

Gemeente Alphen aan den Rijn

Postbus 13

2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon: 14 0172

E-mail: gemeente@alphenaanrijn.nl

Website: www.alphenaanrijn.nl

Uw kenmerk

7116031

Ons kenmerk

V2022/641

Datum

22 november 2022

Contactpersoon

W.W.H. Falkmann

Doorkiesnummer

(0172) 464812

Afdeling

Team Vergunningen

Onderwerp

Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte [REDACTED],

Op 11 juli 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van 23 eengezinswoningen**, geregistreerd onder nummer V2022/641.

Plaatselijk bekend: **Mendelweg 1 te Boskoop**

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikelen 2.1 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):

- 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. A. Reekers

Teamleider Vergunningen

Projectomschrijving

Het project ziet op het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van 23 eengezinswoningen op de locatie Mendelweg 1 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 artikelen 2.1 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.

Bestemmingsplan

Op het perceel zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Boskoop – Dorp (incl. actualisatie)
- Parapluplan Archeologie
- Parapluplan Parkeren
- Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

Op het perceel geldt primair de bestemming Maatschappelijk. Woningbouw is hiermee niet in overeenstemming.

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).

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 Mees Ruimte en Milieu met kenmerk 19101.RO.definitief voldoet hier aan. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

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. Er geen sprake is van onevenredige benadeling van belangen van derden.

Kavelpaspoort

Voor de inrichting van het projectgebied en de bouw van de woningen is een kavelpaspoort opgesteld. Via voorschriften maakt dit kavelpaspoort onlosmakelijk deel uit van het besluit. Het kavelpaspoort heeft daarmee juridische waarde en dient als toetsinstrument voor de inrichting van het projectgebied en de (nadere) uitwerking van het woningbouwplan.

Milieueffectrapportage

Om te kunnen beoordelen of het project leidt tot grote nadelige gevolgen voor het milieu is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op grond van deze beoordeling is geconcludeerd dat voor dit project geen verplichting bestaat om een milieueffectrapportage op te stellen.

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.

Onder deze lijst van categorieën valt onder meer het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (maximaal 25 woningen, woonzorgcentra met maximaal 25 eenheden, maximaal 25 woonwagens, etc.) – inclusief de bij die functie behorende bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen zoals garages, carports, parkeerkelders, zwembaden, ect) binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, zoals aangegeven in de (ontwerp) Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het onderhavige project heeft van 19 augustus tot en met 2 september 2022 voor de gemeenteraadleden bij de griffie ter inzage gelegen en de raad heeft kunnen aangeven of hij wenst dat 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.

Adviesverzoek: overleg ex artikel 3.1.1

Het plan is voor advies voorgelegd aan:

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

De Omgevingsdienst Midden Holland heeft het project beoordeeld op aspecten uit de fysieke leefomgeving en heeft gemeld dat het project voldoet aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 3 augustus 2022 een advies uitgebracht dit advies is verwerkt in de voornoemde ruimtelijke onderbouwing.

Van de andere genoemde partijen zijn geen reacties ingekomen.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 september 2022 tot en met 9 november 2022 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen op de ontwerpbeschikking kenbaar te maken bij de gemeente Alphen aan den Rijn, afdeling PDV team Vergunningen, postbus 13, 2400 AA te

Alphen aan den Rijn. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Hogere Waarden Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het railverkeer wordt overschreden en een Hogere waarden procedure doorlopen dient te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met de ontwerpbeschikking van de onderhavige omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

De Omgevingsdienst Midden Holland is gemandateerd om de Hogere waarde voor te bereiden en vast te stellen. Het Hogere waarde besluit is inmiddels door de Omgevingsdienst Midden Holland genomen.

Bijlagen behorend bij de beschikking:

[7116031_1657524471110_Nieuwe_situatie.pdf](#)

[7116031_1657524761941_Bestaande_situatie.pdf](#)

[7116031_1657525052656_papierenformulier.pdf](#)

[Boskoop_Mendelweg1-QS.pdf](#)

[GRO Mendelweg 1 te Boskoop-samengevoegd.pdf](#)

[Kavelpaspoort Mendelweg 2022 \(def versie-juni 2022\).docx](#)

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2022/641:

Toestemming inzake deelactiviteit **Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening(art. 2.1 lid 1 c Wabo) :**

1. In gebruik nemen openbaar gebied

Voor het mogelijk in gebruik nemen van het openbaar gebied ten behoeven 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.

2. Kavelpaspoort

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo) mag pas worden verleend, indien voldaan wordt aan de uitgangspunten, zoals opgenomen in het van dit besluit deel uitmakende het kavelpaspoort.
- b. De inrichting van het projectgebied dient te worden uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden in overeenstemming met dit kavelpaspoort.

Ons kenmerk
V2022/641

Datum
20 november 2022

Blad
6 van 6