



Bijlage 1

Nota van beantwoording Zienswijzen en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Voorofsche Zoom”, gemeente Alphen aan den Rijn.

Aanpassing n.a.v. RTG d.d. 30 april 2015 op de onderdelen 6b1 & 6b2

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, cluster Ruimtelijke Plannen

Versie: 10

Datum: 20 mei 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boskoop en per 1 januari 2014 haar rechtsopvolger, de gemeente Alphen aan den Rijn, is al enige tijd bezig met de herontwikkeling van het GEB-terrein (voormalige gasfabriek Boskoop) en het RWZI-terrein (voormalige rioolwaterzuiveringsterrein Hoogheemraadschap Rijnland) te Boskoop, ten behoeve van woningbouw.

Om deze reden is ook het ontwerpbestemmingsplan “Voorofsche Zoom” opgesteld. Dit plan omvat de gronden ten noorden van de Linnaeusweg, hoek Zuidkade.

Voor dit gebied geldt momenteel nog het bestemmingsplan “Boskoop-Dorp”.

1.2 Zienswijzen en overlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overlegpartners toegezonden.

Op dinsdag 9 december 2014 is een openbare inloopbijeenkomst georganiseerd in het voormalige gemeentehuis van Boskoop. Het ontwerpbestemmingsplan – met overige relevante stukken – is gedurende de termijn van de tervisielegging in PDF-format digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl. Tevens is het plan in analoge versie ter visie gelegd in het stadhuis van Alphen aan den Rijn.

Tenslotte is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de tervisielegging is een ieder – naar keuze schriftelijk of mondeling – in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Diverse overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld anderszins op het plan te reageren.

De zienswijzen die zijn ingediend tijdens de tervisielegging – mits ontvankelijk – worden betrokken bij de verdere besluitvorming over het bestemmingsplan. In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend. De onder 1 t/m 5 vermelde zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn (t/m 7 januari 2015) en zijn daarmee ontvankelijk. De onder 6 vermelde zienswijze (LaGro Advocaten, namens Niborgh B.V.) is ingekomen en geregistreerd op 8 januari 2015. Gelet echter op de datering van de zienswijze en de datum van het poststempel waarmee deze is verzonden (beiden gedateerd op 7 januari 2015) moet ook deze zienswijze geacht worden ontvankelijk te zijn. Tenslotte hebben de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Hollands-Midden een overlegreactie toegezonden, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft advies uitgebracht omtrent de ruimtelijke ordenings- en milieuaspecten ten aanzien van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Alle ingekomen reacties (ook de overlegreacties) worden in hoofdstuk 2 samengevat en van een reactie voorzien. In een afzonderlijke kolom “Conclusie” wordt aangegeven of de zienswijze en/of de overlegreactie aanleiding geeft tot wijziging van het plan, en zo ja welke wijziging(en) worden voorgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt tenslotte een overzicht gegeven van alle ambtshave aan te brengen wijzigingen.

1.4 Indieners zienswijzen

1. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden (2014-62617);
2. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 Groningen (2014-60865);
3. Liander Infra West N.V., Postbus 50, 6920 AB Duiven, locatiecode 2CA8122 (2015-526);
4. Installatiebedrijf A. Bontekoe, Linnaeusweg 6, 2771 HD Boskoop (2015-476);
5. Bebo Beheer B.V., Linnaeusweg 6, 2771 HD Boskoop (2015-478).
6. LaGro Advocaten, namens Niborgh B.V. (Linnaeusweg 2), p/a Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn (2015-919).

1.5 Indieners overlegreactie als bedoeld in art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Provincie-Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage (per e-mail 6 jan 15)
2. Veiligheidsregio Hollands-Midden, Postbus 1123, 2302 Leiden (2014-54036)

Hoofdstuk 2

Samenvatting en beantwoording ingebrachte zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1	Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden (2014-62617).		
a	In paragraaf 4.3.3 staat de kop <i>"Bescherminingszone watergang"</i> Voorgesteld wordt deze kop te wijzigen in <i>"Kern- en beschermingszone waterkeringen"</i> en de daarbij behorende tekst als volgt te wijzigen: <i>" De kern- en beschermingszones staan als dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Op grond van de Keur Rijnland 2009 zijn werkzaamheden in deze zones zonder watervergunning niet toegestaan"</i> .	De voorgestelde aanpassing is akkoord en wordt verwerkt in het bestemmingsplan.	De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. Paragraaf 4.3.3. wordt overeenkomstig het verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland aangepast.
b	Verzocht wordt de dubbelbestemming "Waterstaat" langs de Zuidkade op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de kern- en beschermingszone, zoals aangegeven in de uitsnede van de Legger in paragraaf 4.3.3	De dubbelbestemming wordt aangepast conform het verzoek van het Hoogheemraadschap.	De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
c	Door de aanpassing zoals aangegeven onder b. ligt een bouwvlak vrijwel geheel in de kern- en beschermingszone van de waterkering. Gezien dit strijdige belang is nader overleg wenselijk.	Nader overleg heeft op 4 februari 2015 plaatsgevonden. In dit overleg is het dijkprofiel nader toegelicht. Vervolgens is middels een doorsnede inzichtelijk gemaakt of met de bebouwing het theoretische dijkprofiel 'doorsneden' wordt. Dit blijkt niet het geval te zijn. Het bouwvlak kan ongewijzigd blijven.	De zienswijze is ongegrond.
d	Gevraagd wordt om in de tekst van de waterparagraaf te verwijzen naar de verbindingsduiker die de watergangen aan de zuidzijde van de Linnaeusweg verbindt met de	In het overleg van 4 februari 2015 is gekeken naar alternatieven. Het is mogelijk de duiker onder de openbare weg te	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting. In de toelichting wordt

	watgang aan de noordzijde van het plangebied. In het plan is over een deel van de duikerverbinding een bouwvlak geprojecteerd. Ook op dit onderdeel is nader overleg noodzakelijk, aangezien het uit een oogpunt van onderhoud wenselijk is dat de duiker over de gehele lengte toegankelijk blijft.	situëren en te verleggen. Bij de verdere planuitwerking worden hier nadere afspraken voor gemaakt. Voor het bestemmingsplan heeft de verlegging en beoogde verruiming van de capaciteit geen gevolgen.	beschreven dat een verlegging van de duiker mogelijk is. Uitgangspunt is dat deze onder de openbare weg gesitueerd wordt t.b.v. eenvoudig onderhoud.
e	Binnen de plangrens is nog een klein deel van een buiten bedrijf gestelde leiding van de vm. RWZI aanwezig. Gevraagd wordt deze leiding op de verbeelding aan te duiden.	De betreffende leiding wordt op de verbeelding opgenomen.	De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. De verbeelding wordt aangepast.

2	Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 Groningen (2014-60865).	Reactie gemeente	Conclusie
a	In het plangebied ligt een gastransportleiding en een gasontvangstation. De aanduiding "Veiligheidszone-bedrijven" op de verbeelding heeft aanpassing i.v.m. art. 3.12, 6 ^e lid van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het gasontvangstation geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanaf de opstelplaats van de "inrichting", in dit geval de rand van het bouwvlak.	De voorgestelde wijze voor het opnemen van de contour wordt opgenomen. De aanpassing leidt er niet toe dat gevoelige objecten binnen de aan te houden zoneringen komen te vallen.	De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. De verbeelding wordt aangepast.
b	Het gasontvangstation is niet als zodanig bestemd op de verbeelding en in de regels. Verzocht wordt de gronden afzonderlijk te bestemmen als "Bedrijf-Gasontvangstation".	Er bestaat geen bezwaar om de voorgestelde regeling op te nemen. De verbeelding en de planregels worden hierop aangepast.	De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. De verbeelding en de planregels worden aangepast.
c	Uit de verbeelding blijkt dat - parallel aan de Linnaeusweg - de nieuwe bestemming "Water" binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding is	De opgenomen bestemming "Water" is niet geheel een nieuwe bestemming maar is deels overgenomen uit het bestemmingsplan Boskoop-	Op dit onderdeel is de zienswijze niet gegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	geprojecteerd. Deze bestemming verdraagt zich niet met de aanwezigheid van de leiding.	Dorp. Het betreft ook de doorvertaling van de feitelijke situatie. De veronderstelde strijdigheid tussen de bestemming “Water” en “beschermingszone” wordt niet ingezien. Hierbij moet opgemerkt worden dat de leiding zich niet in of onder het water bevindt of zich gaat bevinden. Van belang is dat bij de uitvoering van werkzaamheden een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, de opgenomen dubbelbestemming ziet hierop. De onderliggende enkelbestemming brengt hierin geen verandering.	
d	De voorgestelde ontwikkelingen vormen in algemene zin een risico voor de aardgastransportleiding. Gevraagd wordt te kijken naar alternatieven die aanvaardbaar zijn.	De verkaveling is nauwgezet afgestemd op de ligging van de leiding. Alternatieven, welke ook ruimtelijk uitvoerbaar en stedenbouwkundig goed inpasbaar zijn, zijn weliswaar denkbaar, maar minder wenselijk als ook niet uitvoerbaar. Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat er een aanvaardbare situatie ontstaat. Een aanleiding om te kijken naar een alternatieve invulling wordt dan ook niet ingezien.	Op dit onderdeel is de zienswijze niet gegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
e	Het huidige artikel 7.3, sub a biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Het woord “onevenredig” moet worden geschrapt.	Het woord “onevenredig” wordt geschrapt.	Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond. De planregels worden gewijzigd.

d	Gevraagd wordt de wijzigingen voor te leggen voordat het plan wordt vastgesteld.	Gezien de inhoud van de opmerkingen bestaat hier geen bezwaar tegen en zal het plan vooruitlopend op de besluitvorming worden toegezonden.	
---	--	--	--

3	Liander Infra West N.V., Postbus 50, 6920 AB Duiven, locatiecode 2CA8122 (2015-526).	Reactie gemeente	Conclusie
	Liander is eigenaar van een gasontvangstation (type C-inrichting) en een gasdrukmeet- en regelstation (type B-inrichting), beiden gelegen in het plangebied. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. Het gasontvangstation is aangeduid met een veiligheidszone. Het gasdrukmeet- en regelstation daarentegen niet. Gevraagd wordt om laatstgenoemd station eveneens te voorzien van een veiligheidscontour (Barim-zone). In aanvulling daarop dient de veiligheidszone van het gasontvangstation te worden vergroot van 10 m. naar 15 m. vanaf de behuizing. De veiligheidsafstanden worden hierdoor beter geborgd.	Voor beide objecten zal de gevraagde veiligheidscontour opgenomen worden. Met het opnemen van de contour past de voorgenomen verkaveling. De woningen worden op een afstand van 15 meter van het bouwvlak gesitueerd. De opgenomen zone was reeds 15 meter maar zal nu worden afgestemd op het opgenomen bouwvlak. Omdat de beoogde woningen reeds op een afstand van 15 meter gesitueerd stonden leidt dit niet tot verdere planaanpassingen.	Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond. Op de verbeelding wordt een extra bouwvlak opgenomen en wordt de veiligheidscontour aangepast aan de bouwvlakken.

4	Installatiebedrijf A. Bontekoe, Linnaeusweg 6, 2771 HD Boskoop (2015-476).	Reactie gemeente	Conclusie
A	Op 27 oktober 2011 heeft de raad van de vm. gemeente Boskoop het bestemmingplan Linnaeuswg 6 (gewijzigd) vastgesteld. In het installatiebedrijf worden stoffen opgeslagen, zoals vermeld in bijlage 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de risicokaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Voorofsche Zoom" is dit niet opgenomen, noch in de toelichting wordt daarvan melding gemaakt.	Het betreffende bestemmingsplan laat bedrijven toe in de categorie 1 en 2. Opslag van de genoemde materialen is toegestaan binnen deze bestemming. Voor categorie 1 en 2 bedrijven gelden algemene aan te houden afstanden. Aan deze afstanden wordt voldaan. In de plantoelichting is hieraan aandacht geschonken. De aanwezigheid van het bedrijf, met de opslag zoals vermeld, is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De opslag is niet in die mate dat het bedrijf aangemerkt wordt als een zogenaamde BEVI inrichting. Daarom is deze ook niet opgenomen op de provinciale risicokaart.	De zienswijze is gegrond. De plantoelichting wordt aangepast en er wordt melding gemaakt van de opslag van stoffen. Hierbij wordt opgenomen dat de inrichting niet aan te merken is als een BEVI inrichting.

5	Bebo Beheer B.V., Linnaeusweg 6, 2771 HD Boskoop (2015-478).	Reactie gemeente	Conclusie
A	Inhoudelijk is deze zienswijze gelijk aan de zienswijze onder nr. 4, met de aanvulling dat in het ontwerpbestemmingsplan "Voorofsche Zoom" in paragraaf 5.1.2 staat vermeld dat de principe richtafstand van 30 meter verlaagd kan worden naar 10 meter. Gelet op de stoffen die binnen het installatiebedrijf Linnaeusweg 6 worden opgeslagen lijkt het (kunnen) verlagen van de richtafstand niet juist.	Zie antwoord onder 4. Ten aanzien van de verlaging van de richtafstanden geldt dat het gebied is aan te merken als een zogenaamd gemengd gebied. Daarmee kunnen de richtafstanden verlaagd worden.	De zienswijze is deels gegrond. De plantoelichting wordt aangepast.

6	LaGro Advocaten, namens Niborgh B.V. (Linnaeusweg 2), p/a Postbus 155, 2400 Ad Alphen aan den Rijn.	Reactie gemeente	Conclusie
a	Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening omdat:		
1	<p>het geen rekening houdt met het bestemmingsplan Boskoop-Dorp 2011, waarin het bedrijf Linnaeusweg 2 blijkens de verbeelding, is aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf-glasverwerkingsbedrijf". In de bijbehorende regels (artikel 4.1 onder f) is evenwel opgenomen dat ter plaatse uitsluitend een glasfabriek is toegestaan.</p>	<p>In eerste instantie wordt opgemerkt dat op het moment van aankoop de herontwikkeling van het GEB terrein bekend was. In het bestemmingsplan Boskoop-Dorp stond deze ontwikkeling beschreven. Het is juist dat er in het bestemmingsplan Boskoop-Dorp sprake is van een discrepantie tussen de verbeelding en de planregels. Bij discrepantie tussen de regels en de verbeelding moet worden gekeken naar wat er beoogd wordt te regelen. Met de opgenomen bestemming is beoogd de toenmalige bedrijvigheid te voorzien van een passende bestemming. Door de Omgevingsdienst is de toenmalige vergunning opnieuw beschouwd. Uit de inrichtingstekening en de daarop aangetekende machines blijkt dat de inrichting <u>niet</u> aan te merken is als een glasfabriek. De glasbewerking zoals deze plaatsvond in de voormalige glascentrale van Boskoop is geenszins vergelijkbaar met de glasproductie in de Zuid-Hollandse glasfabrieken in Leerdam en Schiedam. Wanneer uitgegaan wordt van de bedrijfsactiviteiten zoals bekend bij de Omgevingsdienst, dient het bedrijf dan ook aangemerkt te worden als</p>	<p>De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.</p>

		een glasverwerkingsbedrijf.	
2	Het ontwerpbestemmingsplan "Voorofsche Zoom" (§ 5.1.2) in tegenspraak tot het bestemmingsplan Boskoop-Dorp 2011 aangeeft dat op het bouwvlak Linnaeusweg 2 een glasverwerkingsbedrijf is toegestaan in plaats van een glasfabriek.	Uitgaande van de plansystematiek dat overall categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan, dan wel hoger indien daar een andere bedrijfsvoering aanwezig is dient uitgegaan te worden van de toenmalige bedrijfsactiviteiten. Deze zijn, na raadpleging van de milieuvergunning, aan te merken als glasverwerkingsbedrijf.	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.
3	Reclamant meent dat de regels van het bestemmingsplan Boskoop-Dorp 2011 leidend zijn en niet de verbeelding. De regels van dit bestemmingsplan (ondersteund door de toelichting) laten uitsluitend de vestiging van een glasfabriek toe, terwijl de verbeelding melding maakt van een glasverwerkingsbedrijf, hetgeen een wezenlijk andere milieucategorie betreft met andere richtafstanden. De milieuvergunning van de vm. Zuid-Hollandse Glascentrale ondersteunt de gedachtegang van reclamant, nu deze vergunning een veel breder scala van activiteiten vermeldt dan louter glasverwerking, w.o. produceren dubbel glas, snijden, zagen, boren etc. In het ontwerpbestemmingsplan "Voorofsche Zoom" is derhalve ten onrechte geen rekening gehouden met de functie Glasfabriek en de daarbij in acht te nemen afstanden tot een woningbouwontwikkeling.	De mening van reclamant wordt niet gedeeld. De verbeelding vormt te samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Uit de plansystematiek is te herleiden dat beoogd is de bestaande bedrijfsactiviteiten vast te leggen. Zoals reeds eerder gemotiveerd zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten niet aan te merken als een glasfabriek. Binnen de toenmalige inrichting waren geen voorzieningen of machines aanwezig zoals deze wel binnen een glasfabriek aanwezig zijn. De genoemde activiteiten zoals het snijden, zagen of boren van glas zijn activiteiten welke behoren tot glasverwerking.	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.
4	Reclamant heeft het bedrijfspand Linnaeusweg 2 in 2013 aangekocht met het doel tot bedrijfsmatig hergebruik. Door omstandigheden hebben deze plannen vertraging opgelopen, waardoor het bedrijf (nog) niet in werking is. Mogelijkheden tot herontwikkeling (woningbouw) worden	Kennis wordt genomen van het voornemen tot herbestemming ten behoeve van woningbouw. Gezien de ligging van de locatie is dit geen onlogische gedachte. De gemeente is dan ook bereid tot constructief meedenken. Inmiddels worden hier ook	

	evenwel ook onderzocht.	gesprekken over gevoerd.	
5	In het ontwerpbestemmingsplan "Voorofsche Zoom" is verzuimd rekening te houden met de bedrijfsbestemming Linnaeusweg 2 en de daarbij behorende geluidsruimte. Evenmin is met vrachtwagenbewegingen op het bedrijfsperceel rekening gehouden. Reclamant wordt hierdoor beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden en onevenredig in zijn belangen geschaad.	Er is wel degelijk rekening gehouden met de mogelijkheid tot bedrijvigheid. Echter omdat er nu geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is een uitputtend onderzoek niet mogelijk. Derhalve dient uitgegaan te worden van de planologische mogelijkheden. In planologisch opzicht is het mogelijk de bedrijfsbestemming te handhaven indien woningbouw gerealiseerd wordt. Voor wat betreft de veronderstelde vrachtwagenbewegingen wordt opgemerkt, dat deze zijn aan te merken zijn als zogenaamde indirecte hinder. In het kader van het Activiteitenbesluit kunnen deze buiten beschouwing gelaten worden en dienen deze beschouwd te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Hiervoor geldt dat de Linnaeusweg een 30 km regime kent en er derhalve geen onderzoeksverplichting is. Opgemerkt wordt dat zowel op de Zuidkade als de Linnaeusweg de wegintensiteit niet hoog is. Er is daarmee in het algemeen sprake van een goede woon- en leefkwaliteit.	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.
b	Het ontwerpbestemmingsplan draagt niet bij tot een goed woon- en leefklimaat in de woningen dat het plan faciliteert, omdat:		
1	Er kan geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te ontwikkelen woningen binnen het plangebied "Voorofsche Zoom" indien de bedrijfsactiviteiten op het	<i>Het gebied is aan te merken als een zogenaamd gemengd gebied. Van een gemengd gebied is sprake indien naast woningen ook anderen functies voorkomen</i>	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.

	<p>bedrijfsperceel Linnaeusweg ongewijzigd worden hervat. Er is dan sprake van een te grote geluidsbelasting. Indien uitgegaan wordt van de functie glasfabriek is de richtafstand 100 meter; indien uitgegaan wordt van een glasverwerkingsbedrijf bedraagt deze afstand nog altijd 50 meter.</p>	<p><i>(pag. 30 bedrijven en milieuzonering). In casu is dit het geval. Naar aanleiding van deze zienswijze en de behandeling in het RTG D.D. 30 april 2015 is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bestemming 'glasbewerking'. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat een bedrijfsvoering voor een glasbewerkingsbedrijf mogelijk is. Er kan worden voldaan aan de richtwaarden uit de VNG publicatie voor omgevingstype gemengd gebied en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hierbij is mede uitgegaan van de bestaande bedrijfswoningen die het gebruik van het perceel nu al belemmeren. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dus dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk is ter plaatse van de Voorofsche Zoom, als er glasbewerkingsactiviteiten worden uitgevoerd op het terrein Linnaeusweg 2.</i></p>	
2	<p>De richtafstand kan volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland met 1 stap verkleind worden indien het omgevingstype als "gemengd gebied" wordt aangeduid (combinatie bedrijven, wonen en maatschappelijke functies). Reclamant bestrijdt de aanduiding "gemengd gebied" en derhalve de verkleining van de richtafstanden. Gezien de aanwezigheid van bedrijven, de voormalige Gasfabriek en het vm. RWZI was en is er sprake van een omgeving met louter bedrijfsmatig karakter. Het ontwerp bestemmingsplan mag in milieutechnische zin niet anticiperen op een gewenste ontwikkeling.</p>	<p>Voor wat verstaan wordt onder gemengd gebied kan verwezen worden naar de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering. Hierin is een gemengd gebied omschreven als een gebied met matige functiemenging. Ook lintbebouwing met bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Op basis van deze omschrijving kan het gebied beschreven worden als een gemengd gebied. <i>Uit het akoestisch onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk is ter plaatse van de</i></p>	<p>De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.</p>

	De conclusie moet dan ook zijn dat de aangegeven richtafstanden van 100 of 50 meter niet worden gehaald.	<i>Voorofsche Zoom, als er glasbewerkingsactiviteiten worden uitgevoerd op het terrein Linneausweg 2.</i>	
c	Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de geluidseisen vwb wegverkeer omdat:		
1	Reclamant gaat er vanuit, dat de Linneausweg niet wordt ingericht als 30-kilometerzone, omdat de weg slechts voor een beperkt gedeelte (parkeerplaatsen) tot het plangebied behoort. In het akoestisch onderzoek, dat ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan is uitgevoerd is geen rekening gehouden met de Linneausweg. Het is derhalve niet compleet en het ontwerpbestemmingsplan is daardoor onzorgvuldig en in strijd met art 3:2 Algemene wet bestuursrecht voorbereid.	Niet duidelijk is waarop de stelling gebaseerd is dat de Linneausweg niet ingericht wordt als 30 km weg. Los van de inrichting geldt er een 30 km regime welke in acht genomen moet worden. In het akoestisch onderzoek is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de Linneausweg wel beschouwd in de cumulatieve geluidsberekening. Vervolgens is deze cumulatieve geluidsbelasting volgens de methode Miedema gekwalificeerd. De woonkwaliteit kan betiteld worden als overwegend goed, doch ten aanzien van enkele woningen niet optimaal. Dit geldt enkel voor de appartementen en de woningen met de hoogste gevelbelasting. Bij het merendeel van de woningen is de woonkwaliteit beter. De stelling dat het plan onzorgvuldig is voorbereid wordt niet gedeeld.	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond.
d	Het ontwerpbestemmingsplan is onduidelijk ten aanzien van de aantallen woningen en parkeerplaatsen omdat:		
1	In de plannen van 2011 werd gesproken over 60 woningen. § 2.2.1 van de Toelichting spreekt over max. 66 woningen terwijl § 4.1 (Stedenbouwkundig plan) spreekt over max. 65 woningen. Op de verbeelding behorende bij het OBP zijn max. 64 woningen ingetekend; § 5.10 (Plan	Het is begrijpelijk dat deze opmerking wordt gemaakt. Lopende de planvorming is enkele malen het woningaantal bijgesteld. Het aantal woningen op de verbeelding is leidend. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit het maximale	Voor wat betreft de verschillen in woningaantallen en de beschrijving van de systematiek van parkeren is de zienswijze gegrond. De toelichting zal op

	MER) spreekt over 63 woningen. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel onzorgvuldig. Onduidelijk is in dit verband op welk aantal en welk soort woningen het aantal parkeerplaatsen is bepaald.	woonprogramma is. Mogelijk dat minder woningen worden gerealiseerd. Omdat deze flexibiliteit in het plan zit is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen. De plantoelichting maakt inzichtelijk dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het maken van voldoende parkeerplaatsen. De plantoelichting zal verduidelijkt worden op het woningaantal en de onderliggende systematiek.	het juiste woningaantal en de systematiek ten aanzien van het parkeren worden aangepast en aangevuld.
2	Het lijkt er op dat de 19 parkeerplaatsen langs de Linnaeusweg niet als openbare parkeerplaatsen zijn aangemerkt. Bovendien geldt daar de dubbelbestemming "Leiding-gas" op basis waarvan het blijkt art. 7.4.1, onder g van de regels) verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloten verhardingen aan te brengen. De bestemming parkeren aldaar is daarom niet uitvoerbaar.	Onder gesloten verharding wordt verstaan een asfaltlaag. Zaak is dat eenvoudig onderhoud kan worden verricht. Ter toetsing is voor de aanleg van verharding een vergunning vereist. De regels zullen verder op dit punt worden verduidelijkt. Aanvullend zal bepaald worden dat de dubbelbestemming zich niet verzet tegen de aanleg van parkeervoorzieningen.	De zienswijze is op dit onderdeel ten dele gegrond. De planregels worden aangepast.
e	Het ontwerpbestemmingsplan is (vooralsnog) niet uitvoerbaar omdat:		
1	De bodemverontreiniging van het vm. GEB-terrein nog niet is afgerond en daarom de locatie vooralsnog niet geschikt is voor woningbouw	Voor de sanering is een saneringsplan opgesteld. De sanering dient volgens dit plan uitgevoerd te worden. Na afronding van de sanering wordt getoetst of gesaneerd is volgens het opgestelde plan. De kosten van sanering zijn bekend en in de exploitatie betrokken. Los van de vraag of de sanering is afgerond kan gesteld worden dat het plan, na sanering volgens het saneringsplan, uitvoerbaar is. Tenslotte wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen gekoppeld aan het	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		vereiste van een “schone grondverklaring”.	
2	De gemeente heeft nagelaten een (onafhankelijke) toets uit te voeren naar de financiële haalbaarheid van het plan. De kosten van bodemsanering kunnen van wezenlijke invloed zijn op de financiële haalbaarheid	Op 18 december 2013 heeft de gemeente met de ontwikkelende partijen een anterieure (exploitatie) overeenkomst gesloten voor de (her) ontwikkeling van de voormalige GEB- en RWZI terreinen, thans bekend als de woningbouwlocatie “Voorofsche Zoom”. Eerder is tussen de provincie, de gemeente en de ontwikkelende partijen een overeenkomst gesloten gericht op de sanering van de locatie. Deze sanering vindt deels met subsidie van de provincie plaats. De exploitatie van het plangebied is sluitend, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is verzekerd	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3	In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan “Voorofsche Zoom” wordt aangegeven dat een klein deel van het plangebied in een gebied ligt dat is aangeduid als “beschermingszone categorie 3- de groene ruimte” Het betreft een gebied met landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Een motivatie daarvoor ontbreekt. Het betreft overigens niet een klein deel van het plangebied, maar een aanzienlijk groter deel.	In de toelichting zal nader gemotiveerd worden waarom binnen deze zone toch woningbouw gerealiseerd kan worden. Op de betreffende locatie komen de kwaliteiten zoals deze toegekend worden aan ‘de groene ruimte’ niet voor. Overigens is in het kader van het vooroverleg door de provincie Zuid-Holland het plan beoordeeld en hierover is geen opmerking gemaakt.	De zienswijze is op dit onderdeel niet gegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
f	Tenslotte:		
1	In het 1 ^{ste} kwartaal van 2014 heeft reclamant bij de gemeente en de ontwikkelaar van Voorofsche Zoom aangegeven tot een gezamenlijke woningbouwontwikkeling te willen komen, in plaats van het (her) vestigen van een glasfabriek. Onduidelijk is waarom niet op dit voorstel wordt ingegaan.	Vanuit ruimtelijk oogpunt is er in principe geen belemmering tegen herontwikkeling van het glasverwerkingsbedrijf. Echter dit initiatief moet op zijn eigen merites beschouwd worden. Het is echter de vraag of er binnen de Regionale woonagenda direct ‘ruimte’ is voor woningbouw. Faseringstechnisch is het daarom	

		onmogelijk om de ontwikkeling van de locatie van het glasverwerkingsbedrijf gelijk te laten oplopen met de ontwikkeling van de locatie Voorofsche Zoom	
2	<p>Reclamant zou alsnog graag zien dat beide ontwikkelingen tegelijkertijd in procedure worden gebracht, bij gebreke waarvan reclamant gedwongen is vast te houden aan de vigerende bedrijfsbestemming.</p> <p>Dit kan in één integraal plan of in twee afzonderlijke plannen die elkaar in de procedure volgen.</p>	Verwezen wordt naar het bovenstaande antwoord.	

Samenvatting en beantwoording ingebrachte overlegreacties

1	Provincie-Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage (per e-mail d.d. 6 januari 2015)	Reactie gemeente	Conclusie
a	In de toelichting op het bestemmingsplan ware (gemotiveerd) melding te maken van het feit dat gebruik wordt gemaakt van de in artikel 2.1.6, lid 5 Verordening Ruimte 2014 opgenomen afwijkingsmogelijkheid om woningbouw te realiseren binnen een deel van het plangebied dat blijkens kaart 3 van de provincie verordening Ruimte als boom- en sierteeltgebied is aangemerkt. I.c is er sprake van een zwaarwegend belang dat gebruik van de afwijkingsmogelijkheid rechtvaardigt omdat het gebied niet meer voor boom- en sierteelt wordt gebruikt.	Hiervan wordt kennisgenomen. In de plantoelichting wordt een aanvullende motivatie opgenomen waarmee gebruik gemaakt kan worden van de genoemde afwijkingsmogelijkheid.	De plantoelichting wordt aangevuld.
b	In de toelichting is een onjuiste kaart opgenomen ter bepaling van het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) Ingeval van trede 2 (Ladder duurzame verstedelijking) moet worden onderbouwd waarom niet binnen, maar buiten BSD wordt ontwikkeld. Aandacht wordt gevraagd voor toepassing van het juiste kaartfragment en voor aanvulling van de onderbouwing.	De juiste kaart en de daarop volgende onderbouwing wordt opgenomen in de plantoelichting. De locatie is gelegen binnen bestemmingsplan Boskoop_Dorp. De plangrens was afgestemd op de toenmalige rode contour. Gezien de bedrijfsmatige functie die op de locatie aanwezig was kan gesteld worden dat het gebied nimmer een agrarische functie heeft gekend.	De plantoelichting wordt aangepast. De juiste kaart ter bepaling van het Bestaand Stads- en Dorpsgebied wordt opgenomen.
c	De verantwoording van het Groepsrisico Externe Veiligheid is niet volledig. Er ontbreekt een advies van de Veiligheidsregio.	Het advies van de Veiligheidsregio is ontvangen en verwerkt.	De plantoelichting wordt aangevuld.

2	Veiligheidsregio Hollands-Midden, Postbus 1123, 2302 Leiden (2014-54036)	Reactie gemeente	Conclusie
a	<p>Bluswatervoorziening Geadviseerd wordt de aanwezigheid van een primaire bluswatervoorziening binnen 40 m. vanaf de brandweeringang. De max. afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag max. 160 m. bedragen</p>	<p>Kennis wordt genomen van dit advies Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.</p>	
b	<p>Calamiteitenontsluiting Voor het oostelijke gedeelte van het plangebied wordt geadviseerd een calamiteitenontsluiting te realiseren vanaf de Zuidkade.</p>	<p>Deze ontsluiting is te realiseren. Dit is reeds in de plantoelichting beschreven.</p>	
c	<p>Vluchtroutes Voor het westelijke gedeelte van het plangebied wordt geadviseerd vluchtroutes van de risicobron af te realiseren. Voorts wordt in overweging gegeven geen bestemmingen met niet of verminderd zelfredzame personen binnen het plangebied toe te staan.</p>	<p>Vanuit de Veiligheidsregio zijn aanbevelingen gedaan ten aanzien van vluchtroutes, de situering van opstelplaatsen e.d. In overwegende mate kan invulling worden gegeven aan deze aanbevelingen, Enkel aandachtspunt is de calamiteitenroute voor de westelijke wooneilanden. De wens van de Veiligheidsregio is dat bij een eventuele calamiteit aan de leiding in noordelijke richting het gebied kan worden verlaten. Gezien de ligging van de watergang is dit niet mogelijk. Er zijn echter wel vluchtwegen in oostelijke- en westelijke richting. In de regels is voorzien in een regeling voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de Veiligheidsregio.</p>	

d	Uitschakelbare ventilatiesystemen De geprojecteerde woningen ware uit te rusten met uitschakelbare ventilatiesystemen.	In de regels zal dit als een voorwaardelijke verplichting bij het verstrekken van de omgevingsvergunning worden opgenomen.	De regels worden op dit onderdeel aangevuld.
---	--	--	--

Hoofdstuk 3

Ambtshalve aanpassingen:

Regels:

- Begrip “voorzieningen van openbaar nut” is in de begripsbepalingen opgenomen.
- Bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” is gewijzigd in de bestemming “Verkeer”.
- Begrip “Voorgevelrooilijn” is opgenomen in de begripsbepalingen.
- Artikel 6, lid 6.2 voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen is gewijzigd, opgenomen is dat de afstand tot de voorgevellijn minimaal 1 meter moet bedragen.
- Begrip “Achtergevel” is opgenomen in de begripsbepalingen.
- Begrip “Zijgevel” is opgenomen in de begripsbepalingen.
- Begrip “Erf” is opgenomen in de begripsbepalingen.
- In artikel 6, lid 6.2 is het maximale aantal vlaggenmasten opgenomen.
- In artikel 7.3, sub a wordt het begrip “onevenredig” geschrapt.
- Een algemene regeling in relatie tot parkeren is opgenomen.
- Verschillende tekstuele en grammaticale fouten zijn hersteld.
- Verschillende bouwvlakken zijn aangepast ten einde aanbouwen in de vorm van erkers en serres mogelijk te maken.