

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning Rozenlaan 4 te Boskoop

Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn (zaaknummer 327480)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Rozenlaan 4 in Boskoop staat het pand "De Rozenburcht". Dit gebouw werd gebruikt als partycentrum, maar functioneert 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 9 appartementen.

Op 17 juni 2019 is hiervoor een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is in strijd met de van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp', omdat het perceel is bestemd voor 'Horeca' en 'Tuin'. De gevraagde vervolgfunctie is passend in een overwegende woonomgeving in het bestaand dorpsgebied. Op 14 april 2020 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de (ontwerp) omgevingsvergunning voor de Rozenlaan 4 te Boskoop.

1.2. Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van donderdag 23 april 2020 tot en met woensdag 3 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbesluit, mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van de (ontwerp) omgevingsvergunning is één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is deze reactie samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienwijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijze is ontvankelijk.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Behandeling ingekomen zienswijze met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens een omwonende	Reactie gemeente	Conclusie
1.	<u>Aantasting monumentale waarden</u> Briefschrijver schrijft dat er onduidelijkheid is over hoe de beslissing op het onderdeel betreffende de monumentale waarden van het pand aan de Rozenlaan 4 tot stand is gekomen. De onderliggende stukken zijn digitaal niet teruggevonden. Er wordt verondersteld dat het bouwplan de monumentale waarden zullen aantasten.	De welstandscommissie heeft op 1 oktober 2019 een akkoord gegeven op het bouwplan. De volgende stukken zijn ter beoordeling voorgelegd aan de commissie: een bouwhistorisch onderzoek, het restauratieplan en de kleur en afwerkstaat exterieur. Deze documenten zijn ook fysiek ter inzage gelegd. Het bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en hierin wordt uitgebreid beschreven welke delen monumentale waarde hebben en welke niet. Hieruit is gebleken dat het voorste deel van het gebouw de monumentale waarden heeft. Het plan is hierop aangepast, waarbij het voorste deel intact zal blijven. Dit plan is positief beoordeeld door de erfgoedcommissie in haar vergadering van 23 september 2019. Overeenkomstig het advies worden er geen draaikiëpramen worden toegepast in het monument.	Er is degelijk en onafhankelijk onderzoek gedaan naar de monumentale waarden van het pand aan de Rozenlaan 4. Dit onderzoek is, met andere stukken, voorgelegd aan de erfgoedcommissie, die op 23 september 2019 akkoord is gegaan. Voort heeft de welstandscommissie op 1 oktober 2019 een positief advies gegeven. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

2.	<u>Stedenbouwkundige bezwaren</u> Gesteld is dat de nieuwbouw niet past in de karakteristieke bouw van gebied en er geen rekening is gehouden met het straatbeeld.	In tegenstelling tot wat briefschrijver beweert zijn wij van mening dat de nieuwbouw wel in inpasbaar is. De monumentale waarden aan de voorzijde van het pand blijven behouden. De nieuwbouw past binnen het stedenbouwkundig beeld van de straat. Daarbij komt dat de welstandsommissie en Erfgoedcommissie een positief advies hebben gegeven op het (ontwerp) restauratieplan.	Aan het stedenbouwkundig beeld is uitgebreid aandacht besteed en het plan is zorgvuldig tot stand gekomen, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.
3.	<u>Strijd met provinciale regeling</u> Gesteld wordt dat er niet correct is getoetst aan artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit van de omgevingsverordening van de provincie. Op grond van dit artikel dienen plannen aan de hand van verschillen 'lagen' te worden getoetst. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. In de beleving van briefschrijver wordt er met het grote nieuwe pand inbreuk gemaakt op de karakteristieke waarde van de dorpskern en bestaat er in zoverre strijd met de provinciale regelgeving.	Het plan is getoetst aan de Kwaliteitskaart van de provincie, bestaande uit de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Wij verwijzen hiervoor naar de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.2). In de laag van de stedelijke occupatie maakt het plangebied onderdeel uit van 'steden en dorpen' in de bebouwde ruimte. Dit betekent dat deze ontwikkeling onder de noemer 'inpassing' valt. De bebouwing ligt tevens in het bestaand stads- en dorpsgebied als genoemd in artikel 6.10 (stedelijke ontwikkelingen) van de provinciale Omgevingsverordening. Hier is bebouwing ten behoeve van wonen een passende functie. Een verdergaande toetsing aan artikel 3.1.6 onder 2 van de Bro is niet vereist, omdat er op grond van jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarbij komt dat dit plan met 9	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

		appartementen is opgenomen in het door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aanvaarde woningbouwprogramma (brief van 17 maart 2020). Het ontwerpbesluit is overigens ook nog in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg toegezonden naar de provincie. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.	
4.	<u>Onderbouwing behoefte soort woning</u> Er wordt aangegeven dat de verkoopprijzen van de woningen niet overeenkomen met prijzen in het middensegment. De vraag is verder ook of het tekort aan bepaalde woningen in Alphen aan den Rijn dient te worden opgelost in een oude, historische dorpskern; te meer omdat er in Boskoop zelfs sprake is van een overschot van 50 woningen voor de komende jaren.	Ondanks het feit dat op grond van jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is niettemin de woonbehoefte onderzocht. Gebleken is dat ook aan dit woningsegment (9 dure appartementen vanaf circa € 350.000) voldoende vraag is, ondanks dat er sprake is van een klein overschot. In de praktijk komt het overigens meestal voor dat projecten vertraging oplopen. Vanaf 2024 is er wel weer een tekort. Bovendien is voor dit project sprake van relevante herbestemming van een leegstaand pand.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.
5.	<u>Houtopstand en bodem</u> Brieschrijver vreest dat de monumentale kastanje mogelijk door het saneringsplan van de in het bodemonderzoek vastgestelde verontreinigde gronden verloren zal gaan. Dat hier echter onduidelijkheid in is omdat de kaarten van het bodemonderzoek en het saneringsplan	Zoals briefschrijver stelt maakt het vellen van een houtopstand geen onderdeel uit van deze vergunning. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat aan de voorzijde van het plangebied geen beschermenswaardige bomen zijn geregistreerd. De kastanje heeft dan ook geen beschermde waarde. Voor de inmiddels uitgevoerde snoei- en kapwerkzaamheden, waaronder het kappen van de	Het bodemonderzoek en saneringsplan zijn zorgvuldig tot stand gekomen en beoordeeld door een specialist bodem van de Omgevingsdienst Midden-Holland. De kastanje heeft geen bepaalde beschermingswaarde.

	niet overeenkomen bij “spot 3”. Gevraagd is om opheldering over de status van de boom in relatie tot de bodemverontreiniging.	kastanje, is daarom geen omgevingsvergunning nodig. Spot 1 en spot 3 horen tot een geval van ernstige bodemverontreiniging en deze dienen te worden gesaneerd met behulp van een BUS-melding. De exacte begrenzing van de verontreiniging zal in het veld moeten worden bepaald. Tijdens de bodemsanering worden van de wanden en de bodem van de ontgravingsput ter controle monsters genomen en geanalyseerd. Pas na controle van de analyseresultaten wordt beoordeeld of er voldoende ontgraven is.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.
6.	<u>Verkeer en parkeren</u> Aangegeven wordt dat ten onrechte wordt gerekend met een verkeersbeweging voor 2 appartementen in het dure segment en 7 in het midden dure segment, terwijl gerekend zou moeten worden met enkel woningen in het dure segment. De verkeersbewegingen zouden daarom hoger zijn dan in de onderbouwing gesteld. Verder vraagt briefschrijver zich af of de Valkenburglaan het extra aantal verkeersbewegingen kan verwerken.	In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte uitgegaan van 7 woningen in het middendure segment en 2 woningen in het dure segment. De onderbouwing wordt hierop aangepast. Bij de berekening van de parkeernorm dient op grond van de Nota parkeernormen en voorzieningen 2014 te worden uitgegaan van 9 woningen in de dure sector (2,1 pp per woning). De totale parkeerbehoefte wordt dan 18,9 parkeerplaatsen, afgerond 19 parkeerplaatsen. Dit aantal, inclusief 1 extra parkeerplaats, wordt gerealiseerd aan de achterzijde van het gebouw. Ten opzichte van de huidige binnen het bestemmingsplan toegestane horecafunctie neemt het aantal verkeersbewegingen met 17 per dag toe. De onderbouwing van het plan klopt inderdaad niet	De zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen voor wat betreft de parkeerberekening en het aantal verkeersbewegingen. Ook in de aangepaste berekening volstaat de parkeerberekening. De verhoging van het aantal verkeersbewegingen is zodanig klein dat er geen sprake is van een onevenredige vergroting van het aantal verkeersbewegingen.

	De parkeerbehoefte is naar de mening van briefschrijver afgerond 19 parkeerplaatsen, terwijl er 18 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er zijn op het terrein geen fietsenstallingen ingetekend. Er zouden 1,8 parkeervoorzieningen voor de fiets moeten zijn. Onduidelijk is of aan deze norm kan worden voldaan. Verder is het onduidelijk wie de kosten voor het onderhoud van de brug ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaatsen naar de Valkenburgerlaan zal betalen.	met de eerdergenoemde 7 appartementen in het midden dure segment. Er dient te worden getoetst aan 9 dure appartementen. De onderbouwing wordt hierop aangepast. Dit geeft een iets hogere aantal verkeersbewegingen dan in het plan is aangegeven. De Valkenburgerlaan is een erftoegangsweg met éénrichtingverkeer. Op deze en de aansluitende wegen is de hoeveelheid verkeer beperkt. Gezien de beperkte toename van verkeer heeft de weg ruim voldoende capaciteit om dit aantal extra verkeersbewegingen te kunnen opvangen. Op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing is een plattegrond ingevoegd waar negen fietsenbergingen zijn ingetekend. Per unit zijn meerdere fietsen passend, dat is ruim voldoende voor de behoefte. De brug is in eigendom van de gemeente die ook het onderhoud verzorgt.	Voorts biedt het plan voldoende fietsenstallingen.
7.	<u>Aantasting woongenot</u> Het beeld wordt aangetast door de nieuwbouw en het verloren gaan van een beeldbepalende boom. Er zal inkijk zijn vanaf de appartementen op de tegenoverliggende woningen. Apparaten op het dak van het complex	In algemene zin wordt opgemerkt dat aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment ten gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie kan worden ontleend.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

	geven een industrieel aanzien en mogelijk overlast. De achtertuinen van het complex zijn niet passend in het straatbeeld. De verkeersdruk zal toenemen op de Rozenlaan.	Bij afweging van de betrokken belangen moet een grotere betekenis worden toegekend aan het belang om te komen tot een herontwikkeling van een bestaand gemeentelijk monument dan aan het belang van een blijvende leegstand. Hierbij is mede in ogenschuw genomen dat het historisch waardevolle gedeelte aan de voorkant van het gebouw behouden blijft. Er wordt gebruik gemaakt van materialen die passend zijn in een stedelijk gebied. Verder liggen de appartementen op een dusdanig grote afstand dat er geen sprake is van onevenredige inkijk. Apparaten zoals een warmtepomp worden uit het zicht geplaatst en vormen ook geen overlast. Behoudens de tuinen van de begane grond appartementen aan de Rozenlaan zijde wordt de tuin gemeenschappelijk ingericht met sierbeplanting, passend bij de aanwezige tuinen aan de Rozenlaan. Er is geen toegang per auto naar het complex vanaf de Rozenlaan. Een toename van 9 appartementen geeft geen onevenredige toename van de verkeersdruk.	
--	--	---	--