

# Nota behandeling inspraak- / voorlegreacties tegen voorontwerpbestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop-dorp 2010'

Het voorontwerpbestemmingsplan Actualisatie Boskoop dorp 2010 heeft van 7 oktober 2010 tot 18 november 2010 ter inzage gelegen. De volgende 15 reacties zijn ingediend:

## Inspraakreacties:

1. J.C. Phillippo (Van den Berg's zonweringcentrum), Julianastraat 24, 2771 DX Boskoop. Ingekomen op 20 oktober 2010, reg. nr 11004568;
2. T. Westdijk, Boezemlaan 17, 2771 VN Boskoop. Ingekomen per e-mail op 3 november 2010.
3. mevrouw B.J. Vermeulen (mede namens 7 omwonenden), Mendelweg 113, 2771 TT Boskoop. Ingekomen op 11 november 2010, reg. Nr 11004915;
4. M. Koetsier, Boezemlaan 15, 2771 VN Boskoop. Ingekomen op 16 november 2010 (per e-mail);
5. J. en I. Oskam, Boezemlaan 33, 2771 VN Boskoop. Ingekomen op 17 november 2010, reg. Nr 11004998;
6. mevrouw B.J. Vermeulen, Mendelweg 113, 2771 TT Boskoop. Ingekomen op 17 november 2010, reg. Nr 11004999;
7. J.J. Konijn (mede namens 5 omwonenden) Mendelweg 44, 2771 TP Boskoop. Ingekomen 17 november 2010, reg. Nr 11005000;
8. F.A.D.J. de Vries (mede namens 14 omwonenden), Reinette 24, 2771 PE Boskoop. Ingekomen op 16 november 2010, reg. Nr 11005003;
9. R van den Bosch, Graanakker 30, 2743 EK Waddinxveen. Ingekomen per e-mail op 17 november 2010;
10. G. Luder, Boezemlaan 9, 2771 VN Boskoop. Ingekomen per e-mail op 23 november 2010;
11. Wessel, Tideman en Sassen advocaten (namens aantal cliënten), postbus 80504, 2508 GM Den Haag. Ingekomen op 24 november 2010, reg. Nr 11005135;
12. R.P. van Eijl, Voorofscheweg 434, 2771 MS Boskoop. Ingekomen op 24 november 2010., reg. Nr 11005144.

## Vooroverlegreacties:

13. provincie Zuid-Holland, postbus 90602, 2509 LP Den Haag. Ingekomen op 26 oktober 2010, reg. nr 11004713;
14. Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen. Ingekomen op 8 november 2010, reg. nr 11004842;
15. VROM-inspectie, regio Zuid-West, ontvangen per e-mail op 16 november 2010;

## De behandeling van de ingediende inspraakreacties:

### 1. Samenvatting ingediende inspraakreactie Phillippo:

1. Waarom wel Nassastraat 10 'repareren' in deze actualisatie en niet ook de Julianastraat 24. zienswijze gericht op gelijke monniken, gelijke kappen.

## Commentaar gemeente:

Ad 1.1 Van de Nassastraat 10 is gebleken dat er abusievelijk een verkeerde bestemming (woonbestemming in plaats van een detailhandelbestemming) op het perceel is gelegd. Voor de Julianastraat 24 is er geen verkeerde bestemming op het perceel gelegd. Het heeft, conform de werkelijke situatie, een woonbestemming gekregen met daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-zonweringsbedrijf toegestaan'. Verwezen

wordt naar de uitspraak van de Raad van State van 2 februari 2011 (inzake voor Julianastraat 24 ingesteld beroep tegen bestemmingsplan Boskoop dorp).

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Samenvatting ingediende inspraakreactie Westdijk:

1. de actualisatienota is niet in overeenstemming met de koopovereenkomst (paragraaf 9-11).

Commentaar gemeente:

Ad 2.1 In de overeenkomst staat dat de gemeente wil meewerken (aan het realiseren van de kopwoning(en) onder de gebruikelijke voorwaarden en bijdragen. De heer Westdijk heeft na overleg met de gemeente de overeenkomst getekend en de bouwmogelijkheden op het perceel van de heer Westdijk (gelegen achter Boezemlaan 17) zijn bij recht opgenomen.

Deze inspraakreactie leidt tot een aangepaste verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan.

## 3. Samenvatting ingediende inspraakreacties Vermeulen (namens 7 omwonenden

(Mendelweg nrs: 157, 153, 151, 135, 125, 93 en 91):

1. bewoners zijn tevreden in huidige woning(en) en willen (naar tevredenheid) blijven wonen in de flat.
2. verleggen gasleiding, is er wel voldoende onderzoek gedaan naar gevaar/gevolgen?

Commentaar gemeente:

Ad 3.1 De bebouwingsmogelijkheden van de linkerzijde (gezien vanaf de Mendelweg) van het bestaande flatgebouw wordt aan de voorzijde vergroot met 3 meter. Dit heeft niet te maken met de aanwezige gasleiding. De verruiming heeft te maken met de geplande renovatie van het flatgebouw door de eigenaar. Door de verruiming ontstaat de mogelijkheid om enigszins grotere woningen te realiseren. De voorzijde van de gehele flat (excl. entreepartij) zal gelijk worden getrokken.

De gemeente ondersteunt de plannen voor renovatie. Tot de tijd waarop de renovatie zal starten heeft Trifolium de woningen ter beschikking gesteld voor tijdelijke bewoning. Bij de planning van renovatiewerkzaamheden zal rekening gehouden worden met beschikbaarheid van seniorenwoningen elders in Boskoop. Trifolium doet aan de huidige bewoners een aanbod.

Ad 3.2 De aanwezigheid van de gasleiding is bekend en de locatie van de gasleiding zal niet veranderen. Er is wel een groepsrisiconotitie opgesteld voor die percelen die binnen de invloedssfeer liggen van de gasleiding. Aan de voorwaarden uit de groepsrisiconotitie zal moeten worden voldaan. Die toets zal plaatsvinden bij de benodigde omgevingsvergunningprocedure.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 4. Samenvatting ingediende inspraakreacties Koetsier:

1. bezwaar tegen hoge financiële bijdrage voor procedure realisatie 'kopwoning'. Deze bijdrage is al verrekend in de koopovereenkomst voor de grond.
2. naaste burens hebben 4 euro per m<sup>2</sup> meer ontvangen voor 'inspanningsverplichting' (voor ontsluiting exploitatiegebied), maar als dat geen doorgang vindt, wat betekent dat dan financieel?

Commentaar gemeente:

Ad 4.1 De hoogte van de financiële bijdrage voor de procedure omtrent de realisatie van de kopwoning(en) is niet afwijkend van de gangbare bijdrage die de gemeente verlangd bij de realisatie van één of meerdere woningen. In de koopovereenkomst tussen Koetsier en Waterrijk Boskoop BV is Koetsier geweest op de overeenkomst tussen de gemeente en Waterrijk Boskoop BV. Hierin staat dat de gemeente separaat een exploitatiebijdrage overeenkomt met eigenaren.

Ad 4.2 De afspraken die gemaakt zijn met andere grondeigenaren zijn niet relevant voor de huidige procedure.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 5. Samenvatting ingediende zienswijze inspraakreacties Oskam:

1. (pro forma) zienswijze gericht op realiseren bouwrecht na sluiten overeenkomst met gemeente Boskoop.

Commentaar gemeente:

Ad 5.1 De vragen zijn mondeling beantwoord. Oskam heeft besloten om de overeenkomst te tekenen. De verbeelding is aangepast.

Deze inspraakreactie leidt tot een aangepaste verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 6. Samenvatting ingediende inspraakreacties Vermeulen:

1. mevrouw Vermeulen wil haar huis niet verlaten (reden: Trifolium vindt dat woningen niet voldoen aan de eisen van de moderne senior) en huursituatie is een soort anti-kraak en de huurperiode wordt steeds met een bepaalde tijd verlengd;
2. voorkeur voor gemixte leeftijden en dus status 'bejaardenwoning' eraf halen. Zoals het nu gaat (leegstand) is verpaupering een feit.
3. aangepaste woningen krijgen een hogere huur en dat is voor velen niet op te brengen;

Commentaar gemeente:

Ad 6.1 De eigenaar van het flatgebouw heeft de wens het pand te renoveren. De gemeente ondersteunt deze plannen. De zogenaamde tijdelijke bewoning zal opgeheven worden als de renovatie heeft plaatsgevonden.

Ad 6.2 De eigenaar bepaalt/voert uit, maar er worden vanuit de gemeente randvoorwaarden opgelegd voor het aantal woningen per doelgroep. Voor elke doelgroep moeten er voldoende 'huurwoningen' beschikbaar zijn/blijven. De flat aan de Mendelweg blijft beschikbaar voor de doelgroep ouderen. Hiervoor is momenteel voldoende vraag en zal gezien de leeftijdsopbouw van Boskoop in de toekomst ook voldoende vraag blijven.

Ad 6.3 De eigenaar bepaalt de huurprijzen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande regelgeving.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 7. Samenvatting ingediende inspraakreacties Konijn (namens 5 omwonenden (Mendelweg nrs: 34, 36, 38, 40 en 42))

1. schendig privacy door mogelijkheid van 3 meter opschuiven van het gebouwen richting bestaande woningen aan de Mendelweg 34-44;
2. waardevermindering van de woningen aan de Mendelweg 34-44;
3. Esthetisch gezien is de verspringende gevel in het gebouw mooier;

Commentaar gemeente:

Ad 7.1 De huidige afstand tussen de (linkerzijde van de ) flat en de woningen direct aan de overzijde (op de Mendelweg) is 37 meter. In de nieuwe situatie wordt dat 34 meter. De rechterzijde van de flat staat al op 34 meter van de woningen. Gezien de marginale verslechtering van de afstand zal er geen sprake zijn van een verslechtering van de privacy. Het zicht vanuit de flat op de woningen op 37 meter is niet anders dan het uitzicht vanaf 34 meter.

Ad 7.2 Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boskoop. Ingevolge artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening wordt in de tegemoetkoming rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak. Een dergelijk verzoek kan pas in behandeling worden genomen als het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad 7.3 De gemeente stemt in met de voorliggende nieuwe stedenbouwkundige opzet van de flat. De welstandscommissie zal bij de omgevingsvergunningprocedure de dan voorliggende bouwtekeningen beoordelen.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

8. Samenvatting ingediende zienswijzen De Vries (namens 14 omwonenden (Reinette 14, 16, 18, 20, 24, 26, 30, 38 en 46; Zuidkade nrs 10a en 10b, 16b, 18a en 18b):

1. project Centrum –zuid: communicatie door de gemeente laat te wensen over. Om die reden heeft er geen belangenafweging kunnen plaatsvinden;
2. bouwhoogte van 6 a 7 bouwlagen is overschrijding van de eerder genoemde 15 meter (nota ontwikkellocaties Boskoop van 19 november 2007). De overschrijding heft grote gevolgen voor zichtlijnen, lichtinval, uitzicht en bezonning van de bestaande panden.
3. gevraagd wordt om onderzoek te doen naar bezonning.
4. er zullen gebouwen met ene flinke massa worden gerealiseerd;
5. het aantal parkeerplaatsen (conform parkeerplaatsenberekening) t.b.v. de nieuwbouw lijkt aan de krappe kant.
6. Wat gebeurt er na sluiting van de parkeerkelder? En tijdens evenementen (kermis/kerstbomenverkoop, kerkdienst, standplaats e.d.). Waar kan/moet er dan geparkeerd worden?
7. waarheen denkt de gemeente de nu kennelijk gedoogde auto hangplek op de parkeerplaats aan de Bethel (met aan en afrijdende drugskoeriers) te verplaatsen?
8. De hoeveelheid verkeer over de boomgaard zal toenemen. Hierdoor veel overlast voor aanliggende woningen (geluid, uitlaatgassen, lichtinval);
9. verlies van toch al weinig groen door aanleg parkeerplaatsen;
10. aanleg parkeerplaatsen doet afbreuk aan beloofd 'uiterlijk/karakter/aanzien van de boomgaard.
11. waar blijven de extra parkeerplaatsen die de gemeente in het verleden heeft gerealiseerd t.b.v. de Zuidkade woningen?
12. komt er in de parkeerkelder ene blauwe zone?
13. wordt wegvallend groen/water gecompenseerd?
14. er heeft onvoldoende licht/schaduwonderzoek plaatsgevonden;
15. de situatie voor de luchtkwaliteit is onvoldoende in kaart gebracht;

16. de samenhang met de provinciale plannen is onvoldoende onderzocht.
17. het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel zijn geschonden;
18. planschade moet nader onderzocht worden. Omwonenden geven op voorhand aan dat zij daar aanspraak op zullen maken.

Commentaar gemeente:

In het bestemmingsplan Boskoop dorp is het door u bedoelde gebied opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Dat wijzigingsgebied is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan actualisering Boskoop-dorp 2010. Op dit moment is er nog geen wijzigingsplan voor Centrum Zuid in procedure zodat we uw zienswijzen niet in behandeling kunnen nemen. Op het moment dat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, dan zullen we dat op de gebruikelijke weg kenbaar maken.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 9. Samenvatting ingediende inspraakreacties Van den Bosch:

1. zienswijze gericht op financiële bijdrage voor de procedure voor de 'kopwoning'. Verzocht wordt om een betere specificatie;
2. vraag: waarom er betaald moet worden voor de infrastructuur Waterrijk-West;
3. verzocht wordt om betere informatie aangaande de mogelijkheden/eisen voor de bouw van de woning. Deze informatie is belangrijk bij het bepalen wat het kost om een woning te realiseren.

Commentaar gemeente:

Ad 9.1 De financiële bijdrage is reeds nader gespecificeerd naar onderdelen. De bedragen zijn ingeschatte kosten die de gemeente moet maken, mede op basis van soortgelijke ontwikkelingen. Door het vooraf vaststellen van de bijdrage wordt voorkomen dat de exploitant met onverwachte c.q. hogere kosten voor gemeentelijke kosten moet afdragen.

Ad 9.2 De aanleg van infrastructuur moet in brede zin worden gelezen en betreft de aanleg c.q. aanpassing van infrastructuur die direct of indirect is toe te rekenen aan de realisatie van de 'kopwoningen'. Voorbeeld hiervan is het herinrichten van de Boezemlaan tot een 30-km zone.

Ad 9.3 Er is een kavelpaspoort opgesteld welke deel zal uitmaken van de overeenkomst. De bouwmogelijkheden per perceel zullen blijken uit het kavelpaspoort.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 10. Samenvatting ingediende zienswijzen Luder:

1. waarom wordt perceel Boezemlaan 9 niet meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid (om kopwoningen te kunnen realiseren);
2. Er is geen rekening gehouden met het permanente gebruiksrecht (van de heer Luder) van het pad (tussen perceel Boezemlaan 9 en 13a) om op het achtergelegen perceel te komen?

Commentaar gemeente:

Ondanks dat de inspraakreactie te laat is ingediend, zal er toch inhoudelijk op ingegaan worden.

Ad 10.1 Vanuit de ontwikkelingsvisie op het gebied is een woning op deze plek niet logisch omdat er (nog) geen mogelijkheid is om toegang te krijgen. Bovendien is de locatie in handen van twee eigenaren en is realisatie van twee woningen niet mogelijk.

Bovendien heeft de heer Luder te kennen gegeven de grond van de gemeente wel te willen kopen, maar voor tuinuitbreiding en niet t.b.v. een woning.

Ad 10.2 Er is bij de gemeente of het kadaster geen permanent gebruiksrecht bekend.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

11. Samenvatting ingediende inspraakreacties WTS advocaten (namens: fam. Van Eijl, Voorofscheweg 434, namens M, Kalis, Zijde 99, en namens de heer Vermij en mevrouw Vermij-Van Bommel, Voorofscheweg 394):

1. het ingestelde beroep tegen bestemmingsplan Boskoop-dorp blijft onverkort gehandhaafd.
2. relatie tussen voorliggende voorontwerp en bestemmingsplan Boskoop-dorp is niet duidelijk, niet te ontwarren in hoeverre er wijzigingen zijn t.o.v. bestemmingsplan Boskoop-dorp;
3. aspecten als geluid, luchtkwaliteit, parkeren e.d. voor bouwplan Vifor-park behoren integraal in het bestemmingsplan behoren te zijn. Dit is niet gebeurd;
4. Als de ontsluitingsweg in Waterrijk-West is aangepast, dan moet dit deugdelijk gemotiveerd (inclusief benodigde onderzoeken en implicaties voor omwonenden) worden;
5. de heer R.P. Van Eijl heeft zelf ook nog een zienswijze ingediend, die als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden.

Commentaar gemeente:

Ondanks dat de inspraakreactie te laat is ingediend, zal er toch inhoudelijk op ingegaan worden.

Ad 11.1 Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. De Raad van State heeft op 2 februari 2011 uitspraak gedaan.

Ad 11.2 Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Boskoop dorp. Op de bij de bestemmingsplan behorende verbeeldingen en in de toelichting in hoofdstuk 2.1 staat precies aangegeven op welke actualisatiegebieden het gaat.

Ad 11.3 Voor het plan 'Vifor' is een aparte vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 1WRO) gevolgd. De rechtbank heeft inmiddels uitspraak gedaan. Tegen dit besluit is door appellant beroep bij de Raad van State aangetekend. Een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen door de Raad van State. Het beroep is daarna ingetrokken.

Ad 11.4 De weg wordt niet omgelegd. De omlegging wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dit kan wenselijk zijn om stedenbouwkundige redenen.

Ad 11.5 die zienswijzen is ontvangen en als AD 12 opgenomen in deze nota.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

12. Samenvatting ingediende inspraakreacties Van Eijl (t.a.v. Viforlocatie):

1. procedure tegen 'Vifor-park' loopt nog. Hoger beroep is ingesteld;
2. verwarring door het feit dat er nu een nieuwe procedure wordt gestart. Het is een schending van het vertrouwensbeginsel;
3. er wordt op deze wijze geen inhoud gegeven aan politieke wens om zo duidelijk mogelijk te zijn naar de burger;

4. alle bezwaren die zijn ingebracht tegen 'Viforlocatie' worden als aangehaald en ingelast beschouwd;
5. Vifor-park: de bestemming groen moet behouden worden;
6. Vifor-park krijgt een veel hogere goot- en bouwhoogte dan de omliggende bebouwing. Dit is in strijd met het streekplan en zeer onwenselijk voor omwonenden;
7. er is ook strijd met het structuurplan en goede stedenbouwkundige uitgangspunten;
8. er dient extra groen/water te worden aangebracht om de groene identiteit tot uitdrukking te laten komen;
9. van Hoogbouw kan een ongewenste precedentwerking uitgaan.
10. artikel 31 geeft een 10% overschrijdingsmogelijkheid. Dit is te ruim.
11. artikel 35.1 geeft ook een 10% overschrijdingsmogelijkheid. Ook dit is te ruim.

Commentaar gemeente:

Ondanks dat de inspraakreactie te laat is ingediend, zal er toch inhoudelijk op ingegaan worden.

Ad 12.1 zie antwoord Ad 11.3

Ad 12.2 De bouwvergunning en vrijstelling zijn verleend voor het Vifor-park. Die rechten zijn overgenomen in het actualisatieplan dat nu voorligt.

Ad 12.3 Omdat de bouwvergunning en vrijstelling zijn verleend, worden deze rechten opgenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan. Op deze manier wordt juist zeer zorgvuldig gehandeld.

Ad 12.4 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.5 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.6 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.7 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.8 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.9 zie antwoord Ad 11.3. Die afwegingen zijn gemaakt in het kader van de bouwvergunnings-/vrijstellingsprocedure.

Ad 12.10 Het bestemmingsplan Boskoop –dorp is vastgesteld met deze 10%-overschrijdingsnorm. Er zijn geen redenen om die norm ter discussie te stellen.

Ad 12.11 zie antwoord ad 12.10.

Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

De behandeling van de ingediende overlegreacties:

13. Samenvatting ingediende vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland:

1. het voorontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van de provincie.

Commentaar gemeente:

Ad 13.1: ter kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

14. Samenvatting ingediende vooroverlegreactie Gasunie:

1. vragen aandacht voor gasleiding en wijzen op vroegtijdige technische afstemming met de tracébeheerder.

Commentaar gemeente:

Ad 14.1: ter kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

15. Samenvatting ingediende vooroverlegreactie VROM-inspectie:

1. het voorontwerpbestemmingsplan Actualisatie Boskoop-dorp 2010 geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Commentaar gemeente:

Ad 15.1: ter kennisgeving aangenomen

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.