

Vrijborg Vastgoedontwikkeling II B.V.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Uw kenmerk
8279491

Ons kenmerk
V2023/954

Datum
3 april 2025

Contactpersoon

[REDACTED]

Doorkiesnummer

[REDACTED]

Team

Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Omgevingsvergunning definitieve beschikking

Geachte [REDACTED],

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor **het realiseren van een woonzorghuis**, geregistreerd onder nummer V2023/954.
Plaatselijk bekend: Zuidkade 170 t/m Zuidkade 234 te Boskoop.

Definitief besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo), waarvoor met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo van het omgevingsplan wordt afgeweken;
- het aanleggen of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo). Voor deze activiteit geldt dat de vergunning uitsluitend kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn opgenomen in de toepasselijke gemeentelijke verordening (artikel 2.18 Wabo).

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



Mw. I.A.M. Heetman
Teamleider Vergunningen, Veiligheid en Inspectie, wnd.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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 Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Projectomschrijving

Projectomschrijving: Ontwikkeling Woonzorghuis Zuidkade 170 t/m Zuidkade 234 te Boskoop

Huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan Zuidkade 170 t/m Zuidkade 234 te Boskoop, ten zuiden van het centrum van Boskoop, langs de Gouwe. Het terrein ligt momenteel braak en wordt gebruikt als opslaglocatie door een civieltechnische aannemer. In het noordelijke deel van het perceel ligt een parkeerplaats. Het perceel bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom, op circa 10 minuten loopafstand van het centrum van Boskoop, waar diverse voorzieningen zoals winkels en restaurants aanwezig zijn. Aan de overzijde van de Zuidkade bevindt zich de woonwijk 'Waterrijk', die gekenmerkt wordt door een rustige woonfunctie. Het huidige gebruik van het perceel als opslaglocatie wijkt af van de omliggende woonbestemming.

Beoogde ontwikkeling

Het project voorziet in de realisatie van een modern woonzorghuis, specifiek gericht op senioren die behoefte hebben aan 24-uurs zorg. Het gebouw wordt ontworpen als een drielaags, solitair gebouw met 32 zorgstudio's en gemeenschappelijke woonruimtes. De architectuur is geïnspireerd op de stijl van historische pakhuizen, met verticale accenten, inspringingen en sierlijsten die het gebouw een onderscheidend karakter geven.

Hoofdpijnen van de ontwikkeling:

- **Gebouw:** Het woonzorghuis biedt individuele zorgstudio's met persoonlijke inrichtingsmogelijkheden, evenals gemeenschappelijke voorzieningen zoals een huiskamer met open keuken en meerdere buitenruimtes.
- **Toegankelijkheid:** De hoofdingang bevindt zich aan de Zuidkade en een secundaire toegang via de noordelijk gelegen parkeerplaats.
- **Bijgebouw:** Aan de noordoostelijke kant wordt een bijgebouw van 20 m² gerealiseerd, direct grenzend aan de parkeerplaats.
- **Buitenruimte:** Aan de zuidzijde van het perceel wordt een verhoogde, gemeenschappelijke buitenruimte ingericht.
- **Parkeerfaciliteiten:** Het noordelijke deel van het perceel wordt ingericht als parkeerplaats voor bewoners, personeel en bezoekers, met voldoende capaciteit om de parkeervraag op te vangen.

Dit project draagt bij aan de transformatie van een braakliggend perceel naar een hoogwaardige zorglocatie, waarmee het aansluit op de woonkarakteristiek van de omgeving en de sociale betrokkenheid in de wijk versterkt. De ontwikkeling sluit aan bij gemeentelijke en provinciale beleidsdoelen en biedt een duurzame oplossing voor seniorenzorg in Boskoop.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de uitgebreide voorbereidingsprocedure, aangezien sprake is van een aanvraag tot afwijking van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo.

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de

Geldende planologische regeling

Boskoop-Dorp

Voor Zuidkade 170 t/m Zuidkade 234 te Boskoop geldt momenteel het bestemmingsplan 'Boskoop - Dorp' (onherroepelijk vastgesteld op 2 februari 2011). Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – huidige bedrijfsactiviteit'. Dit maakt bedrijfsactiviteiten mogelijk zoals omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan onder categorieën 1 en 2. Tevens is door de functieaanduiding het gebruik als 'opslag aannemer' toegestaan.

De voorgenomen bouw van een woonzorghuis met 32 zorgstudio's is echter in strijd met het bestemmingsplan 'Boskoop - Dorp', aangezien het niet binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten valt zoals genoemd in bijlage 1, categorieën 1 en 2. Ook wordt het maximale aantal woningen en de toegestane bouwhoogte overschreden volgens de voorwaarden van de gebiedsaanduiding 'WRO-Zone-wijzigingsgebied 3'.

Een deel van het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', waarbij de gronden primair zijn bestemd voor de waterhuishouding. Het perceel valt volledig binnen een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 3', wat inhoudt dat de bestemming gewijzigd mag worden naar 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Water', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijf', met de volgende voorwaarden:

- Het aantal woningen mag na wijziging maximaal 28 bedragen.
- De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen, met een uitzondering voor een hoogteaccent aan de zuidpunt van maximaal 13 meter.

Naast het bestemmingsplan 'Boskoop - Dorp', zijn de volgende regelingen van toepassing op het plangebied:

- Cultuurhistorie (vastgesteld 27 januari 2022)
- Parapluplan Archeologie (vastgesteld 28 maart 2019)
- Parapluplan Parkeren (vastgesteld 21 september 2017)
- Actualisatie Boskoop - Dorp 2010 (vastgesteld 2 februari 2011)

Conclusie

De ontwikkeling van het beoogde woonzorghuis past niet binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' en evenmin binnen de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied. Het plan omvat namelijk 32 zorgstudio's, wat het maximale aantal van 28 woningen overschrijdt. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Hoewel het plan niet binnen de huidige kaders past, geeft de wijzigingsbevoegdheid aan dat de gemeente openstaat voor een wijziging van de bestemming naar een functie die beter aansluit bij het karakter van de omgeving. De ontwikkeling van een woonzorghuis voldoet aan deze ambitie door een functie te realiseren die qua karakter vergelijkbaar is met de bestemming 'Wonen' en andere gebruiksvormen die binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan. Het initiatief biedt daarmee een passende herontwikkeling die aansluit bij de omgeving en de gemeentelijke beleidsdoelen.

Parapluplan Archeologie

Conform het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld op 28 maart 2019) heeft het noordelijk deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het zuidelijk deel 'Waarde – Archeologie 4'. Voor gronden met 'Waarde – Archeologie 3' is archeologisch onderzoek vereist bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m². Voor 'Waarde – Archeologie 4' geldt dit bij een oppervlakte groter dan 1.000 m².

Op 7 oktober 2021 heeft Econsultancy een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 16898.001). Uit dit onderzoek blijkt dat in delen van het plangebied archeologische resten uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd worden verwacht. Voor het centrale deel is echter geen archeologische verwachting, omdat daar een voormalig zwembad heeft gelegen, dat later is gedempt.

Uit bodemonderzoeken blijkt dat een groot deel van het plangebied bestaat uit een 3,5 meter dik puinpakket, wat waarschijnlijk heeft geleid tot deformatie van eventuele archeologische resten. Geadviseerd wordt daarom het gehele plangebied vrij te geven van archeologische verplichtingen.

Parapluplan Parkeren

Conform het Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 21 september 2021) geldt voor verzorgingshuizen een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de beoogde ontwikkeling met 32 zorgwoningen resulteert dit in een normatieve parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen. In 2021 is door Empaction een parkeeradvies opgesteld op basis van een ontwikkeling met 40 verzorgingswoningen en 1 beheerderswoning. Dit rapport (bijlage 9) concludeert dat 20 parkeerplaatsen toereikend zijn. Aangezien de huidige ontwikkeling slechts 32 zorgwoningen omvat, wordt dit onderzoek als worst-case scenario beschouwd.

Met de realisatie van 20 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet het initiatief aan de parkeernorm en is er sprake van voldoende parkeergelegenheid. Vanwege het vervallen van 8 parkeerplekken met een openbare functie op het perceel, die gedurende circa 25 jaar door omwonenden van o.a. de naastgelegen VVE werden gebruikt, worden naast de 20

parkeerplaatsen op eigen terrein door u ook 6 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Parapluplan Archeologie

Het plangebied valt ook onder het Parapluplan Archeologie, waarin de bestemming Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 is opgenomen. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van het gebied rekening gehouden moet worden met archeologische waarden.

Op basis van het uitgevoerde en beoordeelde archeologische onderzoek zijn er echter geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking vormen voor de beoogde bouwplannen op deze locatie.

Toetsing aan ruimtelijk beleidskader

De aanvraag is getoetst aan de relevante beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau:

- Rijksbeleid: Nationale Omgevingsvisie (NOVI), Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro).
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Zuid-Holland, Omgevingsverordening Zuid-Holland, Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.
- Gemeentelijk beleid: Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Structuurvisie 2031, Dorpsplan Boskoop 2018–2022, Woonvisie 2021–2025.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de woningbehoefte van senioren met een zorgvraag en sluit aan bij de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Argumenten

Aan de omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend via een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo). Toepassing van dit artikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het project geeft een passende invulling aan de locatie door een maatschappelijke voorziening te realiseren die aansluit op de behoeften van senioren in Boskoop. De ontwikkeling voorziet in een zorgvuldige herinrichting van het braakliggende terrein en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door RHO Adviseurs, gedateerd 3 november 2023, met projectnummer 20210861. Deze onderbouwing behandelt de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan en onderzoekt aspecten zoals milieukwaliteit, geluid, bodem, duurzaamheid en verkeersveiligheid. Uit consultatie van betrokken overheden en organisaties blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Eventuele aandachtspunten worden ondervangen door voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarin wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing, opgesteld door RHO Adviseurs, voldoet aan de voorschriften uit artikel 5.20 van het Besluit

omgevingsrecht (Bor) en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit en toont aan dat het project een goede ruimtelijke ordening vormt en zorgvuldig is voorbereid.

Verklaring van geen bedenkingen

Voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden is op grond van artikel 2.27 Wabo een verklaring van geen bedenkingen vereist. De gemeenteraad heeft het voorstel voor een voorlopige verklaring van geen bedenkingen op 23 januari 2025 als hamerstuk behandeld. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of alleen zienswijzen die niet van ruimtelijke aard zijn, wordt deze voorlopige verklaring van rechtswege definitief.

Vormvrije M.E.R. beoordeling

In het collegebesluit van 10 december 2024 (zaaknr. 3098391) is besloten tot een vormvrije M.E.R.-beoordeling, omdat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft, zoals beschreven in de aanmeldnotitie M.E.R. De aanmeldnotitie is als bijlage met kenmerk 20210861.003/117967/MadJ bij de Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

Duurzaamheid

Het woonzorghuis wordt gerealiseerd volgens het Bijna Energie neutrale Gebouw (BENG)-principe en voldoet daarmee aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Dit houdt in dat het gebouw energiezuinig wordt ontworpen met een hoge isolatiewaarde, gebruikmaakt van duurzame energiebronnen, en een minimale milieubelasting heeft. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de regelgeving, maar wordt ook bijgedragen aan een duurzame leefomgeving.

Participatie

In het kader van participatie is in 2020 een brochure opgesteld en gedeeld met de omwonenden. Daarnaast zijn meerdere individuele gesprekken gevoerd met de directe omgeving en zijn bewoners via nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang van het project.

Op 19 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarvoor circa 60 omwonenden waren uitgenodigd. Tijdens de avond waren ongeveer 30 aanwezigen. De algehele tendens onder de deelnemers was positief, waarbij werd benadrukt dat de buurt blij is met de voortgang in de ontwikkeling. De huidige situatie wordt niet als positief ervaren; het aanzicht wordt als onaantrekkelijk beoordeeld, en de afgelegen parkeerplaats wordt als onveilig ervaren. De meest gehoorde zorg vanuit de buurt ging over parkeerplaatsen en de vrees dat deze niet toereikend zouden zijn. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het punt 4.8 Verkeer en parkeren.

Wensen en opmerkingen van omwonenden zijn verwerkt in het ontwerp van het woonzorghuis en de inrichting van het openbare gebied. Hiermee is invulling gegeven aan een zorgvuldig participatieproces, waarbij belanghebbenden actief zijn betrokken bij de planontwikkeling.

Financiële consequenties

De voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk dat valt onder artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient een exploitatieplan te worden

vastgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Echter, in dit geval is een exploitatieplan niet nodig, omdat de verhaalbaarheid van exploitatiekosten op een andere manier is verzekerd. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken vastgelegd over:

- Betaling van eventuele tegemoetkomingen in planschade als gevolg van het nieuwe planologisch kader.

Welstand

Op 26 november 2024 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.

Ter inzage stukken

Van 30 januari 2025 tot en met 14 maart 2025 heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorschriften bij omgevingsvergunning V2023/954:

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 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:

■■■■■ ■■■■■@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. 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).

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 dient te worden voldaan 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.

11. Riolering

Vuilwater: Het riool wordt aangelegd door de ontwikkelaar en dat zit in de exploitatie. De verwachting is dat de bewoners geen aanvraag hiervoor bij de gemeente hoeven te doen.
Schoonwater: Direct lozen op oppervlaktewater of verwerken op eigen terrein. Voor contact: riooladvies@alphenaandenrijn.nl

12. Mededelingen archeologie

- Op basis van de beoordeelde onderzoeken zijn er geen redenen van archeologische aard die een beletsel of beperking zijn voor de beoogde bouwplannen op de locatie.
- Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag (de gemeente Alphen aan den Rijn, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld worden en moet ze een beslissing nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

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

10. Contact met wegbeheerder

Vier weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de wegbeheerder van de gemeente Alphen aan den Rijn, [REDACTED] beheerder verkeer van de gemeente Alphen aan den Rijn tel: 14 0172, of via [REDACTED] [@alphenaandenrijn.nl](mailto:[REDACTED]@alphenaandenrijn.nl).

11. Melden aanvang werkzaamheden

De start van de werkzaamheden worden tenminste 2 werkdagen voor aanvang gemeld aan het team Veiligheid & Inspectie, afdeling Leefbaarheid en Veiligheid.

De melding dient telefonisch: 14 0172 of per mail: pbinspectie@aadr.nl te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en het adres te vermelden.

12. Tekening

voor de aanpassing/verlegging van de bestaande uitweg zal door de gemeente Alphen aan den Rijn een aanlegtekening worden gemaakt. De gemeente of aannemer legt de uitweg/aanpassingen aan volgens deze tekening.

13. Uitvoering

De aanvrager laat de uitwegen door een erkende civiele aannemer uitvoeren volgens de tekening.

14. Werkzaamheden

De werkzaamheden zijn als volgt:

- De aanpassingen aanleggen zoals op de bovengenoemde situatietekening is weergegeven;
- Aanleggen van de uitweg (gemeentegrond). De fundering onder de uitwegen moeten minimaal voldoen aan:
 - o 50 a 60 cm zandfundering;
 - o 30 cm menggranulaat 0/31,5;
 - o De uitweg moet bestaan uit de zelfde elementverharding zoals van de omgeving of naast liggende uitwegen;
 - o Aanpassen voetpad met inritblokken 0,60 meter ten behoeve van mindervalide;
 - o Uitwegen worden uitgevoerd in opengesloten verharding;
 - o De uitweg zodanig aanleggen dat er geen water op de rijbaan en inrit blijft staan;
 - o Herstellen groenstrook nabij de uitwegen indien aanwezig;
 - o Aanleveren revisietekening;
 - o Oplevering uitgevoerde werkzaamheden;

15. Kosten aanleg

De kosten van de aanpassingen van de inrit, rijbaan, riolering, rijbaan, groenvak en het trottoir zijn voor uw rekening.

16. Onderhoud

De gemeente draagt zorg voor het onderhoud van de uitweg. Gebreken, veroorzaakt door de aanvrager worden hersteld door de gemeente en in rekening gebracht bij de aanvrager.

17. Werk in uitvoering (Melvin)

Melvin is een meldsysteem voor wegbeheerders voor het melden van werkzaamheden. Alle wegwerkzaamheden dienen minimaal 2 weken van te voren gemeld te worden in Melvin. Bij afsluitingen van wegen, fiets- en voetpaden dient de aanvrager een omleidingstekening in te dienen bij de gemeente. Het verzoek om dit door te geven aan [REDACTED], beheerder verkeer van de gemeente Alphen aan den Rijn [REDACTED]@alphenaanrijn.nl).

18. Tijdelijk opbreken

De gemeente mag de uitweg tijdelijk (laten) opbreken of blokkeren. Dit doen wij alleen om werkzaamheden uit te voeren aan of in de openbare weg.

19. Definitief opbreken

Als de uitweg niet meer wordt of kan worden gebruikt waarvoor hij is aangelegd, kan de gemeente deze uitweg definitief verwijderen voor uw rekening.

Bijlagen behorend bij de beschikking

- 8279491_1703239671340_2020.060_gdV_20230964_Constructief_ontwerp_Boskoop_21122023p.pdf
- 8279491_1703239671626_2020.060_GdV-20230964_Algemene_constructiegegevens.pdf
- 8279491_1703263138093_2020.060_23035-231222-T-00-Situatie.pdf
- 8279491_1703263138258_2020.060_23035-231222-T-10-Plattegronden.pdf
- 8279491_1703263138329_2020.060_23035-231222-T-20-Gevelaanzichten.pdf
- 8279491_1703263138411_2020.060_23035-231222-T-30-Doorsnedes.pdf
- 8279491_1703263138453_2020.060_23035-231222-T-40-Details.pdf
- 8279491_1703263225803_2020.060_23035-231219-T-50-Kleur- en materiaalstaat.pdf
- 8279491_1703263226150_2020.060_23035-231222-Tekeningenlijst.pdf
- 8279491_1703263226266_2020.060_23035-NBA-BEPBoskoop.pdf
- 8279491_1703263484856_papierenformulier.pdf
- 8279491_1703263484923_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8279491_1708088454994_4876-BBI-PvE-bmoai-01_def..pdf
- 8279491_1708088455087_FAR_4876-BBO-bv-02_def..d.d._28-12-2023.pdf
- 8279491_1708937706752_240216_ondertekend_gebruiker_PvE_BMI_Boskoop.pdf
- 8279491_1711635940150_Beantwoording_Vrijborg_240328.pdf
- 8279491_1711636040295_Bijlage_I_Onderbouwing_bouwkosten_g_240227.pdf
- 8279491_1711636242050_RO_Zuidkade_164_Boskoop_240319.pdf
- 8279491_1711636315761_T-00_situatie_brandweerplaats_240312.pdf
- 8279491_1711636606000_FW_Advies_Veiligheidsregio_240311.png
- 8279491_1703151426693_2020.060_AERIUS_Gebruiksfase.pdf
- 8279491_1703151426794_2020.060_AERIUS_Realisatiefase.pdf
- 8279491_1703151426859_2020.060_Akoestisch_onderzoek_geluidwering_gevel_08030-58889-03_20231211.pdf
- 8279491_1703151427062_2020.060_Akoestisch_onderzoek_wegverkeer_08030-58889-02v2_Rapport_20231207.pdf
- 8279491_1703151427217_2020.060_Brief_Provincie_inzake_sanering_bodem_Boskoop_
- 8279491_1703151427307_2020.060_Ruimtelijke_Onderbouwing__RHO_Zuidkade_164_20231103.pdf
- 8279491_1703151429878_2020.060_119421_Boskoop_funderingsadvies_prefab_palen.pdf
- 8279491_1703151430306_2020.060_672002A_nwb_woonzorggebouw_BENG_-_Bouwaanvraag_2023-01_2023-12-21.pdf
- 8279491_1703151430402_2020.060_20210226_TRITIUM_Nader_bodemonderzoek_Boskoop_Zuidkade_164.pdf