



Mevrouw S.D. van Wijngaarden – Brandt
Biezen 28
2771 CL BOSKOOP

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

Uw kenmerk
7961709

Ons kenmerk
V2023/521

Datum
17 juli 2024

Contactpersoon
G. King

Doorkiesnummer
06-83589474

Team
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte mevrouw Van Wijngaarden – Brandt,

Op 24 juli 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het realiseren van een botenstalling**, geregistreerd onder nummer V2023/521.

Plaatselijk bekend: **achter Biezen 28 te Boskoop, kadastraal bekend onder gemeente Boskoop, sectie B, perceelnummers 1914 (deels) en 3002 (deels).**

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 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):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

mw. mr. M.M. Langeveld
Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Ons kenmerk
V2023/521

Datum
17 juli 2024

Blad
2 van 9

Projectomschrijving

Het betreft het realiseren van een botenstalling op de locatie achter Biezen 28 te Boskoop.

Procedure

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

Bestemmingsplan

Het project is getoetst aan de bepalingen uit het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied". Op het perceel geldt de bestemming "Agrarisch" (artikel 3).

Het project is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het project voorziet het realiseren van een botenstalling. Binnen dit bestemmingsplan is een botenstalling realiseren niet mogelijk.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

In het parapluplan parkeren is geborgd dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de parkeernormen in de parkeernota van de gemeente Alphen aan den Rijn. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein ten behoeve van de botenstalling.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Hier geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie- 4'. Deze dubbelbestemming borgt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen die een groter oppervlak dan 100 m2 beslaan en dieper reiken dan 30 cm. Op basis van de uitgevoerde QuickScan/het beoordeelde onderzoek zijn er geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking vormen voor de beoogde bouwplannen op de locatie.

Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Voor het gebied is het bestemmingsplan Cultuurhistorie van toepassing. Op het perceel rust de bestemmingen "Waarde - Cultuurhistorie-Uitvoeren-werk(zaamheden)". De werken of werkzaamheden doen geen afbreuk aan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het plan is beoordeeld door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Commissie ruimtelijke kwaliteit

Op 14 november 2023 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals beschreven in de gemeentelijke welstandsnota en aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie".

Op basis van de in het bestemmingsplan genoemde beleidskaders keurt de commissie ruimtelijke kwaliteit de aanvraag vanuit cultuurhistorisch oogpunt goed.

Bouwverordening

Met opmerkingen [JM1]: Ander lettertype loop jij zelf het hele stuk door of de lettertype voor de rest klopt

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

Stedenbouw

Achter Biezen 28 in Boskoop is een opslag /werkplaats voor plezierboten gerealiseerd. Deze bevindt zich grotendeels in de open lucht. Al jaren is de wens om hier een gebouwde voorzien te maken in de vorm van een (geschakelde) loods. Hiervoor is nu een plan ingediend.

Het gaat bij het grotere plan om een viertal elementen:

1. Behoud van de overslag (kade). De Gemeente Alphen aan den Rijn is hiervoor een voorstel aan het voorbereiden.
2. Het Schouwenerf (bezoekerslocatie/ restauratie van Boskoops schouwen)
3. Boot & Werf (opslag/ stalling voor boten)
4. Het Theehuis (een cultuurhistorisch element dat van een andere plek komt, en vorig jaar feestelijk is onthuld.

De aanvraag heeft betrekking op het derde onderdeel in de rij.

Het gaat om twee geschakelde loodsen elk voorzien van een zadeldak met goothoogte 4 meter en nokhoogte 8 meter.

De loodsen staan in de richting van het slagenlandschap met de kaphelling haaks hierop. Dit is de meest logische ordening. De schakeling van de loodsen in zijwaartse richting inclusief verspringing geeft iets speels aan het geheel.

De breedte van de beide loodsen samen is ca. 32 meter en de gezamenlijke lengte ca.72 meter. Aan de kopse kanten hebben de beide loodsen een brede, teruggelegde schuifdeur met dezelfde naaldhout- bekleding als de gevel, met daarin weer dubbele deuren.

De dakbedekking bestaat uit sandwichpanelen in een zwarte kleur.

Gezien de functie en het doel de activiteiten te overkappen is het ontwerp passend.

Een aandachtspunt is het parkeren. Waarschijnlijk gaat het om een bestaande activiteit maar wanneer de capaciteit van de opslag wordt uitgebreid, kan de parkeerdruk toenemen. Het is van belang dat hierin nog aanvullend inzicht wordt verschaft.

Het ontwerp van de dubbele loods heeft geen beperkende of belemmerende invloed op de andere onderdelen van het plan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden ingestemd met dit bouwplan.

Bouwbesluit

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

Afwijken omgevingsvergunning

U dient te bouwen in overeenstemming met deze verleende omgevingsvergunning. Als u wilt afwijken van de vergunning, moet u een nieuwe aanvraag indienen via het omgevingsloket. Documenten die achteraf via het omgevingsloket aan het huidige dossier worden toegevoegd maken geen deel uit van de vergunning.

Toestemming over deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo):

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop" is onderzocht of middels een Bor-afwijking (binnenplans of buitenplans/kruimelgeval) medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In het bestemmingsplan is er voor deze strijdigheden geen binnenplanse afwijking opgenomen. Van een buitenplanse afwijking/kruimelgeval als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II Bor kan ook geen gebruik worden gemaakt. Het afwijken van het bestemmingsplan kan alleen met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 Wabo worden verleend. Dit betekent dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo kan medewerking worden verleend door het afgeven van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarin het plan wordt toegelicht en wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te worden voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ruimtelijke onderbouwing van Buro SRO, met de projecttitel "Omgevingsvergunning Biezen 24, Boskoop Gemeente Alphen aan den Rijn", van de datum "11 mei 2023", voldoet hieraan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Met de realisatie van dit project wordt op aanvaardbare wijze ingepast in het landschap. De landschapsdeskundige heeft hier een structuurplan voor opgesteld dat als uitgangspunt voor de ontwikkeling dient.

In de ruimtelijke onderbouwing is verder beargumenteerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Wel zijn voorwaarden gesteld die opgenomen zijn in de voorschriften.

Milieu

Situatie en procedure

Het initiatief betreft transformatie van het plangebied en de realisatie van een botenstalling. Voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd. Een omgevingsvergunning is nodig in verband met een strijdig planologisch gebruik op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop'. De ruimtelijke onderbouwing is van 11 mei 2023 en opgesteld door Buro SRO.

De omgevingsvergunning kan worden verleend
De aanvraag voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

Belangen van anderen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. De ODMH toetst namens de provincie hoe initiatieven zich verhouden tot vier van deze belangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Over deze beschikking is voor het afgeven van de zogeheten verklaring van geen bedenkingen op basis van artikel 2.27 en 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 van het besluit omgevingsrecht (Bor) geen raadsbesluit is vereist. Wel dient de aanvraag omgevingsvergunning en de daarvan deel uitmakende stukken i.v.m. de zgn. 1/5 regeling twee weken voor de raadsleden ter inzage te worden gelegd.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 juli 2024 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij de gemeente Alphen aan den Rijn, afdeling PDV-team Vergunningen, postbus 13, 2400 AA te Alphen aan den Rijn.

Advies, 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, en ook de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende bestuursorganen gezonden:

Provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 10 mei 2024 van de provincie Zuid-Holland door omgevingsdienst Haaglanden dat de verklaring heeft geven een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen de beoogde activiteit.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven waarbij is bepaald dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder i van de Wabo.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/521:

Toestemming over deelactiviteit **Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo):**

1. Aanvang werkzaamheden

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

2. Melden

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team Vergunningen, 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 of per mail: pbinspectie@aadl.nl 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@alphenaandenrijn.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 en ook van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Indien van toepassing: de kalender- of boorstaten na uitvoering van de paalfundering.

Constructieve gegevens kunt u aanleveren via het omgevingsloket of het e-mailadres: jkleijn@alphenaandenrijn.nl. U mag starten na goedkeuring van de constructieberekeningen en tekeningen.

5. Peilmaten:

Een vloerpeil aanhouden van -1,50 m NAP.

Bij een lager peil accepteren dat er water in de kruipruimte staat of kruipruimte loos bouwen.

Aansluiten op bestaande verharding. Wellicht dient de beschoeiing aangepast te worden i.v.m. de nieuwe constructie

6. Riolering

Indien van toepassing aansluiten op bestaande perceelaansluiting op eigen terrein.

Al het schoonwater op eigen terrein opvangen. Dit vasthouden, en het overtollige water langzaam naar de sloot afvoeren op eigen terrein.

De extra m² verharding/bebouwing moeten in wateroppervlak gecompenseerd worden.

Ongeveer 1470 m² extra bebouwd oppervlak betekent 15% x 1470 = 221 m²

Voor de extra watergang moet wel een vergunning worden aangevraagd en er dient overleg met het waterschap te zijn.

7. *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.

8. *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.

9. *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.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m3 schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl gedaan worden. Voor meer informatie kunt u de website van Omgevingsdienst Midden-Holland raadplegen: www.odmh.nl.
- Eventueel uitgevoerd onderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Als vrijkomende grond op een andere locatie, bodemkwaliteitszone of van het erf ter plaatse van weiland/akkerland wordt toegepast, dan moet voldaan worden aan de vereisten zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of moet de grond worden gekeurd volgens het Besluit bodemkwaliteit. Ook moet worden voldaan aan de geldende regels ten aanzien van PFAS.

10. *Melding toevalsvondst*

Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen archeologische resten toch nog aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Alphen aan den Rijn, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit volgens paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

11. *Archeologie*

Op basis van de uitgevoerde QuickScan/het beoordeelde onderzoek zijn er geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking vormen voor de beoogde bouwplannen op de locatie. Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag meteen op de hoogte worden gesteld en een beslissing nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit volgens paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

12. Ecologie

Om overtredingen van de Wet natuurbescherming tijdens/na de werkzaamheden te voorkomen, raden wij aan om Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog. De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting. Op vleermuizen te voorkomen. Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreep padden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode aprilseptember te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is. Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:

- Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieën raster in de periode september–maart;
- het afwerken in een talud $< 45^\circ$ in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart–juli).

De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

13. Wet natuurbescherming

Om overtredingen van de Wet natuurbescherming tijdens/na de werkzaamheden te voorkomen, raden wij aan om Buiten het vogelbroedseizoen te werken (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog. De werkzaamheden uit te voeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen. Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreep padden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode aprilseptember te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is.

- o Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:

- Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieën raster in de periode september–maart;
- het afwerken in een talud $< 45^\circ$ in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart–juli).

De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Aanbeveling:

Wij zien de volgende kansen

Deze sluiten aan bij ambities van de gemeente die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid, afgesloten convenanten of programma's van de gemeente.

1. Natuur inclusief bouwen: Nieuwbouw biedt kansen voor natuur inclusieve bouw, neem dit mee bij het ontwerp van de gebouwen. Door bijvoorbeeld vleermuiskasten en nestkasten voor vogels in te bouwen en de omgeving groen in te richten.

Bijlagen behorend bij de ontwerp beschikking:

- 7961709_1690210682104_papierenformulier.pdf
- 7961709_1690210682121_publiceerbareaanvraag.pdf
- AERIUS_Bijlage_Aanlegfase (21-03-24).pdf
- AERIUS_Bijlage_gebruiksfase (21-03-24).pdf
- 7961709_1690207526721_1900_B01c_dd_24.07.23_plattegrond.pdf
- 7961709_1690207639429_1900_B02c_dd_24.07.23_gevels_en_drs.pdf
- 7961709_1690207684938_1900_B03_dd_24.07.23_details.pdf
- 7961709_1690207734434_1900_B04_dd_24.07.23_situatie.pdf
- 7961709_1690208691779_20230710_t_NL.IMRO.0484.ROBBiezen24-CON1.pdf
- 7961709_1690208857902_Bijlage_1_Quickscan_Wnb_Biezen_ong_te_Boskoop.pdf
- 7961709_1690209790762_Bijlage_3_Rapportage_BO_IVO_Boskoop_Biezen_28.pdf
- 7961709_1690209922103_1900_impressie.pdf