden en - "last but not least"- de zijgevel van de naastgelegen panden wordt een stuk minder onttrokken aan het zicht en het licht. Aan de voorzijde is het huidige bouwvlak nog steeds begrensd door de schuine en geknikte lijn van de uitbouw wat anno 2022 zeer onlogisch is. Door de teruglegging van de zijvleugels komen de appartementen verhoudingsgewijs wat meer naar achter te liggen waardoor deze meer zichtbaar zijn vanuit de belendende percelen.

Naastgelegen panden
Het pand aan de noordzijde (Rozenlaan 8-10) is een twee onder een kapwoning van tamelijk recente datum met een vrij lage goothoogte en twee zeer steile puntgevels met hoge nok. Achter het huis ligt een flinke tuin.
Het pand aan de zuidzijde (Rozenlaan 2) is een enorme villa uit het begin van de 20-ste eeuw in twee volle bouwlagen met een rijkgeschakeerde dakverdieping. Dit pand beschikt over een kolossale tuin en is meer als landhuis te betitelen.

Verbreding ten opzichte van bouwvlak
Het nieuwe woongebouw wordt breder dan de oudbouw. Door de oorspronkelijke asymmetrie komt het nieuwe woongebouw aan de noordzijde verder buiten het bouwvlak dan het oude pand aan de noordzijde. Er is een nieuw symmetrisch ontwerp gemaakt en het bouwplot van het oude pand is niet als uiterste grens aangehouden. Het gaat om een geheel nieuwe functie in een geheel andere tijd. Aan de noordzijde wordt een minimale afstand aangehouden tot de erfafscheiding / heg van Rozenlaan 8 van ca. 7 meter en dat is ruimtelijk verantwoord.

Tussen de nieuwe appartementen en de twee onder een kap aan de noordzijde ligt een breed, openbaar toegankelijk pad. Een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens is bij kavels van deze omvang en de inpassing van een woongebouw heel normaal en redelijk. Door de aanwezigheid van het pad is deze grotere afstand logisch.
Aan de zuidzijde wordt een minimale afstand tot de zijgevel van de villa aangehouden van ongeveer 6 meter. De perceelgrens ligt op dat punt op ongeveer 3,5 meter uit de gevel van de nieuwbouw.

De uitbreiding in zijwaartse richting ten opzichte van het bouwvlak is ca. 2 meter aan de noordzijde en minder dan 1 meter aan de zuidzijde. Gezien de aan te houden afstand tot de panden aan weerszijden is deze afwijking proportioneel en stedenbouwkundig passend.

Aan de voorzijde komt het pand naar voren ten opzichte van het huidige bouwvlak. Het verschil met het bouwvlak aan de zijde van Rozenlaan 8 is groter dan aan de zijde van Rozenlaan 2. Dat komt omdat het huidige bouwvlak in een knik verloopt. Deze verschuiving naar voren is zeer verantwoord. De argumenten hiervoor worden in een volgende alinea nader toegelicht.

Bouwhoogte nieuwbouw
Ter plaatse van de nieuwbouw is de goothoogte / bouwhoogte als volgt: Een eerste volume van twee bouwlagen met een bouwhoogte van 6,90 m. boven peil gemeten bij de bovenzijde van de afgewerkte vloer.
Dan een derde bouwlaag met bouwhoogte 10,2 m. die ruim één meter terug ligt. Optisch gezien fungeert de 6,90 m. als goot en de 10,2 m. als nok. Het bestemmingsplan Boskoop Dorp kent een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. Het plan voldoet hier aan wat betreft de bouwhoogte. Wat betreft de goothoogte geldt dat vanwege het platte dak sprake is van een overschrijding. Aan alle zijden, met uitzondering van de voorkant (westzijde), overschrijdt het bouwplan het bouwvlak voor een klein gedeelte. Ter plaatse van de overschrijding kent het bestemmingsplan een maximumbouwhoogte van 5 en een goothoogte van 3 meter.

Overschrijding zuidzijde (zijkant)
Aan de zuidzijde is sprake van een zeer kleine overschrijding van het oude bouwvlak en die overschrijding is aanvaardbaar om de volgende redenen:

- Het vrijstaande (land) huis op Rozenlaan 2 heeft hier feitelijk geen enkel nadeel van.
- Er wordt geen zon weggenomen uit de tuin van Rozenlaan 2 omdat die ten zuiden van de nieuwbouw ligt.
- Het buurpand is twee en een halve laag hoog en slechts in zeer beperkte mate georiënteerd op de noordzijde.
- Het buurpand heeft een zeer riante tuin die voornamelijk aan de oost en zuidzijde van het (land) huis ligt.

Overschrijding noordzijde (zijkant)
De overschrijding aan de noordzijde is ten opzichte van het huidige bouwvlak iets groter en is eveneens verantwoord om de volgende redenen:

- Deze uitbreiding van de bebouwing is gewenst om een symmetrisch gebouw te krijgen.
- Een symmetrisch gebouw is niet alleen fraaier maar ook een stuk efficiënter bij de indeling in verschillende wooneenheden.
- De afstand van de zijgevel ten opzichte de naastliggende bebouwing is relatief fors en de zichtlijnen van en naar dit pand worden nauwelijks beïnvloed.
- Tussen de nieuwbouw en Rozenlaan 8 ligt een openbaar pad waardoor het perceel niet rechtstreeks grenst aan de nieuwbouw. Hierdoor blijft de afstand van zijgevel tot zijgevel relatief ruim.
- De gehanteerde afstand is betrekkelijk groot. In de Rozenlaan staan diverse grote en oude villa's een stuk dichterbij elkaar terwijl er toch een tamelijk groen en riant totaalbeeld blijft bestaan.
- De zijgevel springt op de derde laag een meter terug.

Overschrijding oostzijde (achterkant)
Aan de oostzijde is sprake van een beperkte overschrijding van het bouwvlak van circa 1 meter.

Overschrijding westzijde (voorkant)
In de bestemming tuin is momenteel geen bebouwing toegestaan. Het is aanvaardbaar dat het plan voor een klein gedeelte in afwijking van de bestemming Tuin is vergund om de volgende redenen:

- De voorgevellijn zelf verschuift slechts in geringe mate.
- Serres en balkons aan weerszijden van de oude gevel komen iets verder naar voren.
- Omdat een balkon een gedeeltelijk open bouwdeel is, veroorzaakt dit nauwelijks nadeel qua bezonning of het wegnemen van uitzicht. De serre is maar een bouwlaag hoog en ook hier is het genoemde nadeel gering.
- Woning Rozenlaan 8 is qua gevel en vensteropeningen grotendeels georiënteerd op de voorzijde. De zijkant is ingeplant met een haag en voornamelijk de brede dakkapel heeft een relatie met de buitenwereld. Rozenlaan 8 heeft dus vrijwel geen nadeel van het aanbrengen van de serres en de balkons.

De rooilijn van het oude pand lag zeer ver naar achteren, meer dan 1 0 meter. Deze lag ruimschoots achter de rooilijn van Rozenlaan 8. De serres en balkons blijven zelfs achter de rooilijn van Rozenlaan 8. De voorgevellijn blijft nog verder naar achter.

- Als de voorgevelrooilijn nog verder naar achter gelegd zou worden zou de nieuwbouw zeer onevenwichtig op de plot komen te liggen waardoor het gebouw veel te ver naar achter zou schuiven en er niet voldoende ruimte meer is voor vrije ruimte aan de achterzijde met onder andere parkeerplaatsen.
- Het gebouw zou in dat geval ook veel meer zon wegnemen uit de achtertuin van het buurhuis op Rozenlaan 8.
- De voortuin van de nieuwbouw zal nog nader worden ingeplant waardoor het minder rechtstreeks in het zicht komt.
- De voorgevel van de nieuwbouw komt nogal ver van de oude puntgevel te liggen. Dit geeft een nogal vreemd aanzicht. Dit wordt gecompenseerd door het naar voren trekken van de serres en de balkons.
- Appartementen hebben nu eenmaal buitenruimte nodig zoals erkers, balkons en serres. Deze komen wel vaker voor de voorgevel. En dat is ook positief voor het straatbeeld van een groene laan. Daarbij passen geen gesloten, dichte gevels.

Conclusie
Alles afwegend is de (aldus opgevatte) goot- en nokhoogte in verhouding met de naastgelegen panden redelijk. Bovendien noopt het bouwbesluit nu eenmaal tot verdiepingshoogtes die hoger zijn dan ca. 100 jaar geleden. Het hoogste punt van het gebouw wordt nog steeds gevormd door de oude puntgevel met een nokhoogte van 11,7 meter. Aldus is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 Motivering gedeeltelijke sloop gemeentelijk monument

Aanwijzing gemeentelijk monument 2016
In 2016 is een besluit genomen over aanwijzing van Rozenlaan 4 tot gemeentelijk monument. Daarbij was bedoeld om alleen de voorgevel als monumentaal aan te wijzen. De Raad van State is van oordeel dat dit onvoldoende uit de besluitvorming blijkt. Zo staat in de besluitenlijst van de vergadering van het college van 22 november 2016 onder punt 2 zonder enige beperking vermeld dat het pand Rozenlaan 4 te Boskoop als gemeentelijk monument wordt aangewezen. Ook in de brief aan de Erfgoedvereniging is deze besluitenlijst als besluit bijgevoegd. Deze brief, gericht aan de aanvrager om aanwijzing van het pand als monument, moet als bekendmaking van het besluit van 22 november 2016 worden beschouwd.

De Raad van State is van oordeel dat het besluit als vermeld onder 2 van de besluitenlijst niet anders kan worden begrepen dan dat het gehele pand en niet slechts het voorste gedeelte daarvan als monument is aangewezen. Ook de toelichting bij de besluitenlijst, waaronder de argumenten, bevat geen enkel aanknopingspunt dat het pand gedeeltelijk zou zijn aangewezen. Dat onder punt 3 van het besluit wordt verwezen naar bijgevoegde brieven, leidt niet tot het oordeel dat het pand gedeeltelijk is aangewezen. Daarin staat alleen dat belanghebbenden worden geïnformeerd, waarmee niet de omvang van de aanwijzing wordt bepaald. Ook de brief aan de eigenaar, leidt niet tot een ander oordeel. Uit de Erfgoedverordening 2015 volgt dat aan de zakelijk gerechtigde mededeling wordt gedaan van het besluit tot aanwijzing. Deze brief zelf kan daarom niet als het besluit tot aanwijzing worden aangemerkt.

Hernieuwde beoordeling
Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State staat aan de Rozenlaan 4 Boskoop een appartementencomplex dat met terugwerkende kracht is gebouwd zonder omgevingsvergunning. Tevens is de destijds ingediende aanvraag voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw onvolledig. Dit om reden dat geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteit ‘slopen (gedeeltelijk) monument’. Inmiddels is de activiteit aangevraagd.

Totstandkoming aanwijzing voorgevel tot gemeentelijk monument
Destijds (2012) is een verzoek ingediend om een aantal panden in Boskoop aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Eén van deze panden was Rozenlaan 4. Dit verzoek is in eerste instantie in 2014 afgewezen. In het kader van de heroverweging (vanwege een ingediend bezwaarschrift) is op 22 november 2016 besloten om alsnog alleen de voorgevel aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit om reden dat bekend was dat het pand zou worden herontwikkeld en volgens de toenmalige eigenaar een volledige aanwijzing zou leiden tot een beperking

van deze ontwikkeling en een lagere verkoopprijs van het perceel. Daarnaast heeft de toenmalige eigenaar aangegeven gesprekken te hebben gevoerd over een herontwikkeling met de voormalige gemeente Boskoop en toen zou er nog geen sprake zijn van een mogelijk monumentstatus. De toenmalige eigenaar heeft tevens aangegeven dat als er niet aan een aanwijzing valt te ontkomen alleen aanwijzing van de voorgevel tot monument bespreekbaar is. Dit heeft de toenmalige eigenaar verduidelijkt met de stelling dat alleen aan een bouwhistorische verkenning van het pand wordt meebetaald op voorwaarde dat de achterliggende zaal mag worden gesloopt.

Hierop heeft de gemeente geoordeeld dat belang mag worden gehecht aan deze bijzondere omstandigheden waaronder dat de toenmalige eigenaar bij dit pand is betrokken en min of meer tegen wil en dank, daarvan opnieuw eigenaar is geworden. Daarom is de gemeente de toenmalige eigenaar voor een deel tegemoet gekomen door alleen het meest gezichtsbepalende bouwdeel, bezien vanaf de Rozenlaan, aan te wijzen als gemeentelijk monument. De exacte begrenzing volgt na de bouwhistorische opname van het zaalgedeelte.

Daarnaast is aangegeven dat voor de plaatselijke geschiedenis het voormalige zaalgedeelte ook betekenis heeft. Om die reden vond de gemeente het belangrijk dat vooruitlopend op een mogelijke sloop, op kosten van de gemeente een bouwhistorische opname plaatsvindt. Zo'n onderzoek bevat een beknopte beschrijving van de bouwstijl, de meest in het oog springende kenmerken en de geschiedenis van dit onderdeel van het pand. De tekst wordt ondersteund met foto's. Het onderzoek wordt beschikbaar gesteld aan de historische vereniging.

Een bouwhistorische opname dient ook te worden uitgevoerd voor het voorste deel van het pand. Dit moet dan echter worden uitgebreid met elementen die leiden tot uitgangspunten voor herbestemming van het pand.

In 2017 is dit bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en hierin wordt uitgebreid beschreven welke delen monumentale waarde hebben en welke niet. Hieruit blijkt dat zowel het voorste als het achterste deel van het gebouw (hoge) monumentale waarden heeft.

Met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State had het pand in 2016 in zijn geheel moeten worden aangewezen als gemeentelijk monument. In de bijbehorende beschrijving had dan kunnen worden opgenomen dat alleen de voorgevel monumentaal is. Echter later zou dan blijken dat dit, gegeven de uitkomst van het bouwhistorisch onderzoek, niet juist zou zijn. Bij nader inzien had met de huidige kennis, het pand helemaal niet moeten worden aangewezen als gemeentelijk monument, ook de voorkant niet en had in een anterieure overeenkomst moeten worden geregeld dat de voorgevel had moeten worden behouden. Dit had ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Huidige motivering sloop
Met terugwerkende kracht geldt het volgende. Hoewel het achterste gedeelte als monumentaal was te beschouwen, iets dat bekend was op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend, is na afweging van belangen aanleiding gezien om medewerking te verlenen aan de sloop van de achterste gedeelte om nieuwbouw mogelijk te maken. Van belang hierbij is dat wet- en regelgeving het (al dan niet gedeeltelijk) slopen van een gemeentelijk monument niet verbieden. Wel geldt dat een belangenafweging moet uitwijzen dat de belangen van de aanvrager van de omgevingsvergunning tot sloop zwaarder wegen dan het algemeen belang tot behoud van het monument.

In de onderhavige situatie geldt dat het algemeen belang in beginsel is gediend met behoud van het monument en zwaar weegt, maar dat behoud van het monument niet is verzekerd door van sloop af te zien. Daarvoor is nodig dat het gebouw wordt hersteld, gerestaureerd en gerenoveerd, dat er een geschikte bestemming voor wordt gevonden en dat het wordt geëxploiteerd op een wijze die past bij het monument en die aansluit bij de omgeving waar het ligt. Als herbestemming van het monument niet mogelijk is, is het risico reëel dat het monument in verval zal raken. Daarmee is het algemeen belang niet gediend. Hiervan uitgaande geldt het volgende.

Het horecagebouw stond al geruime tijd leeg. Een herontwikkeling was meer dan gewenst. Bij de aanwijzing tot monument (gedeeltelijk) was reeds bekend dat de eigenaar het pand wilde herontwikkelen tot woningen. Die was dan ook geen voorstander tot aanwijzing van het pand tot gemeentelijk monument. Dit vanwege de technische en economische uitvoerbaarheid van het herontwikkelen van een gemeentelijk monument en de risico’s die daarmee zijn gemoeid. Naar verwachting zou een nieuwe horecaontwikkeling binnen de geldende bestemming tot weerstand

bij de omgeving leiden. Dit vanwege een vermeende aantasting van het woon- en leefklimaat. Ondanks dat het pand een horecabestemming heeft, stond het pand alweer lange tijd leeg. Omwonenden waren dus gewend geraakt aan leegstand en op dit punt was dus niet of nauwelijks sprake meer van invloed op het woon- en leefklimaat. Daarbij geldt dat een woonbestemming ook beter past in de bestaande omgeving. Dit blijkt ook wel uit het feit dat er destijds niet of nauwelijks zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbesluit om een appartementencomplex mogelijk te maken.

Met de (achteraf onjuiste) aanwijzing van het voorste gebouwdeel tot gemeentelijk monument is geborgd dat deze met het monumentale karakter behouden blijft. Met inachtneming hiervan heeft de initiatiefnemer destijds het plan ingediend om het gebouw te herstellen en te herontwikkelen tot een appartementengebouw met negen appartementen. Hiermee wordt voorzien in een behoefte en wordt nieuwbouw gerealiseerd dat voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen en past binnen het stedenbouwkundige beeld van de straat die overwegend uit woningen bestaat.

Indien geen medewerking zou worden verleend aan een woningbouwontwikkeling was de verwachting dat het pand nog langer leeg zou staan en verder in verval zou raken, dit met alle negatieve effecten (zoals overlast, vandalisme, onkruid en ongedierte) van dien.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd. Het Barro voorziet daarmee in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro zijn de volgende 14 nationale belangen aangewezen:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
8. Elektriciteitsvoorzieningen
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle kaagbaan

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het projectgebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden / heeft niet te maken met een van de 14 nationale belangen uit het Barro (zie hiervoor de opsomming van deze 14 belangen). Wel maakt de locatie onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, onderdeel 'Stedelijke Regio's met Topsectoren - Greenport Boskoop'. De regio is belangrijk voor de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Noodzakelijk is het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid. Een passende woningvoorraad (zowel kwalitatief als kwantitatief), bedrijventerreinen en kantoren, maar ook voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden spelen daarbij allemaal een rol. Dit project voorziet in het toevoegen van 9 appartementen. Onder het gemeentelijk beleid is de behoefte van deze appartementen aangetoond, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het project draagt daarmee bij aan de verdere ontwikkeling en verbetering van het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de greenport.

Ladder duurzame verstedelijking

Uit jurisprudentie blijkt dat van een stedelijke ontwikkeling sprake is als een nieuw woningbouwproject voorziet in 11 nieuwe woningen of meer. Voorliggend project voorziet in 9 nieuwe appartementen. Daarmee is dit project geen stedelijke ontwikkeling en is een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

Het project past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Met het samenvoegen van verschillende beleidsplannen c.q. verordeningen sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Onder meer de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte zijn in het Omgevingsbeleid opgegaan.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

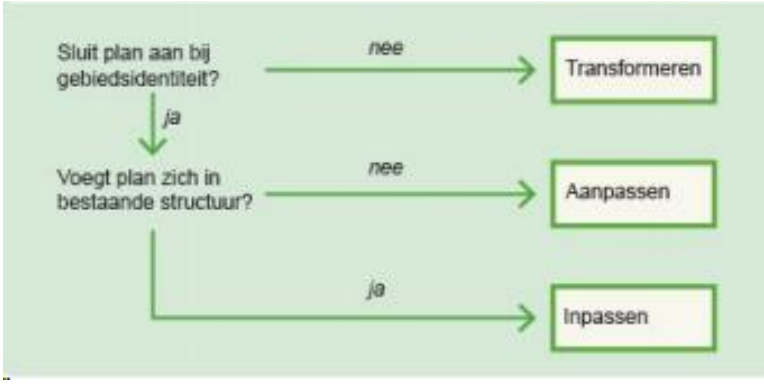
Beleid voor ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. De vier lagen zijn:

- laag van de ondergrond
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de beleving

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van

de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



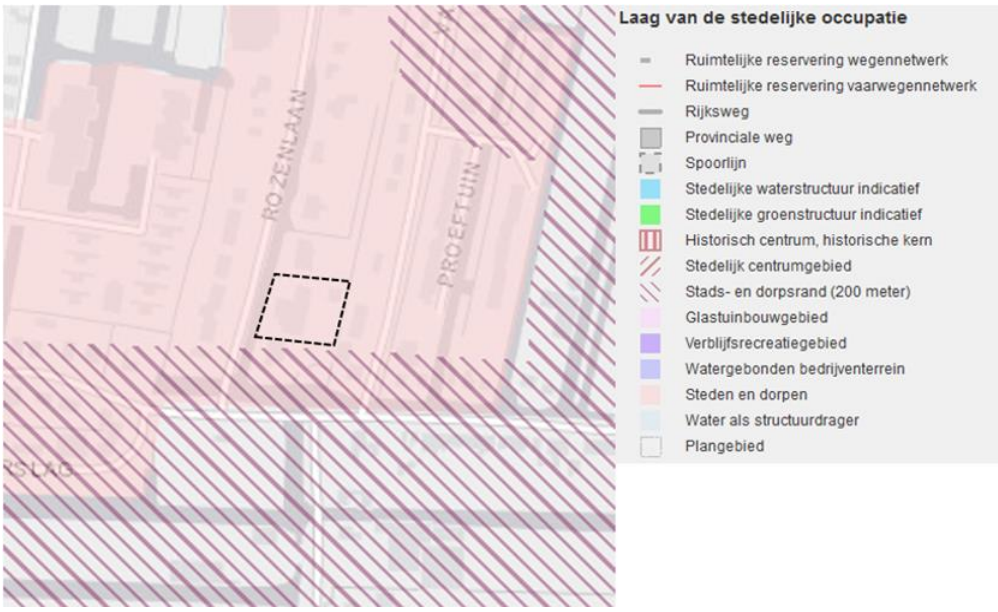
(bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland, 2019)

Planspecifiek

Omgevingsvisie
De projectlocatie ligt binnen het door de visie aangewezen gebied 'bebouwde ruimte'. Binnen deze gebieden zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen gewenst. Dit project draagt als binnenstedelijke transformatie bij aan een woningbouwontwikkeling van 9 appartementen.

Omgevingsverordening & kwaliteitskaarten

Conform artikel 6.9 'Ruimtelijke kwaliteit' uit de omgevingsverordening dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet te voorzien in wijzigingen op gebiedsniveau passend te zijn bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Voorliggend project voorziet in een inpassing waarbij op een bestaande bouwkavel een appartementengebouw wordt gerealiseerd.



Uitsnede van de kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie' (bron: kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

Op de 'laag van de stedelijke occupatie' uit de kwaliteitskaart, zie ook voorgaande uitsnede, behoort de locatie tot de 'steden en dorpen'. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied dragen bij aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van een stad of dorp. Zo ook voorliggend initiatief. In de omgeving staan meerdere gebouwen met een

woonfunctie, waarmee de toekomstige functie van het projectgebied in lijn is met de gebiedsidentiteit. Verder besteedt dit project veel aandacht aan de historische betekenis van de plek en het pand. De voorgevel heeft een monumentale status en wordt geïntegreerd in de rest van het ontwerp. Verder hebben ook Boskoop en in het bijzonder de Rozenlaan een historische betekenis. In het gebiedsprofiel 'Boskoop' zijn specifiek voor het dorp de navolgende relevante gebiedsprofielen opgenomen:

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De ambitie voor Boskoop is voort te bouwen op haar karakteristieke structuur en ligging in het landschap. De kenmerkende patronen van het omliggende landschap zijn terug te zien in het dorp zelf. Bouwpercelen worden van elkaar gescheiden door een stelsel van sloten. De bestaande groen en waterstructuur zijn ook bij nieuwe ontwikkelingen onderdeel van het ontwerp. Voorliggend project voorziet in een herbouw op een bestaand bouwperceel. Het omliggende slotenstelsel blijft behouden. De locatie blijft per voet bereikbaar via het zo typische bruggetje dat in verbinding staat met de Rozenlaan. Voorliggend project houdt daarmee de bestaande karakteristieke verkavelingsstructuur in stand.

Overige lagen kwaliteitskaart

Naast de 'laag van de stedelijke occupatie' maken ook 'laag van de ondergrond' (veencomplex - veen), 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen (sierteelt op veen)' en de 'laag van de beleving (geen aanduiding)' onderdeel uit van de kwaliteitskaart. Voorliggend initiatief behoudt het slotenstelsel en verkavelingspatroon ter plaatse. Verder zijn er voor deze drie lagen geen nadere richtlijnen opgenomen die van belang zijn vanuit dit plan.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Onder het rijksbeleid (paragraaf 4.1) is reeds gemotiveerd dat voorliggend plan voorziet in 9 nieuwe appartementen. Het plan is daarmee niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde. Onder het regionale- en gemeentelijke beleid, in de paragrafen 4.3 en 4.4, is de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte van de appartementen aangetoond.

Conclusie

Voorliggend project behoudt en verbetert op onderdelen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en past daarmee binnen het provinciale beleid.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

De gemeente Alphen aan den Rijn maakt onderdeel uit van het regioverband Holland Rijnland, waarin wordt samengewerkt met Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In dit regionale verband wordt onder meer een zogenaamde 'Woonagenda' opgesteld, waarin een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma is opgenomen. Onderdeel van de woonagenda is de uitvoeringsagenda, waarin onderdelen als planning, prioritering en rolverdeling concreter zijn uitgewerkt.

Planspecifiek

Aan de basis van de woonagenda staat een kwantitatieve woningbehoefteraming gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie Zuid Holland. De cijfers uit de woonagenda dateren uit de raming van 2016. Deze cijfers zijn in 2019 geactualiseerd. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn is een gewenste woningvoorraadtoename van 430 woningen in 2019, 1950 woningen in de periode 2020-2025 en 1640 woningen tussen 2025 en 2030 opgenomen. Op de korte termijn geldt voor de gemeente dus een omvangrijke gewenste toename van de voorraad.

De kern Boskoop kent een woningbehoefte van maximaal 75 woningen per jaar.

Het is van belang dat de woningbehoefte wordt afgezet tegen de huidige plancapaciteit. Dit geeft onderstaand beeld:

Woningbehoefte en geplande productie Boskoop			
Periode	Gewenste plancapaciteit (130% van de geraamde behoefte)	Huidige plancapaciteit	Overschot / tekort (-)
2019 - 2023	500	550	50
2024 - 2028	270	180	-90

Concluderend sluit de plancapaciteit, waar de Rozenburcht onderdeel van is, tot 2023 aan bij de behoefte met zelfs een overschot.

In de koopsector is de ruimte voor realisatie van appartementen beperkt, waardoor overprogrammering dreigt. Plannen met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding zullen afzetbaar zijn. Een ontbrekende schakel in de Boskoopse woningmarkt zijn de vrije sector huurappartementen, met name in de prijscategorie € 711 - € 1.000. Indien woningen in dit segment worden aangeboden, wordt bijgedragen aan de opbouw van de woningvoorraad en de afzetbaarheid vergroot. In navolgende paragraaf 4.4 is nader gemotiveerd dat voorliggend project past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Het project past binnen de regionale woonagenda Holland Rijnland.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Boskoop 2015

Het Structuurplan Boskoop 2015 is al een aantal jaren oud (vastgesteld in 2005). Het is echter een belangrijk beleidsplan, omdat hierin de toekomstige uitbreidingen van Boskoop zijn vastgelegd.

Er zijn vier speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van Boskoop:

1. Versterk de boomteelt
2. Bouw vernieuwend voor de lokale vraag
3. Koester de karakteristieken van Boskoop
4. Benut de strategische ligging.

De woninguitbreiding is gebaseerd op het principe "Bouwen voor de lokale vraag". Woningbouw vindt plaats binnen de reeds aanwezige totale bebouwingsstructuur van Boskoop. Naast herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied worden nieuwe inbreidingslocaties gerealiseerd. Dit zijn gebieden binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren.

De karakteristieke verkavelingspatronen en structuur van sloten, wegen en bebouwing vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Als belangrijke uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen worden genoemd:

- het behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop;
- inpassing van het open water en de slagenverkaveling in de woonwijken;
- doorzichten vanuit de woonwijken op de kwekerijen en
- beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.

In het Structuurplan zijn herontwikkelingslocaties en inbreidingslocaties aangegeven, die passend zijn binnen de reeds aanwezige totale bebouwingsstructuur van Boskoop. Samen bieden deze ruimte aan de bouw van ca. 1250 woningen.

Structuurplan Boskoop 2015. Het projectgebied (met blauwe cirkel) is aangegeven als herstructurering woningbouw.

Planspecifiek

Het projectgebied ligt binnen het 'bebouwd gebied' zoals opgenomen op de visiekaart. Een bestaand pand, deels met een gemeentelijke monumentale status, wordt getransformeerd tot een appartementengebouw waarbinnen 9 appartementen komen. Binnen 'bebouwd gebied' zijn transformatieopgaven zoals voorliggend project gewenst. De ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie.

Het project past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Alphense Woonagenda

In de Alphense Woonagenda (2016) is de visie van de gemeente Alphen aan den Rijn op het wonen voor de periode tot en met 2025 vastgelegd. De Woonagenda vloeit voort uit de Contourennotitie (2015/34368). In deze notitie zijn zeven woonkwaliteiten benoemd die onderscheidend zijn voor prettig wonen in Alphen aan den Rijn; nu en in de toekomst. De toekomst van het wonen ligt meer dan in het verleden in de bestaande stad en dorpen. Wonen is niet meer alleen bouwen, maar vooral de bestaande woongebieden kwaliteit geven, zodat inwoners trots zijn op de plek waar ze wonen. Het versterken van herkenbare identiteiten, de woonaantrekkelijkheid en gebruiksfunctie van wijken en dorpen staat hierbij centraal.

Vijf thema's vormen de speerpunten van de Woonagenda, te weten:

1. Wijken en kernen met identiteit
2. Keuzemogelijkheden door variatie
3. Een veilige en gezonde leefomgeving
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun omgeving
5. Woningvoorraad met toekomstwaarde

Met de Woonagenda wil de gemeente partners, bewoners en ontwikkelaars inspireren om hun bijdrage te leveren aan Alphen aan den Rijn als aantrekkelijke en prettige woonomgeving. Zij krijgen de ruimte initiatieven te realiseren die een bijdrage leveren aan de gewenste woonkwaliteit van Alphen aan den Rijn.

Planspecifiek

Binnen het appartementengebouw worden 9 koopappartementen in het dure segment gerealiseerd. De functie en het ontwerp zijn passend binnen de gebiedsidentiteit van Boskoop en in het bijzonder de Rozenlaan. Wonen is een veelvoorkomende functie in de omgeving. Bij het ontwerp van de nieuwbouw is daarnaast ingespeeld op de historische betekenis van de straat en het bestaande gebouw. De monumentale voorgevel blijft behouden en ook de bouwmassa verandert niet wezenlijk ten opzichte van de bestaande situatie. Typische omgevingskwaliteiten, waaronder het slotenstelsel en het bruggetje, blijven daarnaast behouden.

Tot aan 2030 is er in de gemeente Alphen aan den Rijn een blijvende behoefte aan nieuwe woningen (zie ook 4.3). Door het toevoegen van 9 woningen speelt het project daarmee in op een woningvoorraad met toekomstwaarde.

Het project past binnen de Alphense woonagenda.

Afwegingskader woningbouwontwikkelingen

De gemeente hanteert het afwegingskader voor woningbouwontwikkeling. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte.

Het afwegingskader is geactualiseerd, omdat de markt sinds 2014 ingrijpend is veranderd en er andere beleidskaders van toepassing zijn zoals de regionale woonagenda, duurzaamheidsbeleid en het actieplan spoedzoekers. Bovendien krijgt de groeiende behoefte van bijzondere groepen en senioren een plek in het afwegingskader. De criteria zijn:

- Creëren van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad
- Oplossen ruimtelijke knelpunten of hergebruik bestaand vastgoed
- Versterken geambieerde woonmilieus
- Bijdrage aan het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied
- Ruimte voor wonen met zorg en begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig
- Duurzame inzetbaarheid van woningen

Planspecifiek

De kwantitatieve behoefte van de 9 appartementen is in paragraaf 4.3 en voorgaande subparagraaf reeds aangetoond. Verder voldoet dit plan aan de gestelde criteria uit het afwegingskader. De locatie ligt binnen de kern Boskoop (bestaand stedelijk gebied). Het initiatief voorziet in een nieuw gebouw ter vervanging van een bestaand pand dat niet meer levensvatbaar is. Het nieuwe gebouw met een woonfunctie maakt de plek weer toekomstbestendig en zorgt voor het behouden van de monumentale gevel. Dit komt ten goede aan de vitaliteit van Boskoop. Het woonoppervlak van de appartementen varieert tussen de 100 en 180 m². De koopappartementen gaan in verschillende prijsklassen (€350.000-€610.000) de markt op. Daarmee spreekt het plan, binnen het dure segment, verschillende doelgroepen aan.

Het plan past binnen het afwegingskader woningbouwontwikkelingen.

Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020

Op 23 november 2017 heeft de gemeenteraad het actieprogramma duurzaamheid 2017- 2020 vastgesteld. De ambitie van de gemeente betreft 'Alphen aan den Rijn, Duurzaamheidshoofdstad van het Groene Hart!'. Om hiertoe te komen is een strategie gekozen die loopt langs twee lijnen. Er wordt ingezet op versnelling van concrete projecten op korte termijn om verandering zichtbaar te maken en meer partijen te inspireren om deel uit te maken van het transitieproces. Voor de langere termijn ontwikkelt de gemeente in samenwerking met een aantal koplopers uit de Alphense samenleving een maatschappelijke transitieagenda.

Het actieprogramma bestaat inhoudelijk uit zeven thema's: Energie, Duurzaam wonen, Duurzame mobiliteit, Duurzaam ondernemen, Klimaatadaptatie & Green City, Duurzame scholen & verenigingen en Duurzame gemeentelijke organisatie.

Planspecifiek

Het thema duurzaam wonen is geïntegreerd in de planvorming van voorliggend project. Er komen daartoe ten minste 18 zonnepanelen op het dak en de bewoners kunnen dit verder uitbreiden over het dakvlak (circa 350 m²). Ook worden de appartementen gasloos opgeleverd.

Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het actieprogramma duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een project moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie in lijn is met het toekomstig functiegebruik (wonen), is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 1 toegevoegd.

Op het gehele terrein is een diffuse verontreiniging met zink, lood en/of PAK aangetoond. Ter plaatse van de voormalige HBO-tank is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen en tuin zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen. Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek is een saneringsplan opgesteld. Deze BUS-melding is als bijlage 2 bij deze onderbouwing te vinden. Achterin deze rapportage is tevens het gemeentelijke akkoord op deze melding opgenomen.

Conclusie

Met inachtneming dat er de bodem ter plaatse van de projectlocatie wordt gesaneerd conform het op te stellen saneringsplan is het initiatief uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

5.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstoffen stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15476011

(aan de Reijerskoop ter hoogte van het projectgebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)	PM2,5 (Zeer Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m³)	23,2 µg/m³	18,5 µg/m³	11.1 µg/m³
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Het aantal woningen dat door dit project wordt toegevoegd (9) blijft ruim onder de norm van 1.500 woningen. Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen industrieterreinen en/of spoorlijnen aanwezig. Geluidshinder afkomstig van deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het wegennet in de directe omgeving van de projectlocatie (o.a. de Rozenlaan, Valkenburgerlaan en de Reijerskoop) zijn allen verkeerswegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km/u. De Wgh kent geen geluidzone toe aan 30 km/u wegen, waarmee vervolgonderzoek vanuit de Wgh niet van toepassing is.

De wegen zijn te typeren als rustige, dorpse wegen, zonder een noemenswaardig hoog aandeel vrachtverkeer. Mede bepalend hierbij is het gereedkomen van de rondweg in 2016, waardoor de sierteeltgebieden ten oosten van de Gouwe een verbeterde ontsluiting hebben gekregen. Ook vanuit de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan daarom worden aangenomen dat binnen het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van geluid.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en (agrarische) bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De projectlocatie ligt in een overwegend woongebied. De diversiteit aan functies neemt in westelijke richting toe, daar ligt op 0,5 km afstand het centrum van Boskoop. Voor wat betreft de omgeving van de locatie kan nog gesproken worden over een rustig woongebied. Direct ten oosten van de projectlocatie staat een kantoorpand. De afstand tussen het kantoorpand en het toekomstige appartementengebouw bedraagt 25 m. Daarmee wordt, gelet op de richtstafstand van 10 m voor kantoorlocaties (publicatie 'bedrijven en milieuzonering'), voldaan aan de richtafstand. In de omgeving liggen verder een beperkt aantal maatschappelijke functies en kleinschalige bedrijfslocaties. De maximale milieucategorie van deze functies bedraagt categorie 2, met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 m. Al deze bedrijven en instellingen liggen op verder dan 30 m vanaf de projectlocatie waardoor op voorhand kan worden gesteld dat er geen sprake is van wederzijdse hinder.

Niet ver ten zuidoosten van de locatie begint het buitengebied van Boskoop. Binnen een straal van 1 km van de locatie zijn er echter geen (intensieve) veehouderijen actief. Geconcludeerd kan worden dat er binnen de projectlocatie op basis van milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

In de raadsvergadering van 21 april 2016 is de "Beleidsvisie externe veiligheid Alphen aan den Rijn 2016-2020" vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn concrete kaders opgenomen hoe om te gaan met externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen bepaalde zones van risicobronnen. Voor plannen die buiten deze specifieke zones zijn gelegen geldt een standaard verantwoordingsparagraaf welke opgenomen is in paragraaf 4.3.3. van de Beleidsvisie EV.

In deze paragraaf is aangegeven dat buiten de aangegeven zones alleen zogenaamde 'toxische scenario's' relevant zijn. Het gaat dan om toxische (rook)gassen die zich over een groot gebied kunnen verspreiden. In dat geval is het belangrijk om te schuilen en niet direct aan de toxische (rook)gassen te worden blootgesteld. Zoals ook in de algemene crisiscommunicatie wordt vermeld moet men in dat geval naar binnen, ramen en deuren sluiten en de mechanische ventilatie uitschakelen. Om dit laatste mogelijk te maken wordt voor nieuwe gebouwen waar mensen kunnen verblijven in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld (dit kan ook worden bereikt door de stekker van de ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren).

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.

Uitsnede risicokaart van de omgeving van het projectgebied (bron: risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat ten zuiden van de projectlocatie (groene cirkel) enkele sierteeltlocaties liggen met propaan opslagtanks op het erf. De minimale afstand tussen het dichtstbijzijnde bedrijf en de projectlocatie bedraagt 350 m. De locatie ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze tanks. Enig nadelig effect van deze inrichtingen op het project is dan ook uit te sluiten. Voorgaande wordt bevestigd door de gemeentelijke beleidsvisie. Daarin is de locatie niet opgenomen buiten één van de EV zones. Het projectgebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Voor ontwikkelingen buiten één van deze EV zones kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, waar voorliggende motivatie een uitwerking van is.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor externe veiligheid is hiermee aangetoond.

5.1.6 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan uit een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige project behelst het realiseren van 9 appartementen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen uit bijlage D, categorie 11.2. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggende onderbouwing is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van deze onderbouwing de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' is in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het projecten en de kenmerken van de potentiële effecten. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Het plan bestaat namelijk uit het vervangen van een bestaand pand binnen stedelijk gebied. In totaal komen er 9 appartementen in het nieuwe gebouw, met een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg. Verder zorgt het plan niet voor negatieve ecologische- en waterstaatkundige effecten, zie daarvoor ook de paragrafen 5.2 en 5.3. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent het vergunningtraject te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

Conclusie

Voorliggend project is niet mer-plichtig.

5.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van

voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5 (2016-2021)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee beoogt het hoogheemraadschap dat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken aan water centraal. Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Waterbeleid

Hoogheemraadschap van Rijnland zet zich in voor:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

Keur en Uitvoeringsregels

De Keur is een juridisch document (verordening). Bij de Keur horen de 'Uitvoeringsregels'. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kunnen een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico.
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.

- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor een watervergunning nodig is.

Waterbeleid Gemeente Alphen aan den Rijn

Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

In december 2015 heeft de raad het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2016-2020) vastgesteld. Het GRP bevat het beleid voor de invulling van de wettelijke gemeentelijke watertaken. Deze watertaken bestaan uit zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het beleid in het GRP bevat een aantal speerpunten voor de planperiode. Belangrijkste daarvan voor dit plan zijn samenwerking in de waterketen, volksgezondheid, aanpassing aan klimaatverandering en duurzaamheid.

Visie op Water

Het op orde houden en ontwikkelen van een recreatief vaarwegennetwerk vergt een blijvende inspanning van de gemeente. In de Visie op Water wordt aangegeven voor welke ambities de gemeente stelt, welke regionale kansen er liggen en wordt een toekomstperspectief geschetst hoe vaarwegen benut en ontwikkeld kunnen worden. Ten aanzien van het plangebied worden, om de activiteiten van de grondschippers voor de polder Laag Boskoop te continueren, vaarwegen aangewezen. Voor al deze polders geldt dat enkel de primaire watergangen worden aangewezen als vaarweg.

Planspecifiek

Het te realiseren deel van het appartementengebouw komt te staan op de footprint van het te slopen deel, waardoor deze werkzaamheden niet leiden tot een toename aan verharding. De herinrichting van de parkeerplaats zal wel een beperkte toename van verharding tot gevolg hebben. Echter, gelet op het totale oppervlak van dit parkeerterrein (500 m²) en het feit dat een groot deel van deze gronden in de bestaande situatie reeds verhard zijn, blijft de toename ruim onder de grens die het waterschap stelt (500 m²). Van het nemen van verplichte watercompensatiemaatregelen is dan ook geen sprake. Verder zullen de appartementen worden aangesloten op het openbare rioolstelsel en is er geen sprake van het toepassen van uitloogbare materialen. De bouwwerkzaamheden en toekomstige inrichting van de locatie hebben geen effect op het slotenstelsel rondom de locatie. De sloten ondervinden geen hinder, worden niet versmald of verlegd en blijven geheel intact.

Op 19 juni 2019 is voor dit project de digitale watertoets doorlopen. Daarmee is het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Onder dossiercode 20190619-13-20819 zijn de watertoetsresultaten als bijlage 5 toegevoegd. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermingszones en afvalwatertransportleidingen, wel heeft het Hoogheemraadschap een waterbelang als gevolg van het project. Om deze reden zal voorliggende onderbouwing worden ingediend bij het digitale loket van het Hoogheemraadschap en zullen eventuele opmerkingen in het vervolg van de procedure, worden verwerkt.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

5.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen sloopwerkzaamheden is door onderzoeksbureau Blom Ecologie B.V. op 7 juni 2019 een quickscan flora en fauna gepubliceerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 3 toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn:

Soortenbescherming

De bebouwing en de planlocatie hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Voor wat betreft de uitvoerbaarheid leiden de werkzaamheden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voor enkele soorten (vleermuizen, algemene broedvogels) dienen maatregelen te worden genomen om effecten te voorkomen. De initiatiefnemer zal daartoe de maatregelen zoals opgenomen op pagina 11 van de quickscan in acht nemen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Ook zijn er geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap- en melding of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Recentelijk is er veel discussie over één specifiek onderwerp m.b.t. de gebiedsbescherming: de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden. Ter zekerstelling is daarom voor dit plan een berekening gemaakt om te bezien of de depositie vanuit dit plan op het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied te berekenen. De uitkomst is dat de depositie 0,00 mol/ha/j bedraagt. Dit aspect staat daarmee ook niet aan realisatie van dit plan in de weg. De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 in te zien bij dit plan.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Rozenlaan 4 is vanuit het aspect ecologie uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

5.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Het projectgebied wordt in de toekomstige situatie aan de achterzijde van het perceel ontsloten op de Valkenburglaan. Via de Valkenburglaan wordt eerst de parkeerkoffer van het naastgelegen kantoorpand ten oosten bereikt, waarna de projectlocatie te bereiken is via een bruggetje.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een eigen 'Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014'. Deze nota is gebruikt voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Omdat de nota niet ingaat op cijfers met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking, zijn voor deze gegevens de parkeercijfers van het CROW gebruikt. Voor wat betreft de gebiedstypologie is uitgegaan van 'rest bebouwde kom, weinig stedelijk', conform de gemeentelijke nota.

Verkeersaantrekkende werking

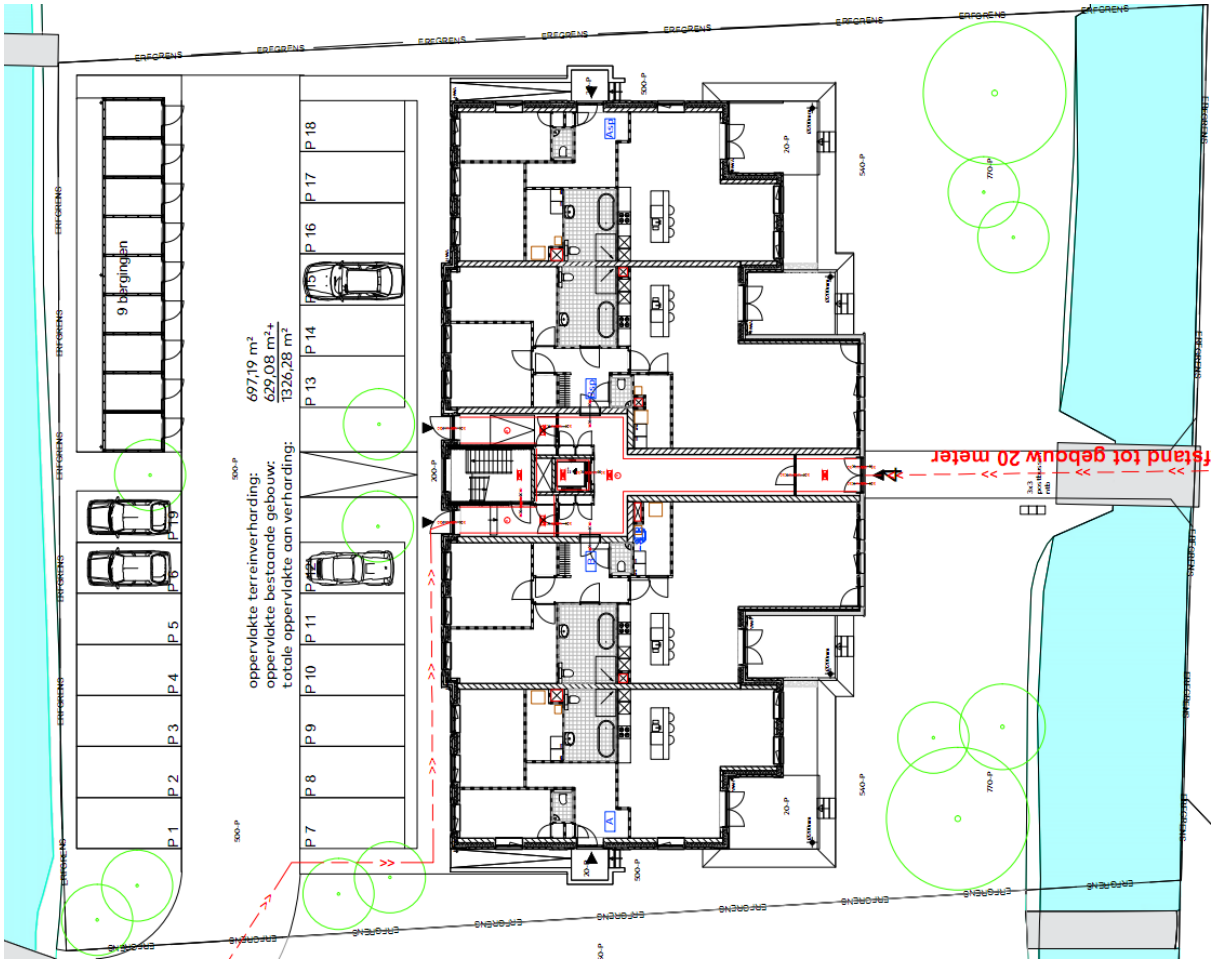
In de bestaande situatie heeft de locatie een horecafunctie, uitgegaan wordt van het type 'café, bar, restaurant'. Het vloeroppervlak van het bestaande pand bedraagt 550 m². Het aantal verkeersbewegingen bedraagt 8 per 100 m² BVO. In totaal komt dit neer op (5,5*8) 44 verkeersbewegingen per dag.

In de nieuwe situatie komen er in totaal 9 koop etagewoningen binnen het pand behoren tot het dure segment wat resulteert in 9 * 7,8 = 70,2 verkeersbewegingen per dag.

Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen toe: -44 + 70,2 = afgerond 27 verkeersbewegingen per dag. Gelet op dit geringe aantal kan worden gesteld dat de Valkenburglaan en het aangrenzende wegennet deze toename goed aankunnen.

Parkeren

Aan de achterzijde van het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd. Navolgende situatietekening maakt dit inzichtelijk. De parkeernorm voor dure appartementen is 2,1 parkeerplaatsen per appartement: 9 * 2,1 = 18,9 = 19 parkeerplaatsen. Voorts komen er 9 (fiets)bergingen. Gesteld kan worden dat de toekomstige parkeerplaats over voldoende parkeergelegenheid beschikt om het aantal benodigde parkeerplaatsen volledig op eigen terrein op te kunnen vangen.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie met aan de achterkant van het pand de parkeerplaats (bron)

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen bezwaar bestaat tegen het uitvoeren van de werkzaamheden. Dit onderwerp staat daarom ook niet aan de uitvoerbarheid van dit plan in de weg.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het te transformeren pand "De Rozenburcht" betreft een gemeentelijk monument. Het voorste gebouwdeel is behouden, het achterste deel is gesloopt en herbouwd. Zie voor enkele impressies hoofdstuk 3. De karakteristieke uitstraling van het pand blijft behouden. Het nieuwbouwdeel krijgt daarnaast een hoogwaardige architectuur maar blijft qua uitstraling ondergeschikt aan het voorste gebouwdeel. Met de ontwikkeling wordt daarmee recht gedaan aan de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied. Doordat het pand blijft staan op de huidige plaats en qua massa nagenoeg gelijk blijft aan de bestaande situatie, blijft ook het historische lint ongewijzigd.

Erfgoedcommissie en restauratieplan

Voorliggend plan is tevens met de erfgoedcommissie besproken. Een verslag daarvan is als bijlage 7 opgenomen. De commissie adviseert daarin dat het akkoord kan gaan met het principe van sloop/nieuwbouw achter het gemeentelijk monument, maar heeft wel de volgende aspecten benoemd om de ontmoeting tussen het hoofdgebouw en de nieuwbouw kan worden verzacht:

- positie terugliggender maken t.o.v. de gevel;
- uitwerking balkons ondergeschikter;
- kleur en materialisatie onderbouw en bovenbouw.

Naar aanleiding van dit advies van de erfgoedcommissie is het plan aangepast, zie daartoe het restauratieplan dat als bijlage 8 is opgenomen.

Archeologie

Op basis van het parapluplan Archeologie geldt ter plaatse van het projectgebied een hoge archeologische

verwachting. In de regels van het parapluplan is deze verwachting door vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De bijbehorende regels stellen dat er een onderzoek dient te worden uitgevoerd bij bouwwerkzaamheden die voorzien in verstoring van de bodem met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Omdat de werkzaamheden als gevolg van dit project groter zijn dan deze drempelwaarden is archeologisch onderzoek verricht (zie daartoe bijlage 6). Uit dit Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO) komt naar voren dat er vanuit archeologie geen bezwaren zijn tegen het uitvoeren van de geplande bouwwerkzaamheden. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Mochten er gedurende de bouwwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan stelt de initiatiefnemer conform artikel 5.10 Erfgoedwet het bevoegd gezag van de vondst op de hoogte.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

5.6 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2016 is een historisch vooronderzoek uitgevoegd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE (rapport Vooronderzoek Conventionele Explosieven gemeente Alphen aan den Rijn, Saricon bv, 16S140-VO02, 12 juli 2016). De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE.

Planspecifiek

Op basis van de Risicokaart CE blijkt dat de projectlocatie ligt binnen een onverdacht gebied voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek is niet nodig. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden wordt gestuit op verdachte objecten, zijn passende maatregelen nodig.

Conclusie

Het project is uitvoerbaar vanuit niet gesprongen explosieven.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten, waaronder ook afspraken zijn gemaakt over planschade. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Gelet op de beperkte omvang van het project i.r.t. het logische gegeven dat dit fraaie leegstaande pand tot appartementengebouw wordt herontwikkeld, is er geen formele inspraak gehouden. Wel is de omgeving intensief betrokken bij de beoogde plannen in de vorm van een omgevingsdialoog. Zo zijn er bij alle omwonenden die dat wensten individuele gesprekken geweest en zijn op 20 maart 2019, 21 mei 2019 en 22 november 2019 nieuwsbrieven verzonden. Buurtbewoners hebben aangegeven dat zij zich kunnen vinden in het project en zijn blij dat er, om verloedering tegen te gaan, eindelijk wat gaat gebeuren met De Rozenburcht. Een enkeling heeft bedenkingen geuit tegen het planinitiatief.

Overleg

Gelet op de aard van het project, herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, is vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met de provincie nodig. Voorliggende onderbouwing wordt via het e-formulier aangemeld bij de provincie Zuid-Holland. Het Hoogheemraadschap is via de digitale watertoets inmiddels op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. Een van de uitkomsten van de watertoets is dat het Hoogheemraadschap een waterbelang heeft als gevolg van dit project. Voorliggende onderbouwing zal daarom worden ingediend bij het digitale loket van Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit heeft, met bijbehorende stukken, vanaf 23 april 2020 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Hierop is een zienswijze ingekomen. Deze is in de nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 9) samengevat en van een reactie voorzien. Vanwege de vernietiging van het besluit van 8 september 2020 is de procedure opnieuw opgestart en een nieuw ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Dit heeft ter inzage gelegen van 29 mei 2025 tot 9 juli 2025. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze is een nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie (zie bijlage 10).

Vaststellingsbesluit

Bijlagen bij de onderbouwing

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 BUS melding

Bijlage 3 Quickscan Flora & Fauna

Bijlage 4 Voortoets stikstof

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Advies erfgoedcommissie

Bijlage 8 Restauratieplan

Bijlage 9 Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 10 Nota van beantwoording zienswijzen