

Nota van inspraak en vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro reacties) tegen voorontwerpbestemmingsplan 2^e Actualisatie Buitengebied Boskoop 2013.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft negen weken (donderdag 19 december 2013 t/m woensdag 12 februari 2014) ter inzage gelegen. Het heeft extra lang ter inzage gelegen in verband met de fusie. Tijdens deze inzageperiode zijn de volgende 13 inspraakreacties ingediend:

Ingekomen inspraakreacties:

1. J.W. van Leeuwen, inzake recreatiegebied De Lansing, dossiernr. 31303201, ingekomen op 19 december 2013.
2. Dhr. mr. J. Booij namens Dhr. A. van Gemeren, inzake Laag Boskoop 29, verseonnummer 2013/65021, ingekomen op 24 december 2013.
3. Dhr. mr. J. Booij namens R. den Hengst Vastgoed BV, inzake Den Ham 23, verseonnummer 2013/65122, ingekomen op 30 december 2013.
4. Hoogheemraadschap Rijnland, inzake Lansinggebied en Spoelwijkerlaan 3, verseonnummer 2014/1903, ingekomen op 9 januari 2014.
5. Van der Sijs Actief BV namens Dhr. W. Ravestein, inzake Reijerskoop 341, verseonnummer 2014/7649, ingekomen op 10 februari 2014.
6. Van der Sijs Actief BV namens fa. Alb. De Jong, inzake Zuidwijk 44, verseonnummer 2014/7573, ingekomen op 10 februari 2014.
7. Dhr. R. Bartels en mw. E. Persoon, inzake Ravenstein locatie, verseonnummer 2014/7633, ingekomen op 10 februari 2014.
8. Dhr. R. Rijnbeek, inzake horeca in Lansinggebied, verseonnummer 2014/8021, ingekomen op 11 februari 2014.
9. Dhr. en Mw. Baans, inzake Ravenstein locatie, verseonnummer 2014/3161, ingekomen op 14 februari 2014.
10. Dhr. en Mw. Koster- van de Made, inzake perceel nr. 5046, verseonnummer 2014/8226, ingekomen op 12 februari 2014.
11. Dhr. B. Houtman, inzake Middelburgseweg 75, verseonnummer 2014/8295, ingekomen op 12 februari 2014.
12. Stichting belangenbehartiging Greenport Boskoop, ingekomen op 10 februari 2014.
13. Klooster modepresentaties, mondelinge zienswijze, Boskoopseweg 4, ingekomen op 10 februari 2014.

Ontvankelijkheid:

De ingediende reacties zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Behandeling van de ingekomen inspraakreacties:

1. Samengevatte reactie van reclamant 1 (Van Leeuwen):

1.1 Reclamant wenst 5 (van de 38 bestaande) bestaande blokhutten in het natuurgebied De Lansing uit te mogen breiden tot ieder 25m² en de maximaal aaneengesloten termijn van overnachtingen op te rekken tot 7 nachten. De gemeente Boskoop zou zich inspannen om te bezien of dit mogelijk is.

1.1 Gemeentelijke reactie:
De huidige bestemming van het perceel is Recreatie met functieaanduiding dagrecreatie toegestaan. Binnen die bestemming zijn in totaal 38 trekkershutten toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 15m². Maximaal twee trekkershutten mogen een oppervlakte hebben van 25m². Reclamant verzoekt nu om 5 hutten te vergroten tot maximaal 25m².
De ruimtelijke impact van extra 10m² per trekkershut is dermate gering dat een uitbreiding tot maximaal 25m² in de rede ligt.
De oprekking van maximaal 3 aaneengesloten overnachtingen naar 7 leidt ertoe dat de status van de trekkershutten meer richting 'georganiseerde' camping gaat. Dat is nooit de bedoeling geweest van het 'natuur' terrein en strookt niet met de functie van natuurgebied, waarmee het gebied in de intergemeentelijke structuurvisie greenport Boskoop is aangeduid.. Daarom wordt vastgehouden aan maximaal 3 aaneengesloten overnachtingen in de zomerperiode.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal qua maximaal aantal m² worden aangepast.

2. Samengevatte reactie van reclamant 2 (Laag Boskoop 29, BOOIJ)

2.1 Reclamant geeft aan dat voor het perceel Laag Boskoop 29 onterecht de aanduiding plattelandswoning niet is opgenomen.

2.1 Gemeentelijke reactie:
In overleg met reclamant is inmiddels een anterieure overeenkomst met de eigenaar van het perceel gesloten en daarin is overeengekomen dat de aanduiding plattelandswoning (omzetting van voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning) op het perceel Laag Boskoop 29 zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 2^e Actualisatie Buitengebied Boskoop.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

3. Samengevatte reactie van reclamant 3 (Den Ham 23, BOOIJ)

3.1 Reclamant geeft aan dat voor het perceel Den Ham 23 onterecht de aanduiding plattelandswoning niet is opgenomen.

3.1 Gemeentelijke reactie:

Dit dossier betreft een langlopend dossier. Al in 2010 is er een (principe)verzoek ingediend om tot omzetting naar burgerwoning over te gaan. In de tussentijd was er ook een ander verzoek ingediend voor sloop en herbouw van de woning Zuidwijk 28 op een andere locatie aan de overzijde van het Zuidwijk (grenzend aan /den Ham 23). Het verzoek om omzetting van de woning Den Ham 23 belemmerde echter de mogelijkheid tot verplaatsing van de bedrijfswoning Zuidwijk 28. Dit was ook de bevinding van de agrarisch adviseur, die hier een negatief advies op had gegeven. Daarnaast kon de aanvraag om omzetting Den Ham 23 niet aan de gestelde voorwaarden voor schaalvergroting voldoen, doordat er nog een sierteeltperceel bij de woning behoorde en de woning milieutechnisch een mogelijk probleem kon gaan opleveren voor het naastgelegen bedrijf (Vital Fish). Door aanvrager is vervolgens toegezegd de aanvraag om omzetting van de woning Den Ham 23 in te trekken, waardoor de gemeente Boskoop wel aan het verzoek om verplaatsing van de woning Zuidwijk 28 kon gaan meewerken. Een schriftelijke bevestiging van de toezegging door aanvrager is vervolgens niet meer ontvangen. Ondertussen was de mondelinge toezegging tot intrekking van de aanvraag wel opgenomen in het collegevoorstel d.d. 23 november 2010, op basis waarvan het college heeft besloten medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de woning Den Ham 28. De juridische procedure hiervoor kon vervolgens nog niet met de lopende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden meegenomen. De omzetting van de woning Den Ham 23 is derhalve door de toegezegde intrekking van het verzoek niet met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied meegenomen. Aanvrager heeft hiertegen nimmer een zienswijze ingediend, hetgeen de keuze van aanvrager om de aanvraag om omzetting van de woning Den Ham 23 in te trekken, onderschrijft.

Sinds de Wet plattelandswoningen van kracht is (per 1 januari 2013), zijn (milieutechnisch gezien) ruimere mogelijkheden ontstaan voor omzetting van agrarische bedrijfswoningen ten behoeven van burgerbewoning. Nu wordt middels een inspraakreactie alsnog geprobeerd om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Er is echter nimmer een nieuwe aanvraag om omzetting van de woning Den Ham 23 naar plattelandswoning ingediend. Aan een wijziging van de agrarisch bestemming naar plattelandswoning zijn voorwaarden verbonden, waaraan een aanvraag eerst getoetst dient te worden. Niet wordt ingezien om nu zonder meer medewerking te verlenen aan een omzetting zonder dat daar een formele aanvraag voor is ingediend.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

4. Samengevatte reactie van reclamant 4 (Hoogheemraadschap)

- 4.1 Reclamant geeft aan dat er voor de horecagelegenheid in De Lansing nog water gecompenseerd moet worden door de toename van het verhard oppervlak.
- 4.1 Gemeentelijke reactie:
In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken dat, conform beleid van het hoogheemraadschap, geen verharding gecompenseerd hoeft te worden, omdat de 500m² grens niet wordt overschreden. De ontwikkeling betreft een verharding van 250m².
- 4.2 Reclamant geeft aan dat er ten noorden van Spoelwijkerlaan 3 geen waterkering ligt. Dat is wel op de verbeelding zo opgenomen.
- 4.2 Gemeentelijke reactie:
De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal op bovenstaande punten worden aangepast.

5. Samengevatte reactie van reclamant 5 (Reijerskoop 341 / V/D Sijs)

- 5.1 Reclamant geeft aan dat op de verbeelding de oppervlakte met de bestemming B(bedrijf) te ruim is ingetekend. De plattelandswoning moet de bestemming A(sapwo) krijgen.
- 5.1 Gemeentelijke reactie:
Voor zowel de reguliere woonbestemming als voor de aanduiding plattelandswoning geldt een maximaal oppervlak van 1.000 m². Specifiek voor dit perceel geldt dat het bewuste stuk van het perceel nooit als specifieke bedrijfsruimte in gebruik was en het al onderdeel uitmaakt(e) van het huishoudelijk gebruik van de woning. De ontsluiting van het bedrijf loopt ook over de woonkavel. Hiermee is er geen bezwaar de bestemming Agrarisch ten koste van de Bedrijfsbestemming te vergroten.
- 5.2 Reclamant geeft aan dat het oppervlak voor de bestemming B(bedrijf) aan de achterkant te beperkt is ingetekend.
- 5.2 Gemeentelijke reactie:
Naast de bedrijfskavel is een van de beoogde woonkavels gesitueerd. Het vergroten van het bestemmingsvlak kan conflicteren met deze woonbestemming. Om dit conflict te voorkomen wordt nader geregeld dat op dit 'extra' vlak uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zijn toegestaan.
- 5.3 Reclamant geeft aan dat, conform de overeenkomst uit 2011, twee woningen aan de Omloop (oostelijke rondweg) ingetekend moeten worden.
- 5.3 Gemeentelijke reactie 5.3
De overeenkomst van 22 juni 2011 is de basisafpraak. Voor het perceel (2 woningen) zal nog een ruimtelijke onderbouwing (met onderbouwing contingenten voor de woningen) met de nodige onderzoeken, moeten worden opgesteld. Tevens zal er nog een anterieure overeenkomst moeten worden getekend.
Er is nu te weinig basis om het nu al mee te nemen in het bestemmingsplan. Het zal via een separate procedure gerealiseerd moeten worden.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal op bovenstaande punten worden aangepast.

6. Samengevatte reactie van reclamant 6 (Zuidwijk 44, V/D Sijs)

6.1 Reclamant geeft aan dat de sloot naast de woning aan Zuidwijk 44 is ingetekend als woning. Deze zou als water ingetekend moeten worden. Daarnaast wordt verzocht de woonbestemming, net als het naastgelegen perceel, te verlengen waardoor het woonoppervlak groter wordt.

6.1 Gemeentelijke reactie:
De sloot is inderdaad als woonbestemming ingetekend, dit zal op de verbeelding worden aangepast. De woonbestemming zal tot een maximum van 1000m² vergroot kunnen worden, conform het naastgelegen perceel en conform het beleid van de gemeente.

Conclusie: het ontwerpbestemmingsplan zal op bovenstaande punten worden aangepast.

7. Samengevatte reactie van reclamant 7 (Ravenstein locatie, Bartels (M113))

7.1 De woningen die gerealiseerd zouden moeten worden op de "Ravenstein locatie" zijn niet gewenst. Ze doen afbreuk aan het woongenot van reclamant (bouwblok Middelburgseweg 113-119) en voorzien planschade.

7.1 Gemeentelijke reactie:

Op de percelen rond de bestaande woningen (Middelburgseweg 111-119) worden in totaal 3 woningen mogelijk gemaakt. Op de percelen lag een agrarische bestemming, met de nodige bouw- en gebruiksmogelijkheden. De drie woningen krijgen een maximale inhoud van 750m³, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Daarbij is een bijgebouw van 50m² toegestaan. De percelen bedragen per stuk elk zo'n 1000m². De minimale afstand tussen de woningen bedraagt zo'n 50meter. Tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen staan ook nog de garages van de bestaande woningen. De openheid van het gebied komt door de 3 extra woningen niet in het geding.

Voor mogelijke planschade verwijzen we naar de Wet ruimtelijke ordening. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan daartoe schriftelijk en onderbouwd een claim worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

8. Samengevatte reactie reclamant 8 (inzake horeca in Lansinggebied):

8.1 Reclamant vindt dat de woorden “kleinschalig” en “ondergeschikt” uit artikel 10.1 c van de regels verwijderd moeten worden. Ook verzoekt reclamant of het maximumoppervlak voor een terras van 250m² aangegeven kan worden bij de horecabestemming.

8.1 Gemeentelijke reactie:
De mogelijkheid van een terras van maximaal 250m² bij de horecabestemming zal in het ontwerpbestemmingplan worden opgenomen. Conform de ruimtelijke onderbouwing zullen voor het perceel de woorden ‘kleinschalig’ en ‘ondergeschikt’ uit de regels verwijderd worden.

8.2 Reclamant vraagt of de bestemming agrarisch wel aangepast moet worden, omdat de natuurbestemming pas achter het perceel begint.

8.2 gemeentelijke reactie:
Die observatie is correct. Op de verbeelding zal deze grens van de bestemming natuur worden gelegd ten zuiden van het perceel van de horeca (ter hoogte van de watergang). De omzetting van agrarisch naar natuur is dus niet nodig.

Conclusie: De inspraakreactie geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

9. Samengevatte reactie reclamant 9 (inzake Ravenstein locatie, Baans, M111)

9.1 De woningen op de 'Ravenstein locatie' zijn voor reclamant niet wenselijk, wanneer deze toch gerealiseerd worden, heeft reclamant een aantal wensen / vragen rekening om mee te houden:

- Een beperkte bebouwingshoogte
- Zo min mogelijk huizen
- Bredere sloten
- Afstand tussen de bebouwing en de sloot zo groot mogelijk maken
- Inspreker wenst een stuk grond aan de overkant van de sloot in eigendom te krijgen

9.1 Gemeentelijke reactie:

Op de percelen rond de bestaande woningen (Middelburgseweg 111-119) worden in totaal 3 woningen mogelijk gemaakt. Op de percelen lag een agrarische bestemming, met de nodige bouw- en gebruiksmogelijkheden. De drie woningen krijgen een maximale inhoud van 750m³, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Daarbij is een bijgebouw van 50m² toegestaan. De percelen bedragen per stuk elk zo'n 1000m².

De impact op de ruimte is, door de maximale inhoud van de woningen en de beperkte hoeveelheid van 3, niet van dien aard dat de woningen onevenredig belastend zijn in de omgeving.

De invulling van de percelen (plaats woning, watergangen e.d.) zal in overleg met de toekomstige eigenaren worden bepaald.

Met reclamant is (ambtelijk) in 2012 en 2013 al gesproken over de mogelijkheid van koop van een (gedeelte) van de percelen grond, maar dat heeft nog niet geleid tot een overeenkomst.

Voor mogelijke planschade verwijzen we naar de Wet ruimtelijke ordening. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan daartoe schriftelijk en onderbouwd een claim worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

10. Samengevatte reactie reclamant 10 (Kolster, inzake perceelnr. 5046, aan de oostelijke rondweg)

10.1 Reclamant geeft aan dat conform eerder toezeggingen (overeenkomst is bijgevoegd bij de inspraakreactie) dat op het perceel kadastraal bekend als nr. B- 5046, een bedrijfswoning mogelijk gemaakt moet worden.

10.1 Gemeentelijke reactie:
Conform de overeengekomen afspraken, is op het perceel thans de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Daarbij dient wel aan de enkele voorwaarden voldaan te worden (zoals opgenomen in het bestemmingplan) en dient er nog een anterieure overeenkomst gesloten te worden met de gemeente. Als reclamant heeft aangetoond dat aan beiden is voldaan, dan zal de procedure worden gevoerd.

Conclusie: De inspraakreactie geeft nu geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

11. Samengevatte reactie van reclamant 11 (inzake Middelburgseweg 75, Houtman en Vogel)

11.1 Reclamant wenst een hobbyschuur te mogen bouwen op het perceel Middelburgseweg 75. De schuur zal recht achter de woning gesitueerd worden.

11.1 Gemeentelijke reactie

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Boskoop biedt de mogelijkheid om bijgebouwen tot maximaal 50m² te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken tot een maximum van in totaal 75m² onder de voorwaarde dat de tot de woning behorende gronden minimaal 250m² bedragen (exclusief de woning). De afweging om medewerking wordt verleend aan de mogelijke afwijking, vindt plaats na aanvraag van de omgevingsvergunning.

Reclamant verzoekt om een hobbyschuur van 99m². Dit past niet binnen het geldende beleid van de gemeente en wij zien ook momenteel geen aanleiding om daaraan medewerking te verlenen.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

12. Samengevatte reactie van reclamant 12: (SBGB)

12.1 Reclamant verzoekt om de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning weer op te nemen in het bestemmingsplan... Daarbij dient het uitgangspunt te zijn, dat voldaan dient te worden aan het '7-punten plan'. Daar waar niet voldaan kan worden aan het 7-punten plan, daar dient de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk gemaakt te worden.

12.1 Gemeentelijk reactie:

De gemeenteraad van Boskoop heeft expliciet de mogelijkheid van omzetting naar burgerwoning uit het bestemmingsplan gehaald en ook expliciet (alleen) de mogelijkheid van omzetting naar plattelandswoning mogelijk gemaakt. Dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

De gemeenteraad van de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn heeft bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan de keuze welke richting gekozen wordt. Tot dat moment wordt vastgehouden aan het besluit van de gemeenteraad van Boskoop.

Conclusie: De inspraakreactie geeft nu geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

13. Samengevatte reactie van reclamant 13 (inzake Boskoopseweg 4):

- 13.1 Reclamant verzoekt om uitbreiding van de verkoopmogelijkheden ten behoeve van een kleding-passervice op het perceel Boskoopseweg 4. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om 4 dagen per jaar kleding aan particulieren te mogen verkopen vanaf het perceel. Nu verzoekt reclamant om dat het aantal dagen per jaar op te rekken naar twee a drie dagen per maand.

- 13.1 Gemeentelijke reactie
De ruimtelijke impact van de 4 verkoopdagen per jaar is minimaal gebleken en oprekking van het aantal dagen ligt in de rede.

Het bedrijf wil meer service en maatwerk bieden aan hun doelgroep, senioren van 65 jaar en ouder, om passende kleding te vinden. Het bedrijf is reeds jaren gevestigd op deze locatie en wil met de veranderende tijd mee ontwikkelen. Daar is ruimte voor in de bestaande bebouwing en er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. De locatie is goed bereikbaar vanaf de rotonde Halve Raak, want het is gelegen langs de parallelweg naast de N207-brug over het Rijnveld.

De bestemming ter plaatse is 'specifieke vorm van bedrijf – opslag en kantoor t.b.v. kleding. Met het opnemen van een kleding-passervice en daaruit voortvloeiende (ondergeschikte) verkoop verschuift de functie meer in de richting van detailhandel. Met een passervice op afspraak kan makkelijk worden voorkomen dat er te veel drukte c.q. parkeerproblemen ontstaan. Voorwaarde voor de aanpassing in het bestemmingsplan is dus dat tijdens die dagen alleen op afspraak een bezoek kan worden gebracht aan het perceel (ten behoeve van kleding-passervice).

Conclusie: De inspraakreactie geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.