

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

Jaargang	: 2015
Registratienummer	: 2015/2502
Datum	: 24 maart 2015
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Voorofsche Zoom"

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2015/2318.

### Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen, vermeld in Bijlage 1, onder nummers 1 tot en met 6 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage 1, onder de nummers 3 en 4 gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage 1, onder de nummers 1,2,5 en 6 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig Bijlage 1 en het voorstel onder 2-3 te baseren op Bijlage 1 van dit besluit;
5. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" aan te passen, overeenkomstig hetgeen in Bijlage 1 is aangegeven;
6. Het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" met identificatienummer NL.IMRO.0484.B123voorofschezoom-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor, onder 5 aangegeven wijzigingen;
7. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" vast te stellen;
8. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan "Voorofsche Zoom" zowel digitaal als analoog vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling, als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

Aan de Linnaeusweg te Boskoop ligt het GEB-terrein (voormalige gasfabriek Boskoop) en het RWZI-terrein (voormalige rioolwaterzuiveringsterrein Hoogheemraadschap van Rijnland). Deze locatie is in het "Structuurplan Boskoop 2015" aangewezen als woningbouwlocatie. In de ontwikkelingsstrategie locatieontwikkeling gemeente Boskoop d.d. 20 december 2007 is de locatie Voorofsche Zoom als prioritaire ontwikkelingslocatie aangemerkt. Overwegingen die hieraan ten grondslag hebben gelegen

waren, naast de realisatie van woningbouw, onder andere het maatschappelijk belang van het structureel oplossen van de binnen het GEB-terrein aanwezige bodemverontreinigingen. De provincie Zuid-Holland streeft actief naar sanering van voormalige gasfabrieksterreinen. Met een financiële bijdrage van de provincie is daarom in 2014 een aanvang gemaakt met het saneren van de verontreinigde gronden binnen de locatie Voorofsche Zoom. Voor het gebied is nu een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor de ontwikkeling van 64 woningen in het plangebied. Met de initiatiefnemer, Vink bouw b.v. en BAM woningbouw/wegen b.v. heeft de gemeente een ontwikkelovereenkomst gesloten.

## **Inleiding**

Op 26 februari 2009 is het bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Boskoop. Binnen dit bestemmingsplan zijn diverse ontwikkellocaties aangewezen, voortvloeiend uit het "Structuurplan Boskoop 2015". Eén van de locaties betreft het GEB-terrein en het RWZI-terrein aan de Linnaeusweg, hoek Zuidkade. Het voornemen is om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' was de economische uitvoerbaarheid van dit plan echter nog niet zeker te stellen. Voor de locatie is destijds in het bestemmingsplan Boskoop-Dorp geen woonbestemming of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Inmiddels zijn de plannen voor het terrein dusdanig vergevorderd, dat de economische uitvoerbaarheid wel aangetoond kan worden. Om de plannen nu daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen brengen is het noodzakelijk dat de bestemming van het terrein wijzigt. Om deze reden is het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" opgesteld.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een bestemmingsplan dat een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling van 64 in het plangebied geprojecteerde woningen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden woningen en één appartementencomplex in het zuidoostelijk deel van het plangebied.

## **Kader**

Het juridisch kader wordt gevormd door:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Milieuwetgeving (o.a. Wet milieubeheer, Wet geluidhinder);
- Besluitformulier (2015-2318) (besluit tot gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken);

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het bestemmingsplan houdt rekening met beleidskaders op Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau.

## **Argumenten**

Per 1 oktober 2012 is de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen dat beschreven moet worden in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele lokale en regionale behoefte.

Ook in de op 9 juli 2014 vastgestelde provinciale Structuurvisie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014 wordt de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking gehanteerd als toetsingskader voor ruimtelijke plannen, o.a. op het gebied van woningbouwontwikkelingen.

#### *Regionale Woonagenda*

Conform de regionale Agenda Wonen Midden-Holland voorziet het plan Voorofsche Zoom vanwege de ligging – binnen de invloedssfeer van het StedenbaanPlusstation Boskoop Snijdelwijk – in een reeds afgestemde woningbehoefte. De (middel) dure koopwoningen spelen in op de behoefte van met name doorstromers op de koopmarkt. Gezien de verhuisrelaties kent Boskoop voornamelijk een uitwisseling met Waddinxveen, Gouda, Alphen aan den Rijn en voormalig Rijnwoude. Het centrum-dorpse woonmilieu is aanvullend op het kleinstedelijke woonmilieu van Waddinxveen, het stedelijke woonmilieu van Gouda en Alphen aan den Rijn en het dorpse woonmilieu van voormalig Rijnwoude.

#### *Lokale Woonagenda*

Gezien de recente herindeling is er nog geen woonagenda voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn beschikbaar. In 2014 is onderzoek naar de opnamecapaciteit van de nieuwe gemeente verricht. Het onderzoek is vertaald naar een toepasbaar kwalitatief afwegingskader voor huidige en toekomstige woningbouwontwikkelingen. Op basis van dit kwalitatief afwegingskader heeft de woningbouwontwikkeling ter plekke en dus het bestemmingsplan Voorofsche Zoom prioriteit gekregen.

#### **Externe veiligheid**

Binnen het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding en een gasdoorvoerstation. In relatie tot de gasleiding is specifiek onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is ook een verantwoording van het groepsrisico opgesteld door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Deze verantwoording is voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Vanuit de Veiligheidsregio zijn enkele aanbevelingen gedaan ten aanzien van vluchtroutes, de situering van opstelplaatsen etc. In overwegende mate kan invulling gegeven worden aan deze aanbevelingen. Enkel aandachtspunt is de calamiteitenroute voor de westelijke wooneilanden. De wens is dat bij een eventuele calamiteit aan de leiding in noordelijke richting het gebied verlaten kan worden. Gezien de ligging van de watergang en de achterliggende gronden welke in particulier eigendom zijn is dit niet mogelijk. Er zijn echter wel vluchtmogelijkheden in oostelijke en westelijke richting aan de rand van het plangebied.

#### **Participatie**

Het bestemmingsplan volgt de reguliere bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage is gelegd, vanaf 27 november 2014 t/m 7 januari 2015. Op 9 december is te Boskoop een informatiebijeenkomst gehouden.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 6 zienswijzen en 2 overlegreacties ingebracht. Deze zijn beantwoord middels een "Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen". Deze nota bevat een korte samenvatting van de op het ontwerpplan aan te brengen wijzigingen. Reclamanten zijn tijdens het beeldvormende rondetafelgesprek d.d. 30 april 2015 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd, waarna het vastgestelde plan opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wro en Awb vastgelegde procedurevoorschriften.

## **Financiële consequenties**

De gemeente en initiatiefnemer (Vink Bouw Nieuwkoop b.v.) van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling is in overeenstemming met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst waarvan planschade onderdeel uitmaakt. Hiermee wordt het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn opgenomen in de met initiatiefnemer gemaakte afspraken.

## **Locatiegegevens**

Het plangebied van dit bestemmingsplan is ca. 1,6 hectare groot en ligt aan de rand van de kern Boskoop, op de hoek van de Linnaeusweg en de Zuidkade. Het plangebied wordt begrensd door:

- het tuindersgebied aan de noordzijde, met hier daar wat kassen, maar met name een grote variatie aan plantgoed;
- de Zuidkade, met daarachter de rivier de Gouwe aan de oostzijde;
- de Linnaeusweg met daaronder een "bedrijvenzone" aan de zuidzijde. Ten zuiden van de bedrijvenzone bevindt zich het open graslandgebied van de Voorofsche polder met aansluitend het Gouwebos;
- een woonwijk aan de westzijde.

## **Realisatie**

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, i.c. 6 weken na terinzagelegging, tenzij beroep wordt ingesteld, in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Realisatie van de woningbouw is in dat laatste geval eerst mogelijk nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beschikt. Wordt er geen beroep in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening ingediend, dan is de realisatie van de woningbouw al mogelijk direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, derhalve omstreeks juli/ augustus 2015.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

---

Jaargang : 2015  
Registratienummer : 2015/2502

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Voorofsche Zoom"

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2015/2318.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015,

### **besluit:**

1. de indieners van de zienswijzen, vermeld in Bijlage 1, onder nummers 1 tot en met 6 ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage 1, onder de nummers 3 en 4 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage 1, onder de nummers 1,2,5 en 6 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig Bijlage 1 en het voorstel onder 2-3 te baseren op Bijlage 1 van dit besluit;
5. de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" aan te passen, overeenkomstig hetgeen in Bijlage 1 is aangegeven;
6. Het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" met identificatienummer NL.IMRO.0484.B123voorofschezoom-VA01 digitaal met de bijbehorende bestanden vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor, onder 5 aangegeven wijzigingen;
7. de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" vast te stellen;
8. de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan "Voorofsche Zoom" zowel digitaal als analoog vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling, als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
9. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

### **Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" (Toelichting en Regels en bijlagen);
- Bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" (Verbeelding);
- Bestemmingsplan "Voorofsche Zoom" (Beeldkwaliteitsplan);
- Bijlage 1: Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2015.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs. A.H. Schouten

de voorzitter,



mr.dr.s. J.W.E. Spies