Besluitformulier

Team Leefomgeving

Zaaknummer: 3878470 Datum: 21 oktober 2026	
Onderwerp: Rozenlaan 4 Boskoop wijzigen gemeentelijk erfgoedregister	
Besluit: 1. De gewijzigde redengevende beschrijving voor het pand Rozenlaan 4 Boskoop vast te stellen; 2. Het voornemen uit te spreken om het pand Rozenlaan 4 Boskoop te schrappen uit het gemeentelijk erfgoedregister als gemeentelijk monument; 3. Dit voornemen bekend te maken aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet en door middel van publicatie in het gemeenteblad; 4. Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht op deze procedure van toepassing te verklaren; 5. Indien geen zienswijzen en/of geen zienswijzen die aanleiding geven tot aanpassing van het voorgenomen besluit worden ingediend het pand Rozenlaan 4 Boskoop te schrappen uit het gemeentelijk erfgoedregister als gemeentelijk monument.	

Publiekssamenvatting

Het pand Rozenlaan 4 Boskoop is een aantal jaren geleden verbouwd tot een appartementencomplex. In navolging daarvan is door een extern deskundige de monumentale waarde van het pand naar de huidige situatie beschouwd. De conclusie hiervan is dat het pand nog wel hoge cultuurhistorische waarde heeft maar dat de oorspronkelijke waarden zijn verdwenen. Afwaardering van gemeentelijk monument naar de aanduiding ‘hoge waarde cultuurhistorie’ is daarmee passend. Om dit te borgen, moet het gemeentelijk erfgoedregister worden aangepast en het pand wordt geschrapt als gemeentelijk monument. Alvorens dit te doen, wordt eerst een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Hierop kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Met inachtneming hiervan wordt een definitief besluit genomen. Een wijziging moet tevens worden verwerkt in het Omgevingsplan Alphen aan den Rijn.

Inleiding

Op 16 december 2025 heeft het college besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor legalisatie van het reeds gerealiseerde en bewoonde appartementencomplex aan de Rozenlaan 4 te Boskoop. Daarbij heeft het college tevens besloten de procedure te starten om de aanwijzing van het pand Rozenlaan 4 Boskoop in het gemeentelijk erfgoedregister te wijzigen en dan

specifiek op te nemen dat de monumentale waarden alleen betrekking hebben het voorste gebouwdeel. Aan dit besluit kan een vervolg worden gegeven.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het pand Rozenlaan 4 Boskoop te schrappen als gemeentelijk monument in het gemeentelijk erfgoedregister en naar de huidige cultuurhistorische waarde op te nemen in de cultuurhistorische waardenkaart en het Omgevingsplan Alphen aan den Rijn.

Kader

- Collegebesluit aanwijzing Rozenlaan 4 Boskoop tot gemeentelijk monument d.d. 22 november 2016 (zaaknummer);
- Erfgoedverordening Alphen aan den Rijn 2021;
- Uitspraak Raad van State d.d. 12 februari 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:522)
- Collegebesluit omgevingsvergunning Rozenlaan 4 Boskoop d.d. 16 december 2025 (zaaknummer 3549966)

Argumenten

Redengevende beschrijving

In navolging van het collegebesluit van 16 december 2025 is aan bureau BAAC opdracht verstrekt om de redengevende beschrijving bij het gemeentelijk monument Rozenlaan 4 Boskoop te actualiseren naar de huidige situatie. Daarbij is aangegeven dat de redengevende omschrijving moet voorzien in het inventariseren van de nog aanwezige monumentale waarden van gemeentelijk monument waar sinds recente bouwwerkzaamheden vermoedelijk monumentale waarden verloren zijn gegaan.

In de nieuwe op 28 mei 2026 opgestelde redengevende beschrijving is samengevat aangegeven dat de waarden als geïnventariseerd en beschreven in relevante literatuur bij de herbouw van het voormalige Verenigingsgebouw tot appartementencomplex grotendeels zijn verdwenen. Het eerder monumentale bouwwerk is niet langer ‘‘in hoge mate authentiek en gaaf’’. Door de totaal veranderde essentie van het gebouw verbonden aan dit adres, is herwaardering onontkoombaar.

Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit

De aangepaste redengevende beschrijving is, hoewel volgens de Erfgoedverordening niet verplicht, voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Daarbij is aangegeven dat het voornemen is om het college voor te stellen het gemeentelijk erfgoedregister aan te passen en het pand te schrappen als gemeentelijk monument en op te nemen als bouwwerk met een hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering. Verzocht is hierover advies uit te brengen. Dit heeft de commissie gedaan op 23 juni 2026 en heeft het volgende aangegeven:
‘Gelet op het verlies van een groot deel van het oorspronkelijke gebouw en de sterk verminderde authenticiteit van het resterende gebouwdeel, is afwaardering van gemeentelijk monument naar de aanduiding ‘hoge waarde cultuurhistorie’ passend. Deze status doet recht aan de nog aanwezige historische herinneringswaarde, beeldwaarde, en stedenbouwkundige betekenis. De commissie is akkoord met de redengevende beschrijving zoals opgesteld door BAAC.’

Aanpassing status gemeentelijk monument

Op grond van artikel 1 van de Erfgoedverordening geldt dat onder een monument wordt verstaan:

a. Een gemeentelijk (archeologisch) monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister of
b. Een cultuurhistorische waardevolle bouwwerk die in het bestemmingsplan en/of beheersverordening Cultuurhistorie is bestemd tot 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal'

Nu het pand Rozenlaan 4 zowel in het gemeentelijk erfgoedregister staat ingeschreven als gemeentelijk monument als genoemde bestemming heeft in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zal een aanpassing van de monumentstatus in beide documenten moeten worden verwerkt.

Aanpassing erfgoedregister
Op grond van artikel 9, lid 1 van het Erfgoedregister geldt dat Burgemeester en wethouders ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten ambtshalve wijzigingen kunnen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister. Daarbij geldt op grond van lid 2 van artikel 9 dat als de wijziging ziet op het schrappen uit het register paragraaf 1 van overeenkomstige toepassing, tenzij het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan. Nu dit laatste niet het geval is, is paragraaf 1 van toepassing. Dit betekent dat een voornemen om het pand te schrappen uit het gemeentelijk erfgoedregister schriftelijk bekend wordt gemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet. Daarnaast zal het voornemen tot aanpassing bekend worden gemaakt door middel van een publicatie in het gemeenteblad.

Wijziging Bestemmingsplan Cultuurhistorie (Omgevingsplan Alphen aan den Rijn)
In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (Bestemmingsplan Cultuurhistorie) heeft het pand Rozenlaan 4 de bestemming Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal. Deze bestemming vloeit voort uit het feit dat het pand op de Cultuurhistorische waardenkaart staat aangeduid als gemeentelijk monument. Als het pand wordt afgewaardeerd naar cultuurhistorisch waardevol moeten deze bestemming en de Cultuurhistorische waardenkaart worden aangepast. Op de Cultuurhistorische waardenkaart krijgt het pand dan de omschrijving 'Cultuurhistorische waarde Hoog' en in het Omgevingsplan de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie- Bouwwerken'.

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 het document 'Aan de slag met het omgevingsplan' en het daarbij behorende participatieplan vastgesteld. In deze documenten is uiteengezet hoe we het proces vormgeven, om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor heel de gemeente Alphen aan den Rijn. Fase 1 van het omgevingsplan bestaat grotendeels uit een technische omzetting van bestaande regels (van bestemmingsplannen) naar het nieuwe omgevingsplan. Nieuwe beleidswijzigingen worden in een daarop volgende wijziging van het omgevingsplan meegenomen.

<u>Beroep Omgevingsvergunning</u>
Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de legalisatie van nieuwbouw is beroep ingesteld bij de Raad van State. Hierop is voor het zomerreces een verweerschrift aangeleverd. Het is nu wachten op een uitnodiging voor een zitting. In het verweerschrift is aangegeven dat het proces voor een herwaardering van de monumentale status van het pand loopt. Zodra hierover een (voorgenomen) besluit is genomen, worden de Raad van State en de indiener van het beroep daarover geïnformeerd.

Duurzaamheid

Een voorgenomen besluit over de monumentale status heeft geen invloed op het aspect duurzaamheid.

Participatie

Een ontwerpbesluit tot wijziging van het erfgoedregister wordt ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hierop een zienswijze indienen.

Financiële consequenties

N.v.t.

Realisatie

Na besluitvorming wordt conform de Erfgoedverordening en de Algemene wet bestuursrecht een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Hierop kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eigenaren van de appartementen in het appartementengebouw worden hierover vooraf geïnformeerd. Met inachtneming van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit genomen.

Bijlage(n):

1. Oorspronkelijke redengevende beschrijving Rozenlaan 4 Boskoop;
2. Gewijzigde c.q. geactualiseerde redengevende beschrijving Rozenlaan 4 Boskoop d.d. 28 mei 2026;
3. Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 23 juni 2026;
4. Conceptbrief aan zakelijk gerechtigden over voorgenomen besluit.