

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 2^e Actualisatie Buitengebied Boskoop.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken (donderdag 27 november 2014 t/m woensdag 7 januari 2015) ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn 11 zienswijzen ingediend.

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Behandeling van de ingediende zienswijzen:

1. Samengevatte reactie van reclamant 1:

Reclamant blijft het oneens met de voorgenomen bestemmingswijziging van naastgelegen perceel. Het vrije uitzicht verdwijnt, de rust verdwijnt en de waarde van de woning van reclamant wordt minder. Gevraagd wordt om rekening te houden met de plaats van de bebouwing en de maximale hoogte van de bebouwing. Daarbij kunnen ook de naastgelegen sloten worden verbreed. De bestaande boom op het perceel van de nieuwe woningen is beeldbepalend en moet behouden blijven.

Gemeentelijke reactie

Er heeft inmiddels ambtelijk overleg plaatsgevonden over deze zienswijzen. De bouwhoogte van de nieuwe woningen is niet onredelijk (gewone maatvoering voor woningen in het buitengebied in Boskoop). Qua locatie van de nieuwe woningen + bijgebouwen wordt op de verbeelding wel een aanpassing gemaakt. Dat betekent dat het uitzicht van reclamant zoveel mogelijk blijft bestaan (uit zowel de woning als vanuit de tuin). De woningen worden verder van de woning van reclamant mogelijk gemaakt, door een gedeelte van de nieuwe percelen aan te merken als tuin (waarin geen gebouwen kunnen worden opgericht). Dat geldt voor zowel het noordwestelijke perceel als voor het naastgelegen zuidelijke perceel rondom Middelburgseweg 111.

Het bestemmingsplan gaat verder niet over het verbreden van watergangen en bestaande bomen, maar deze opmerkingen worden intern wel meegenomen bij de uitvoering van de ontwikkeling.

Qua waardevermindering van de woning van reclamant. 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 Alphen aan den Rijn. 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.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. Samengevatte reactie van reclamant 2:

Reclamant bedankt voor de uitbreiding van het aantal 'verkoopdagen' op het perceel van eens per kwartaal naar eens per twee weken. De klant vraagt nu eenmaal om 'op locatie langskomen'. Naast de webwinkel en de verkoop 'op locatie' is structurele verkoop vanaf eigen perceel een logische stap. Gezien de benodigde investering en de continuïteit voor de klanten, is het economisch pas rendabel als dit 1 a 2 dagen per week (vrijdagen en zaterdagen) kan plaatsvinden. Reclamant verzoekt deze uitbreiding mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De marktwerking leidt tot een flexibeler verkoopinstrument. Er heeft nader overleg plaatsgevonden met de fa VanderKlooster. Zij geven expliciet aan dat deze ontwikkeling benodigd is voor de continuïteit van het bedrijf. Qua locatie zijn er geen problemen te verwachten en ook zal er geen verkeersoverlast komen. Qua parkeerplaatsen is er op eigen perceel voldoende ruimte beschikbaar. Door de persoonlijke aandacht (en de regeling 'op afspraak' zullen er niet veel klanten tegelijk aanwezig (kunnen) zijn.

Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat maximaal 2 dagen per week deze vorm van verkoop kan plaatsvinden op het perceel Boskoopseweg 4.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Samengevatte reactie van reclamant 3:

- a) Reclamant vindt het oneerlijk dat de heer Rijnbeek (horeca Lansing) de mogelijkheden krijgt tot ontwikkeling horeca. Reclamant heeft eerder al gevraagd om horeca te mogen ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie

Het initiatief van de heer Rijnbeek om op diens perceel Horeca te ontwikkelen, is reeds in 2010 aan de gemeente Boskoop kenbaar gemaakt. Dit is tijdens het pilot-project Duurzaam Zuidwijk aanleiding geweest om één horeca-/informatiepunt in de Landschapsvisie Zuidwijk op te nemen ter hoogte van de locatie van de heer Rijnbeek. Reclamant was, gezien diens deelname en betrokkenheid bij diverse workshops en bijeenkomsten in dit kader, waarvan tevens verslaglegging is gedaan, op de hoogte van het initiatief van Rijnbeek. Reclamant heeft tot eind 2013 nimmer een initiatief voor een mogelijk geschikte locatie op Boskoops grondgebied aan de gemeente kenbaar gemaakt. Het recreatiebedrijf van reclamant is gevestigd in Reeuwijk, zodat voor een initiatief op eigen perceel de gemeente Bodegraven-Reeuwijk kon worden aangeschreven.

- b) Reclamant heeft eerder verzoek om horeca ingediend (november 2013) en daarop is nooit reactie gekomen. Waarom dan wel meewerken aan verzoek van dhr Rijnbeek.

Gemeentelijke reactie

De aanneme die reclamant hier doet is onjuist. Het verzoek van de heer Rijnbeek was reeds geruime tijd in behandeling op het moment dat het verzoek van reclamant werd ingediend. Zie ook het antwoord onder a).

- c) Reclamant vindt dat voor het perceel in de Lansing alleen kleinschalige en ondergeschikte horeca kan plaatsvinden. Het verzoek van de heer Rijnbeek om die termen uit het bestemmingsplan te halen is niet passend op het perceel. Ook zijn een terras van 250m² en een extra botenloods ingrijpend te noemen.

Gemeentelijke reactie

De mening van reclamant nemen wij voor kennisgeving aan. In de Landschapsvisie Zuidwijk is aangegeven dat op de restkavels ten zuiden van de Oostelijke Rondweg bedrijfsbebouwing mogelijk is, al dan niet aangevuld met een info-/bezoekerscentrum of een pannenkoekenhuis. Het initiatief van Rijnbeek past in deze visie, alsook de mogelijkheid tot de verhuur van bootjes in het kader van recreatief medegebruik. Voor exploitatie van een pannenkoekenhuis is, naast het bieden van een voorziening voor recreatief gebruik en ontspanning, ook de economische volwaardigheid een belangrijk onderdeel. Het oprichten van een Horeca-bedrijf zonder mogelijkheid tot een volwaardige bedrijfsvoering is ongewenst, omdat daarmee een grote kans op leegstand en verpaupering in de toekomst bestaat.

- d) Reclamant vindt dat het natuurgebied op enkele meters van de horeca komt te liggen. Daarmee is de gewenste plek ongeschikt.

Gemeentelijke reactie

Binnen de ontwikkelde Landschapsvisie wordt het samengaan van natuur en recreatief medegebruik van dit waterbergingsgebied juist als een positieve ontwikkeling voor het gebied Zuidwijk gezien. Het draagt bij aan het versterken van het imago van de boomsiereteelt en verhoogt de beleefbaarheid van de Greenport Boskoop. Dit was mede de doelstelling in de Intergemeentelijke Structuur Visie greenport Boskoop. Bovendien ligt de locatie langs de vaarroute van de VVV, waardoor dit in recreatief opzicht een toegevoegde waarde heeft. Het Horecapunt ligt nu overigens iets verder van het natuurgebied af dan in de Landschapsvisie aangegeven.

- e) Reclamant exploiteert op naastgelegen perceel een natuurgebied, door grote stukken te verhuren aan natuurliefhebbers. De rust wordt verstoord door de horecaontwikkeling. Dit leidt tot planschade.

Gemeentelijke reactie

Reclamant geeft aan zelf ook horeca te wensen, dus welke schade reclamant hier bedoeld is onduidelijk.

Als reclamant vindt dat hij recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, dan biedt artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn. 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.

- f) Reclamant geeft aan dat de natuur verstoord zal worden. Veder gaat de heer Rijnbeek boten verhuren, waarmee gevaren gaat worden over 'wateren' van anderen. Reclamant geeft expliciet geen toestemming om over 'zijn water' te varen.

Gemeentelijke reactie

Het is de gemeente bekend dat reclamant geen derden wil toestaan in de wateren binnen zijn kadastrale perceelgrenzen. Het is de eigen verantwoordelijkheid van reclamant hier op toe te zien, zonder daarbij de doorvaart over het water binnen de kadastrale perceelgrenzen van derden te belemmeren. Overigens is het in het waterrijk gebied van Boskoop van oudsher een goed gebruik om als goede buur elkaar de doorvaart toe te staan. De gemeente zal de maatregel van reclamant daarom niet overnemen, waardoor reclamant en diens gasten gewoon van de Boskoopse wateren gebruik zullen kunnen maken.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond. Wij zien in de argumenten van reclamant geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De huidige ontwikkeling voldoet aan hetgeen in de Landschapsvisie is bepaald. Hierin zijn ook beeldkwaliteitseisen voor bebouwing opgenomen, waardoor er bij vergunningverlening voor het toekomstig gebouw ook zorgvuldig naar de welstand wordt gekeken.

4. Samengevatte reactie van reclamant 4:

Reclamant verzoekt om de omzetting van bedrijfsbestemming naar woonbestemming op het perceel Tuinstraat 82 niet definitief te maken. Dat gaat namelijk ten koste van de privacy en woongenot van reclamant. Daarbij zal de waarde van het huis van reclamant dalen. De woning is juist gekocht vanwege de vrije ligging.

Gemeentelijke reactie

De afstand van de woning van reclamant tot het perceel Tuinstraat 82 is ruim 25 meter. Binnen de bedrijfsbestemming is het bouwvlak bebouwd met 168m² aan bebouwing en kan er tevens een bedrijfswoning worden opgericht. Een woonbestemming op het perceel Tuinstraat 82 leidt niet tot meer 'last' dan de bedrijfsbestemming, maar zelfs tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een woonbestemming past meer tussen de overige woningen (Biezen/Tuinstraat), dan een bedrijfsbestemming (bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan). Zoals reclamant zelf al aangeeft, de woning van Biezen 109 staat dichterbij. Wij delen de gedachte niet dat omzetting naar woonbestemming leidt tot aantasting van de privacy / het woongenot.

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 Alphen aan den Rijn. 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.

Conclusie: de ingediende zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Samengevatte reactie van reclamant 5:

Reclamant is tegen de nieuwbouw van de 3 woningen op het perceel Ravestein. De hoogte van de nieuwe woningen en de locatie van de nieuwe woningen zijn funest voor het uitzicht vanuit de woning van Reclamant (Middelburgseweg 113). Tevens zal de woning van reclamant in waarde dalen.

Gemeentelijke reactie

De bouwhoogte van de nieuwe woningen is niet onredelijk (gewone maatvoering voor woningen in het buitengebied in Boskoop. Qua locatie van de nieuwe woningen + bijgebouwen wordt op de verbeelding wel een aanpassing gemaakt. Dat betekent dat het uitzicht van reclamant zoveel mogelijk blijft bestaan. De woning direct grenzend aan het perceel van reclamant wordt verder van de woning van reclamant mogelijk gemaakt, door een gedeelte van het nieuwe perceel aan te merken als tuin (waarin geen gebouwen kunnen worden opgericht).

Qua waardevermindering van de woning van reclamant. 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 Alphen aan den Rijn. 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.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. Samengevatte reactie van reclamant 6:

- a) Reclamant geeft aan dat een horecagelegenheid (Lansing) en botenloods een andere uitwerking is dan een informatiebord / kiosk, zoals begrepen door reclamant uit de gesprekken met de gemeente over de ontsluiting van het natuurgebied Lansing.

Gemeentelijke reactie

Het initiatief van de heer Rijnbeek om op diens perceel Horeca te ontwikkelen, is reeds in 2010 aan de gemeente Boskoop kenbaar gemaakt. Dit is tijdens het pilot-project Duurzaam Zuidwijk aanleiding geweest om één horeca-/informatiepunt in de Landschapsvisie Zuidwijk op te nemen ter hoogte van de locatie van de heer Rijnbeek. In de Landschapsvisie Zuidwijk is aangegeven dat op de restkavels ten zuiden van de Oostelijke Rondweg bedrijfsbebouwing mogelijk is, al dan niet aangevuld met een info-/bezoekerscentrum of een pannenkoekenhuis. Het initiatief van Rijnbeek past in deze visie. Een informatiebord uiteraard ook. De exploitatie van bootjesverhuur past in deze ook gezien de ambitie voor recreatief medegebruik van het gebied teneinde de beleefbaarheid van de Greenport Boskoop te vergroten.

- b) De horecagelegenheid (Lansing) is geprojecteerd op een strook grond met gedeeld eigendom en waarvan het bouwvlak is getekend op één helft. Dat knelt met de andere helft.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant is deels juist. Een klein gedeelte van de bebouwingsmogelijkheid staat op gedeeld eigendom met reclamant. Hierover dienen reclamant en de eigenaar van de horecagelegenheid nog overeenstemming te verkrijgen.

- c) Reclamant vraagt naar de anterieure overeenkomst. Deze heeft niet ter inzage gelegen.

Gemeentelijke reactie

Het is correct dat de overeenkomst nog niet ter inzage heeft gelegen. De overeenkomst hoeft pas getekend te zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In overleg met de ontwikkelaar zal de overeenkomst worden getekend voordat de gemeenteraad een besluit neemt op het bestemmingsplan. De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst zal ter zijner tijd worden gepubliceerd.

- d) Het is reclamant niet duidelijk of de horecagelegenheid Lansing nu 200m² of 250m² wordt.

Gemeentelijke reactie

De horecagelegenheid dient te worden opgericht binnen het bouwvlak (ca 200m²). Daarbuiten is een terras mogelijk van maximaal 250m².

- e) De parkeerplaatsen worden gesitueerd ten noorden van de rondweg en de te ontwikkelen horeca. Dit is een onlogische /onveilige plaats voor de parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde van de rondweg is ook grond beschikbaar. Ook is onduidelijk hoe de oprit naar de parkeerplaatsen en de afscheiding naar de directe omgeving wordt geregeld

Gemeentelijke reactie

Om aan de verwachte parkeerbehoefte voor de te ontwikkelen horeca te voldoen en de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen is in het ontwerp parkeren op eigen terrein ingepast. Hiermee wordt voorkomen dat er verspreid langs de weg wordt geparkeerd. Om de verkeersbewegingen naar de parkeerplaatsen veilig af te wikkelen en de in-uitrit te accentueren kunnen de parkeerplaatsen worden ontsloten door toepassing van uitritbanden. Met markeringen zoals suggestie stroken, kanalisatie markering en RVV bebording kan het gedrag van weggebruikers worden beïnvloed. Daarnaast zullen de zichthoeken op het verkeer aan beide zijden van de weg worden gewaarborgd. In de initiatieffase is het gebruik van de grond aan de zuidzijde door de ontwikkelaar onderzocht. Ontwikkeling hiervan is niet haalbaar.

- f) De ontwikkeling naar horeca verstoort de omgeving (natuurgebied en kwekerijen) en schaadt de bedrijfsuitoefening van de kwekerij van reclamant.

Gemeentelijke reactie

Binnen de ontwikkelde Landschapsvisie wordt het samengaan van natuur en recreatief medegebruik in dit waterbergingsgebied juist als een positieve ontwikkeling voor het gebied Zuidwijk gezien. Het draagt bij aan het versterken van het imago van de boomsiereteelt en verhoogt de beleefbaarheid van de Greenport Boskoop. Van een gesloten gebied naar een open gebied waarin je laat zien wat je doet! Dit was mede de doelstelling in de Intergemeentelijke Structuur Visie greenport Boskoop. Een positief imago versterkt de 'branding' van het merk 'Boskoop' wat positief doorwerkt op de sector als geheel.

- g) Reclamant geeft in overweging om een informatiepunt / kiosk / aanlegsteiger / parkeerplaats te realiseren aan de zuidzijde van de rondweg, in samenspraak met belanghebbenden.

Gemeentelijke reactie

Dit standpunt wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente staat zeker open voor suggesties die een goede aanvulling kunnen zijn op de huidige ontwikkelingen.

Conclusie: De zienswijzen zijn ongegrond. Wij zien in de argumenten van reclamant geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Samengevatte reactie van reclamant 7:

- a) Reclamant verzoekt om op het perceel Den Ham 23 de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. En omdat het een langlopende aanvraag is, dient daarbij afgezien te worden van het betalen van de 5%(van de WOZ-waarde) vergoeding.

Gemeentelijke reactie

Over dit onderwerp is door reclamant ook al een inspraakreactie ingediend. Toentertijd was de conclusie dat meewerken aan omzetting naar plattelandswoning in de rede lag, maar dat daarvoor wel een nieuw verzoek ingediend moet worden, o.a. om te bezien of voldaan wordt aan alle voorwaarden.

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat er nog steeds een verzoek ligt (tot omzetting naar burgerwoning), omdat dat verzoek schriftelijk nooit is ingetrokken. Feit is dat het college van B&W van Boskoop een besluit heeft genomen, waarin de intrekking van het verzoek als voorwaarde is meegenomen. De toezegging tot intrekking van het verzoek is door de eigenaar van het perceel mondeling gedaan aan de toentertijd werkzame ambtenaar.

Reclamant heeft op 12 februari 2015 in een gesprek met wethouder Van Velzen expliciet aangegeven dat het in casu gaat om het betalen van de 5% bijdrage.

De casus spitst zich toe op ja of nee een oud verzoek en het ja of nee moeten betalen van de 5% bijdrage.

De conclusie luidt dat ook al is het verzoek niet schriftelijk ingetrokken, de mondelinge toezegging wel is gedaan en dat het college van B&W daarvan ook uit mocht gaan. De wens tot omzetting naar plattelandswoning dient opnieuw beoordeeld te worden aan het geldende bestemmingsplan. Daarbij komt dan de 5% regeling. Als deze bijdrage niet betaald wordt, dan dient conform de legesverordening E 20.138,- betaald te worden.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan zal nu niet worden aangepast. Een nieuw verzoek tot omzetting naar plattelandswoning zal worden beoordeeld als het verzoek daartoe (met de juiste en actuele gegevens) wordt ingediend. Als voldaan wordt aan alle voorwaarden, dan zal daarvoor de planologische procedure worden opgestart.

8. Samengevatte reactie van reclamant 8:

- a) Reclamant verzoekt om de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde percelen Insteek 60 en 62 los te koppelen van elkaar. Dit zijn immers aparte percelen, ieder in eigendom bij een ander persoon.

Gemeentelijke reactie

Dat is correct. Paragraaf 2.1.3 van de toelichting zal hierop worden aangepast.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Samengevatte reactie van reclamant 9:

- a) Reclamant haalt de vaststelling van de structuurvisie (juli 2014) aan en stelt dat het beter is om geen 5% bijdrage te vragen bij omzetting naar plattelandswoning, maar om de werkelijke kosten door te rekenen. Immers, betaalplanologie ligt op de loer. Reclamant vraagt om discussie in de gemeenteraad.

Gemeentelijke reactie

De gemeenteraad van Boskoop heeft, rechtsgeldig, het besluit genomen de 5% bijdrage te gaan heffen bij omzetting naar plattelandswoning en heeft daartoe de opdracht gegeven om de wettelijke grondslag, de structuurvisie, aan te passen. De vaststelling van de structuurvisie is door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn gebeurd in juli 2014. Daarmee is er geen sprake van betaalplanologie, maar van een bijdrage ten behoeve van de in de vastgestelde structuurvisie genoemde doelen. Daarbij, de gemeenteraad heeft in december 2014 de 'legesverordening 2015' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor de aanpassing van het bestemmingsplan E 20.138,- in rekening gebracht wordt. Dat is in veel gevallen hoger dan de 5% bijdrage.

- b) Reclamant vraagt waarom de omzetting naar burgerwoning weer mogelijk wordt gemaakt (artikel 3.7.2)

Gemeentelijke reactie

Dat is abusievelijk gebeurd en ook niet de bedoeling. Dit zal worden aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

- c) Reclamant vindt de spelregel dat maximaal 1000m² grond mag behoren bij de plattelandswoning te weinig. Reclamant opteert voor 1500m² en minimaal 20 meter tuin achter de plattelandswoning.

Gemeentelijke reactie

De spelregels voor omzetting naar burgerwoning (en vanaf 2013 naar plattelandswoning) worden al gehanteerd vanaf 2008. Het is een werkbare spelregel waar tot nu toe geen problemen mee zijn geweest. We zien dan ook geen reden om de norm te verhogen, danwel nog meer sierteeltgrond te onttrekken.

- d) Reclamant verzoekt om de ruimtelijke onderbouwingen voor omzettingen naar plattelandswoningen.

Gemeentelijke reactie

Voor de omzettingen naar plattelandswoningen zijn geen ruimtelijke onderbouwingen noodzakelijk, omdat er geen significante ruimtelijke verandering plaatsvindt. De beoordeling vindt plaats op basis van de spelregels (voorwaarden) in het bestemmingsplan, waaraan voldaan moet worden.

Dat reclamant vindt dat bedrijfswoningen niet omgezet mogen worden, dat nemen we voor kennisgeving aan. Daar komt bij dat de bedrijfswoningen plattelandswoningen worden en dus wel beschikbaar blijven ten behoeve van sierteelt, maar ook door derden bewoond kunnen worden.

- e) Reclamant stelt dat als 1^e bedrijfswoningen niet meer zijn toegestaan, dat er dan een aanbiedingsplicht moet komen voor vrijkomende bedrijfswoningen.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure opgenomen voor 1^e bedrijfswoningen. Natuurlijk zijn daar wel voorwaarden aan verbonden. Dit om te voorkomen dat het hele buitengebied volgebouwd wordt met bedrijfswoningen.

De aanbiedplicht gaat wat ver natuurlijk, maar elke te koop staande bedrijfswoning wordt automatisch aan de markt aangeboden. Daar kan een ieder dus op inspelen.

- f) Reclamant verzoekt de bestemmingsplanregels aan te passen naar aanleiding van de nieuwe regelgeving per 1 november 2014 (Besluit omgevingsrecht, hierna Bor).

Gemeentelijke reactie

Daar waar conform de nieuwe regelgeving (Bor) vergunningsvrij kan worden gebruikt/gebouwd, daar hoeft de gemeente geen regels meer voor op te nemen. Als binnen de nieuwe regelgeving (Bor) het gebruik/bouwen mogelijk wordt gemaakt via een afwijking, dan hanteert de gemeente de normen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingplan.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- g) Reclamant verzoekt de toegestane m² aan bijgebouwen te verhogen naar 75m² (i.p.v. 50m²).

Gemeentelijke reactie

De gehanteerde 50m² geldt voor alle percelen in het buitengebied. Daar komt bij dat ook hier geldt dat de Bor vergunningsvrij meer toestaat bij grotere percelen.

Er is geen reden om nu af te wijken van de al jaren gehanteerde norm van 50m².

Zodra de gemeente in het kader van de harmonisatie van alle bestemmingsplannen die in het buitengebied van Alphen aan den Rijn gelden, de regels tegen het licht gaat houden, dan zal ook deze regeling worden geëvalueerd.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Samengevatte reactie van reclamant 10:

- a) Reclamant is blij met de voorgenomen omzetting van bedrijfsbestemming naar woonbestemming op het perceel Tuinstraat 82. Reclamant vindt het echter onaanvaardbaar dat daarvoor bijna E 30.000,- in rekening wordt gebracht, conform de legesverordening.

Gemeentelijke reactie

De legesverordening 2014 is door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn vastgesteld en daarin wordt het bedrag van ongeveer E 28.000,- genoemd voor bestemmingsplanaanpassingen.

In december 2014 heeft de gemeenteraad de 'legesverordening 2015' vastgesteld. Daarin wordt nu een bedrag van E 20.138 opgenomen voor bestemmingsplanaanpassingen.

Reclamant heeft ook aparte brief aan gemeenteraad gezonden. Hierop is medio januari 2015 een antwoord (verseonnummer: 2014/57348) gestuurd aan reclamant. De strekking van de brief is dat het legesbedrag voor aanpassing bestemmingsplan is teruggebracht tot E 20.138,-.

Inmiddels is met reclamant contact geweest en is met reclamant een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie: De zienswijze is gegrond. De omzetting van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming op het perceel Tuinstraat 82 blijft in het bestemmingplan.

11. Samengevatte reactie van reclamant 11:

- a) Reclamant geeft aan dat demping van oppervlaktewater op het perceel Zuidwijk 44 vergunningsplichtig is.

Gemeentelijke reactie

Dat is bekend en zodra er uitvoering gegeven wordt aan de demping, dan zal het vergunningetraject doorlopen worden.

- b) Reclamant geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing van 'horeca Lansing' en de ruimtelijke onderbouwing voor '3 woningen Ravestein' artikel 3.1.1.-1a ontbreekt. Tevens staat het verkeerde peilvak genoemd. Dat moet Gouwepolder, peilvak ww-28a zijn. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

Gemeentelijke reactie

De feiten zullen worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen.

- c) In het plangebied liggen primaire en secundaire watergangen met beschermingszones van 5 en respectievelijk 2 meter. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt niet duidelijk dat voldaan wordt aan het beleid van het hoogheemraadschap. Eventuele afwijkingen dienen voor toestemming te worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap.

Gemeentelijke reactie

De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt worden verduidelijkt. Er zal worden voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap.

- d) Reclamant verzoekt een rioelstelsel en hemelwaterafvoer te regelen in het plan.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan zal deze regeling niet worden opgenomen. Bij de uitvoer van de ontwikkeling (lees: omgevingsvergunningfase) zal deze opmerking worden meegenomen conform het beleid van de gemeente en het hoogheemraadschap.

- e) Op bladzijde 7 van de ruimtelijke onderbouwing '3 woningen Ravestein' klopt de omcirkeling van de woningen niet met de te bestemmen percelen.

Gemeentelijke reactie

Dat is correct geconstateerd. De ruimtelijke onderbouwing zal op dit punt worden aangepast.

- f) Voor de ontwikkeling van de drie woningen dient watercompensatie plaats te vinden als er meer dan 500m² aan verhard oppervlakte wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Dat is een bekend gegeven. Het plan voldoet aan de regels. Voor zover nodig voor deze ontwikkeling, is er al voldoende water gecompenseerd in het project Zuidwijk.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen:

- Het opnemen de aanduiding bedrijfswoning voor het bedrijf van Kolster (Omloop, bocht oostelijke rondweg module 4). Deze voorwaarde is bij de verkoop van de grond voor de oostelijke rondweg bedongen door de heer Kolster.



- De omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning op de volgende percelen:
 - o De oude Wijk 25,
 - o De oude Wijk 27,
 - o Laag Boskoop 126,
 - o Den Ham 22a,
 - o Den Ham 25
- Voor het perceel Zuidwijk 51 is een bouwvlak (aanduiding) verplaatsing opgenomen voor de bedrijfswoning. De reden hiervoor is een optimalere benutting van het perceel. De bedrijfswoning wordt zo'n 20 meter naar rechts verplaatst en daarbij zal het bestaande pad op het perceel worden verlegd. De nieuwe plaats van de bedrijfswoning komt op zo'n 30 meter uit de weg (Zuidwijk) te liggen.