

Van Boheemen Vastgoed B.V.
De heer J. van Boheemen
Noordelijke Dwarsweg 63
2761 GD ZEVENHUIZEN

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

Uw kenmerk
7239351

Ons kenmerk
V2022/767

Datum
19 januari 2024

Contactpersoon
J.M. van der Zanden

Doorkiesnummer
(0172) 465125

Team
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking

Geachte heer van Boheemen,

Op 7 september 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het bouwen van 3 woningen en het aanleggen van een inrit en een weg**, geregistreerd onder nummer V2022/767.

Plaatselijk bekend: **achter Zijde 83 te Boskoop**

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 ro (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

Projectomschrijving

Het betreft het bouwen van 3 woningen en het aanleggen van een inrit en een weg op de locatie achter Zijde 83 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 voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Torenpad-West

Het project valt in het bestemmingsplan 'Torenpad-West'. Op het perceel geldt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' zoals omschreven in artikel 7 van dat bestemmingsplan. De projectlocatie heeft geen bouwvlak en is daardoor strijdig met het bestemmingsplan. Het plan kan niet worden gerealiseerd zonder uitgebreide afwijkingsprocedure.

Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Voor het gebied is het bestemmingsplan Cultuurhistorie van toepassing. Op het perceel gelden de bestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie –Ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)'. De werken of werkzaamheden doen geen afbreuk aan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Welstand

Op 20 september 2022 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 vergunning voorschriften 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 inzake deelactiviteit **Handelen in strijd met regels ro (art. 2.1 lid 1c Wabo)** :*

Buitenplanse afwijking

Wij hebben besloten af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht van de voorschriften van het bestemmingsplan Torenpad-West conform het besluit van burgemeester en wethouders op 16 januari 2024 onder nummer 3228012.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Torenpad-West' is onderzocht of middels een binnenplanse afwijking, een Bor-afwijking medewerking aan het voorliggende plan kan worden verleend. In het bestemmingsplan Limes is geen binnenplanse afwijking opgenomen. Van een buitenplanse afwijking/kruimelgeval als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor kan ook geen gebruik worden gemaakt. Het project 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.

Op 16 januari 2024 heeft het college besloten om de procedure hiertoe op te starten (kenmerk 3228012).

Verklaring van geen bedenkingen

Bij besluit van 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op grond van het derde lid van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is, tenzij tenminste één vijfde deel van het totaal aantal raadsleden vindt dat voor een concreet voorliggend afwijkingsbesluit wel een separate verklaring van geen bedenkingen door de raad moet worden afgegeven.

Het project valt binnen het Bestaand stads- en dorpsgebied, zoals aangegeven in de (ontwerp) Visie Ruimte en Mobiliteit. Onder deze lijst van categorieën valt onder meer 'Het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (maximaal 25 woningen)'. Het onderhavige project heeft 2 weken voor de gemeenteraadsleden bij de griffie ter inzage gelegen en de raad heeft kunnen aangeven of een separate verklaring van geen bedenkingen voor het onderhavige project vereist is. De raad heeft voor dit project niet aangegeven om de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen aan zich te willen houden.

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 voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen waarin is aangetoond dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRo

Het plan is voor advies voorgelegd aan:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Hoogheemraadschap voor Rijnland

Van deze partijen zijn geen reacties ingekomen.

De Omgevingsdienst Midden Holland heeft het project beoordeeld op aspecten uit de fysieke leefomgeving en na diverse aanpassingen op 24 oktober 2024 gemeld dat het project voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 februari 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.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2022/767:

*Toestemming inzake 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 conform 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@aadri.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 alsmede 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. *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.

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. Het uitgewerkte plan bevat:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
2. de aan- en afvoerwegen;
3. de laad-, los- en hijszones;
4. de plaats van bouwketen;
5. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
6. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken en monumenten.
7. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

9. *Peil*

Vloerpeil: Een vloerpeil aanhouden van -1,09 m NAP.

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

Eigendomsgrens: Aansluiten op de bestaande situatie.

10. *Riolering*

Vuilwater: Een vuilwateraansluiting aanvragen bij de ontwikkelaar.

Schoonwater: Indien mogelijk afvoeren naar het oppervlaktewater grenzend aan het perceel.

Indien niet mogelijk een hemelwateraansluiting aanvragen bij de ontwikkelaar.

11. *Aanpassing toekomstig openbaargebied*

De aanpassing aan het toekomstig openbaar gebied moet door de initiatiefnemer worden afgestemd met ontwikkelaar ATM.

12. *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).

13. *Bodem*

De bevindingen uit het huidige onderzoek geven aanleiding om meer bodemonderzoek te doen. Op basis van de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (2013) is de bodem van de locatie nog niet voldoende onderzocht. Na sloop van de aanwezige opstallen en verwijdering van de verhardingslagen is het noodzakelijk een aanvullend verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uit te voeren. Het onderzoek moet ter beoordeling worden voorgelegd bij de gemeente Alphen aan den Rijn via pbinspectie@aadl.nl, vermeld daarbij nr. V2022/767.

– Er kan pas gebouwd gaan worden als de bodem voldoende is onderzocht en/of gesaneerd.

14. *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.

15. *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.

16. *Slopen en asbest*

Indien uw gebouw van voor 1994 dateert, is het mogelijk dat het asbesthoudende materialen of apparaten bevat. Indien u bij de uitvoering van de verleende vergunning ook sloopwerkzaamheden uitvoert, dan wijzen wij u er op dat voor het verwijderen van asbest vaak een sloopmelding moet worden gedaan. Ook moet er bij het verwijderen van meer dan 10 m³ slooafval een sloopmelding worden gedaan. Bij die sloopmelding dient een asbestinventarisatierapport te worden meegezonden.

Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland, tel: 088-5450000 of mail: info@odmh.nl.

17. *Wet natuurbescherming*

Wij wijzen u er op dat de activiteiten invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Onder meer vleermuizen en huismussen maken veelvuldig gebruik van bebouwing door zich te vestigen onder dakpannen/dakplaten of in spouwmuren. Het schaden van deze soorten en het vernietigen van verblijf- en nestlocaties is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' of een aparte ontheffing noodzakelijk is van de Omgevingsdienst Haaglanden.

Verklaring vergunningvrij inzake deelactiviteit **Weg aanleggen of veranderen** (art. 2.2. lid 1d Wabo):

De vergunningplicht is aangegeven in artikel 2:11 van de Algemene plaatselijke verordening. Omdat het gebied nog niet openbaar is, is geen sprake van een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet. Wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten. Wij adviseren u wel contact te leggen met de gemeente indien de weg in de toekomst wordt overgedragen aan de Gemeente Alphen aan den Rijn.

Verklaring vergunningvrij inzake deelactiviteit **Uitrit aanleggen of veranderen** (art. 2.2 lid 1e Wabo):

Een vergunning voor een uitweg is volgens artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening vereist indien sprake is van een 'weg'. Het projectgebied ligt op gronden waar nog geen sprake is van voor het openbaar verkeer openstaande wegen. Hierdoor geldt nu geen vergunningplicht voor het realiseren van een uitrit.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

- 7239351_1662561043489_PR18249_-_9_woningen_te_Boskoop_-_BENG_voorblad_algemeen.pdf
- 7239351_1662561080128_PR18249_-_9_woningen_te_Boskoop_-_BENG_samengevoegd.pdf
- 7239351_1662561155515_papierenformulier.pdf
- 7239351_1662561155527_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7239351_1663749987069_Quickscan_Wnb_Zijde_83_te_Boskoop.pdf
- 7239351_1677595573534_Rijwoningen_fase_2_Set_Details.pdf
- 7239351_1686659720778_Bijlage_bij_toelichting_1._Rapportage_orienterend_bodem_en_historisch_onderzoek_Zijde_83_te_Boskoop.pdf
- 7239351_1686659746911_Bijlage_bij_toelichting_2._Akoestisch_onderzoek_22-155r1.pdf
- 7239351_1686659773645_Bijlage_bij_toelichting_3._Quickscan_Wnb_Zijde_83_te_Boskoop.pdf
- 7239351_1686659844603_Bijlage_bij_toelichting_4._Archeologisch_onderzoek_22040045_Rapportage_BO_IVO_Boskoop_Zijde_83_versie_1.1.pdf
- 7239351_1699274728704_DO_Rijwoningen_Fase2_06-11-2023.pdf
- 7239351_1702460569220_20231212_t_NL.IMRO.0484.ROBachterZijde83-CON1-.pdf
- 7239351_1662560709338_Impressies_blok_3.pdf
- 7239351_1662560788250_14982_0_stat_ber_2022-08-03.pdf
- 7239351_1662560838519_14982_01_con0_2022-08-03.pdf
- 7239351_1662560881597_14982_03_con0_2022-08-03.pdf
- 7239351_1662560923015_BB_toets_7-9.pdf
- 7239351_1662560951729_BENG_toets_7-9.pdf
- 7239351_1662560978469_MPG_toets_7-9.pdf
- 7239351_1662561003593_Energielabels_7-9.pdf