

Stichting Woonforte

Postbus 2001

2400 CA ALPHEN AAN DEN RIJN

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon: 14 0172

E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl

Website: www.alphenaandenrijn.nl

Uw kenmerk

4319657

Ons kenmerk

V2019/235

Datum

20 februari 2020

Contactpersoon

J. van der Velden

Doorkiesnummer

(0172) 464821

Afdeling

PDV Vergunningen

Onderwerp

Omgevingsvergunning beschikking

Geachte

Op 2 april 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van 15 woningen**, geregistreerd onder nummer V2019/235.

Plaatselijk bekend: **Weegbree in Boskoop**

## besluit

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

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

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

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo).

Daarenboven is besloten om geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



mw. mr. A. Habets-Brunt

Teamleider Vergunningen

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

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

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo).

### **Projectomschrijving**

Het betreft het bouwen van 15 woningen op de locatie Weegbree in Boskoop.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

### **Bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Boskoop Dorp", vastgesteld op 2 februari 2011. Op 31 oktober 2012 is het bestemmingsplan "Actualisatie Boskoop - Dorp 2010" vastgesteld. De projectlocatie heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en geldt een maximum bouw- en goothoogte van 6 meter. Het maximum bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 80%. Op basis van het "Parapluplan Archeologie", in ontwerp sinds 16 oktober 2018, kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6'. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", vastgesteld op 21 september 2017. Het beoogd initiatief bestaat uit de realisatie van vijftien comfortwoningen ter plaatse van de projectlocatie. De beoogde woonfunctie is ter plaatse van de projectlocatie niet toegestaan en derhalve is het voorgenomen initiatief strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Boskoop Dorp'.

### **Afwijken bestemmingsplan**

In de Wabo is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze mogelijkheid is gegeven in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college heeft de bereidheid uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan het starten van de procedure.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een gedegen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. Er geen sprake is van onevenredige benadeling van belangen van derden.

Voor een nadere onderbouwing van het bouwplan wordt verwezen naar de van de aanvraag deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing.

### **Paraplubestemmingsplan Archeologie**

Voor het gebied is het Parapluplan Archeologie van toepassing. De werken of werkzaamheden doen geen afbreuk aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### **Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende Instantie gestuurd: Hoogheemraadschap van Rijnland, Veiligheidsregio Hollands Midden, OASEN, DUNEA, Liander N.V., Provincie Zuid-Holland.

Gelet op het belang van betrokken bestuursorganen zijn geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

### **Delegatie verklaring van geen bedenkingen**

Over deze ruimtelijke onderbouwing moet de gemeenteraad een zogeheten verklaring van geen bedenkingen op basis van artikel 2.27 en 3.11 van de Wabo verlenen aan het college van burgemeester en wethouders. Er is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen van de raad als bedoeld in de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, niet is vereist.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist. Voorliggende aanvraag is één van de aangewezen gevallen. De raad houdt wel de mogelijkheid om – ook als het afwijkingsbesluit voorkomt op de lijst – te besluiten om die concrete afwijking toch nog zelf te behandelen. Elk voorstel tot afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt hiertoe 2 weken ter inzage gelegd voor de raad, voordat een concreet afwijkingsbesluit wordt genomen. Mocht één vijfde deel van het totaal aan tal raadsleden aangeven de verklaring aan zich te willen houden, dan zal de gemeenteraad de verklaring af geven.

De raad is van 10 mei tot 14 mei 2019 in de gelegenheid gesteld om te kunnen reageren. De raad heeft bij deze zaak niet aangegeven de besluitvorming over dit bouwplan aan zich te willen houden.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

### **Exploitatiekosten**

Het uitvoeren van het project heeft financiële gevolgen voor de gemeente.

De verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Bij voorliggend project is er een exploitatieovereenkomst opgesteld. Het plan is economisch uitvoerbaar.

## **Welstand**

Op 26 november 2019 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

## **Bouwverordening**

Het project is getoetst aan de bepalingen van de Bouwverordening. Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening.

## **Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Met het oog hierop is het gewenst aan de vergunningvoorschriften te verbinden.

## **Ter inzage ontwerpbeschikking**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 5 december 2019 tot en met 16 januari 2020 ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven geen aanleiding voor wijzigingen aan het project. De redenen daarvoor zijn verwoord in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 woningen aan de Weegbree te Boskoop (bijlage).

De omgevingsvergunning kan derhalve in overeenstemming met de ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsvergunning worden verleend.

## **Bijlagen behorend bij de beschikking:**

- 4319657\_1554188628601\_19480\_-OV-H00-Fundering\_rioleringstekeing\_dd20190321.pdf
- 4319657\_1554188684911\_19480\_-OV-VT-Ventilatiekening\_dd20190328.pdf
- 4319657\_1554188756987\_19480\_1OV-T01-tekeningen.pdf
- 4319657\_1554189233390\_papierenformulier.pdf
- 4319657\_1554189233406\_publiceerbareaanvraag.pdf
- 4319657\_1555511271400\_Situatie\_dd20190416.pdf
- 4319657\_1555511339871\_aanzichten\_plattegronden\_doorsnedenddd20190416.pdf
- 4319657\_1564038737993\_verkennend\_bodemonderzoek\_Klaverblad\_80.pdf
- 4319657\_1564038831919\_Beoordeling\_ODMH\_bodemonderzoek\_Klaverblad\_80.pdf
- 4319657\_1571228393924\_SO\_Openbare\_ruimte\_Weegbree.pdf
- 4319657\_1575014997839\_191127\_-GRO\_1.4\_Weegbree\_Boskoop.pdf
- 4319657\_1575014997909\_bijlage\_1\_-\_verkennend\_bodemonderzoek.pdf
- 4319657\_1575014998223\_bijlage\_2\_-\_aanvullend\_bodemonderzoek.pdf
- 4319657\_1575015247605\_bijlage\_3\_-\_quickscan\_flora\_en\_fauna\_01.10.19.pdf
- 4319657\_1575015247651\_bijlage\_4\_-\_stikstofdepositie\_15.10.2019.pdf
- 4319657\_1575015247670\_bijlage\_5\_-\_aanmeldnotitie\_m.e.r\_15.10.2019.pdf
- 4319657\_1575383452538\_883\_Brandweer\_en\_gemeente\_-\_reactie\_VINK.pdf
- kalverdans28boskoop.pdf
- 4319657\_1554188038594\_3741\_Bouwbesluitberekeningen\_EPC\_190326.pdf
- 4319657\_1554188208471\_190329\_-\_aanmeldnotitie\_m.e.r..pdf
- 4319657\_1554188306399\_19480\_-\_K\_M\_15\_Woningen\_Weegbree.pdf

- 4319657\_1554188398132\_19480\_-BB-berekening\_15\_woningen\_Boskoop.pdf
- 4319657\_1554188453439\_19480\_1OV-H00-Fundering\_rioleringstekening\_dd20190328.pdf
- 4319657\_1554188576941\_19480\_-OV-B2-Berging\_dubbel\_dd20190328.pdf
- 4319657\_1554188602963\_19480\_-OV-D00-Detailoverzicht\_dd20190328.pdf

Nagezonden wordt nog na goedkeuring constructeur:

- 4319657\_1554189006889\_Palenplan\_en\_Fundering\_Blok\_3.pdf
- 4319657\_1554189076131\_Statische\_Berekeningen.pdf
- 4319657\_1554188794152\_2019-0166\_funderingsadvies.pdf
- 4319657\_1554188939976\_Palenplan\_en\_Fundering\_Blok\_1.pdf
- 4319657\_1554188982477\_Palenplan\_en\_Fundering\_Blok\_2.pdf

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 'Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

### **Voorschriften bij omgevingsvergunning V2019/235:**

#### *1. Aanvang werkzaamheden*

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

#### *2. Melden*

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

- de aanvang van de werkzaamheden;
- het inbrengen van de funderingspalen/damwanden;
- het storten van beton;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;
- gegevens van degene die de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren.

De melding dient telefonisch: 14 0172, per mail: [pbinspectie@aadr.nl](mailto:pbinspectie@aadr.nl) of via WhatsApp: 06 104 063 39 te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

#### *3. Uitzetten project*

Het te bouwen project moet door de gemeente worden uitgezet. U dient minimaal 4 weken voor aanvang contact opnemen met team GEO-Informatie. Uw aanvraag voor het uitzetten kunt u sturen naar [geo@alphenaandenriijn.nl](mailto:geo@alphenaandenriijn.nl). Wij nemen dan zo snel mogelijk contact met u op voor de planning.

#### 4. Algemene sterkte van de bouwconstructie afdeling 2.1 Bouwbesluit

Een te bouwen bouwwerk heeft een bouwconstructie die duurzaam gedurende de in NEN-EN 1990 bedoelde referentieperiode voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten. Voor verbouw, het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, geldt het niveau zoals aangegeven in NEN 8700.

De volgende aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan team Vergunningen worden voorgelegd:

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

Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het e-mailadres: [jkleijn@alphenaandenrijn.nl](mailto:jkleijn@alphenaandenrijn.nl).

U mag starten na goedkeuring van de constructieberekeningen en tekeningen.

#### 5. Geluidhinder artikel 8.3 Bouwbesluit

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

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

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

#### 6. Trillingshinder artikel 8.4 Bouwbesluit

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

#### 7. In gebruik nemen openbaar gebied

Voor het in gebruik nemen van het openbaar gebied ten behoeve van containers, keten en bouwhekken etc. dient u een APV-ontheffing aan te vragen bij de gemeente Alphen aan den Rijn. Een aanvraag kan worden ingediend op [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl).

#### 8. Veiligheidsplan artikel 8.7 Bouwbesluit

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:

1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
4. de aan- en afvoerwegen;
5. de laad-, los- en hijszones;
6. de plaats van bouwketen;
7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
  1. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

### *9. Mechanische ventilatie en externe veiligheid*

In verband met externe veiligheid en eventuele toxische (rook)gassen moet men de mechanische ventilatie in nieuwe gebouwen waar mensen kunnen verblijven met één druk op de knop kunnen uitschakelen (dit kan ook worden bereikt door de stekker van de ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren).

### *10. Grondverzet*

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Aanvullend moet voor grondverzet en baggerwerk het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie worden gevolgd. Grond of bagger moet onderzocht en getoetst worden aan de toepassingsnormen uit het tijdelijk handelingskader of de vastgestelde achtergrondwaarde voor PFAS. Meer informatie over PFAS is terug te vinden op de website van de Omgevingsdienst Midden-Holland <https://www.odmh.nl/thema/bodem-archeologie/tijdelijk/>.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.

- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl) gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: [www.odmh.nl](http://www.odmh.nl).

### Peilmaten

Vloerpeil: -5.05 NAP

Eigendomsgrens: aansluiten op bestaand peil

### Bomen

Opmerkingen: let op gemeentelijke bomen in bouwterrein!

### Riolering

Vuilwater: Gescheiden aanbieden aan west en/of zuid zijde van het plan.  
Op de erfscheidingen op b.o.b. 0,70 m maaiveld.

Schoonwater: Gescheiden aanleggen en afvoeren naar oppervlaktewater aan oostzijde plan

Opmerkingen: Huidige maaiveld is ca. -5,40 m NAP, maar is mogelijk wat verzakt.

0,70 m - MV = -6,10 m NAP