

Nota van vooroverleg met betrekking tot het (ontwerp) bestemmingsplan Torenpad–West te Boskoop, bouwen van maximaal 100 woningen.

**Artikel 3.1.1 Bro:**

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.

*Inhoudsopgave*

1. Inleiding

1.1 Inhoud van deze nota

1.2 Overleg met instanties

2. Procedure

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

3.2 Aangeschreven instanties

3.3 Conclusie vooroverleg

4. Staat van wijzigingen

## 1. Inleiding

Deze Nota Vooroverleg heeft betrekking op de fase van het vooroverleg bij het de bestemmingsplan, voor de bouw van maximaal 100 woningen op het terrein van Torenpad–West te Boskoop.

Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan maakt de bouw hiervan planologisch mogelijk.



### 1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;

- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

### ***1.2 Overleg met instanties***

Het plan is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

## **2. Procedure**

### ***Participatieproces***

De ontwikkelaar AM B.V. heeft eerst in januari 2017 en later op 7 december 2017 een inloopavond georganiseerd voor direct omwonenden en geïnteresseerden. Het was zeer goed bezocht. Eerst (van 19 uur) alleen omwonenden, later (vanaf 20 uur) ook geïnteresseerden. Over het algemeen positieve geluiden. Duidelijk was dat de in de eerste bijeenkomst (januari 2017) de gemaakte opmerkingen verwerkt zijn. Twee bewoners van de Zijde vroegen zich af hoe zij met hun boot naar de vaarroutes komen als de verbinding met de Zinkeling wordt gemaakt. Twee (andere) bewoners van de Zijde hadden bedenkingen bij voorgenomen woonbebouwing achter hun kavel. En er was duidelijk behoefte aan de tweede langzaam verkeer verbinding, zoals in het bestemmingsplan Boskoop–Dorp opgenomen.

### ***Hoe gaat het nu verder?***

Het bestemmingsplan alsmede het beeldkwaliteitsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Deze worden vervolgens verzameld en beantwoord. Dit zal gebeuren in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan kan eventueel worden aangepast als gevolg van de ingediende zienswijzen.

### ***Verder proces tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan***

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan/ beeldkwaliteitsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Het beeldkwaliteitsplan zal het toetsingskader worden bij aanvragen om omgevingsvergunning die moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

In plaats van twee weken bedraagt de bekendmakingstermijn zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de inspecteur van ministerie I&M tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

### **3. Wettelijk overleg**

#### ***3.1 Inleiding***

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken.

#### ***3.2 Aangeschreven instanties***

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden;;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Provincie Zuid- Holland;
4. VVV Boskoop;
5. Grondschippers.

## 6. De GASunie

### 1. Veiligheidsregio Hollands Midden

Op 31 januari 2018 heeft de veiligheidsregio het volgende laten weten.

- Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen wordt erop gewezen dat de autoverkeerswegen inclusief de bruggen belastbaar moeten zijn tot een gewicht met een minimale asbelasting van 100 kN (NEN 1008, klasse 30) zodat een brandweervoertuig veilig over de brug kan rijden.
- De bluswatervoorziening (primair) vanuit ondergrondse brandkranen moet nog nader worden uitgewerkt. Uitgangspunt bij de brandkranen is een minimale capaciteit van 30 m<sup>3</sup>/uur.
- Geadviseerd wordt het ventilatiesysteem door de bewoners in de eigen woning centraal uit te kunnen laten zetten. Dit kan bijvoorbeeld door de stekker van de ventilatiekast eenvoudig bereikbaar te maken.
- Realiseer zo mogelijk een geluidsbelasting van 50 dB(A) Lden, max. 55 dB(A) Lden, op de gevel door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen.
- Realiseer een binnenwaarde van 33 dB(A) Lden. Zorg hierbij voor adequate mechanische ventilatie.
- Zorg bij een waarde van 55 dB(A) Lden en hoger op de belaste zijde altijd voor een stille, groene zijde, max. 50 dB(A) Lden, waaraan alle slaapkamers gesitueerd zijn.
- Luchtverontreiniging leidt bij elke dosis tot gezondheidsschade. Alle maatregelen die genomen kunnen worden die bevorderend zijn voor de luchtkwaliteit helpen. Met name aan de kant van Zijde is het van belang dat de lucht voor de mechanische ventilatie aan de schone kant van het huis wordt aangezogen.

Het advies is al als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, waarbij is aangegeven dat bij de uitvoering van de plannen rekening wordt gehouden met het advies.

### 2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 5 oktober 2017 heeft het Hoogheemraad van Rijnland aangegeven dat er belangen in geding zijn. Het beleid wordt onvolledig beschreven. In de waterparagraaf van het plan worden een aantal zaken niet of onvoldoende toegelicht. Door het Hoogheemraadschap wordt aandacht

gevraagd voor een aantal punten en het verzoek is om zowel mogelijk kaarten en dwarsprofielen toe te voegen. Verder dient aangegeven te worden wat voor type rioleringsstelsel wordt aangelegd. In het plan is de waterbalans niet voldoende inzichtelijk gemaakt. Verder kan niet worden getoetst of het verleggen van de hoofdwatgang voldoet aan de gestelde eisen. De huidige hoofdwatgang wordt gebruikt voor grondbouwers en rondvaartboten. Hiermee vervult de watgang een maatschappelijke functie als watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en b onder c, van de Waterwet. Een aantal onderdelen van het plan zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur. Om een positief advies te krijgen op het plan is het van groot belang dat de definitieve ligging van de hoofdwatgang met bijbehorende functies voldoende wordt gewaarborgd.

#### Opmerkingen:

Naar aanleiding hiervan heeft er tussen de ontwikkelaar, gemeente en hoogheemraadschap een overleg plaatsgevonden. Het plan is aangepast. Om te garanderen er een goede doorvaart blijft is een voorwaardelijke verplichting in de regels met betrekking tot water opgenomen. Het waterschap is redelijk positief onder de voorwaarde dat er een vergunning wordt aangevraagd.,

### 3. Provincie Zuid- Holland

Op 1 november 2017 heeft de provincie het volgende laten weten:

- Geen reactie op het plan te zullen indienen. Er zijn wel door de provincie enkele kanttekeningen geplaatst. In het plan wordt gesproken over de bouw van 100 woningen. Dit aantal is ook opgenomen in het conceptwoningbouwprogramma 2017. In het regionale woningbouwprogramma 2016 is het plan echter opgenomen voor 50 woningen. We kunnen daarom instemmen met het plan onder voorbehoud dat het plan ook in het definitieve woningbouwprogramma 2017 wordt opgenomen en deze wordt vastgesteld.
- Het plan is verder ook bekeken vanuit ruimtelijke kwaliteit. Vanuit dat perspectief is deze ontwikkeling op deze locatie prima en wordt goed aangesloten bij de oorspronkelijke verkaveling in het gebied. Suggestie die wat ons betreft nog zou kunnen worden onderzocht is of de bebouwing in het noordelijk deel van het plangebied een plaats zou kunnen krijgen meer richting zuiden van het plangebied. Hierdoor worden de zichtlijnen richting het noorden versterkt en wordt de bebouwing meer in de nabijheid van al bestaande bebouwing (Zijde) en voorzieningen geconcentreerd.

#### *Opmerkingen*

Het plan zal in het definitieve woningbouwprogramma 2017 worden opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de reactie van de provincie. De andere opmerking is ter kennisname aangenomen en zal worden onderzocht.

#### 4. VVV Boskoop

Wat de VVV betreft is er geen bezwaar voor het aanpassen van de vaarweg.

#### 5. Grondschippers

De grondschippers hebben geen bezwaar tegen de omlegging van de vaarwaterweg.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de grondschippers worden vertegenwoordigd door de VVV en Stichting rondvaarten.

#### 6. Gasunie

**PM**

#### *3.2 Conclusie vooroverleg*

De reacties van de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap, VVV, grondschippers en de veiligheidsregio leiden vooralsnog niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4. Staat van wijzigingen**

Geen wijzigingen.