

Concept nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Actualisatie Buitengebied Boskoop 2013. versie 15 april 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Actualisatie Buitengebied Boskoop 2013 heeft 7 weken (20 december 2012 t/m 6 februari 2013) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn de volgende 7 zienswijzen ingediend:

Ingekomen zienswijzen:

1. Dhr mr J. Booij, inzake Biezen 138, docnr 11300063, Sterndreef 1 2771 KA Boskoop. Ingekomen 11 januari 2013;
2. Brandweer Hollands Midden, Postbus 1123 2302 BC Leiden, docnr 11300116. Ingekomen 15 januari 2013;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden, docnr 11300203. ingekomen 24 januari 2013;
4. Dhr mr J. Booij, inzake Den Ham 44, docnr 11300274, Sterndreef 1 2771 KA Boskoop. Ingekomen 30 januari 2013;
5. SRK, inzake Rijnveld 153, docnr 11300315, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer. Ingekomen 4 februari 2013;
6. Dhr A. van Veen, Spoelwijkerlaan 3, 2771 NB Boskoop, docnr 11300317. Ingekomen 1 februari 2013;
7. Dhr A.F. Bakhuijzen en mevr M. Swerts, inzake Alphenseweg 8, postadres Badhuisweg 39b (Swerts woont op nr 40) 2771 WC Boskoop, docnr 11300346. Ingekomen 6 februari 2013.

Behandeling ingekomen zienswijzen:

1. Samengevatte zienswijze inzake Biezen 138:
 1. De woning op het perceel Biezen 138 is ten onrechte niet omgezet naar burgerwoning, terwijl dit bij schrijven van de gemeente van 22 oktober 2010 wel is toegezegd. Aan de voorwaarden voor omzetting wordt voldaan.

Antw 1.1:

De gemeente Boskoop heeft inderdaad op 22 oktober 2010 medewerking toegezegd aan de omzetting naar een burgerwoning, omdat voldaan werd aan de voorwaarden. De voorwaarde die daarbij gesteld is, is dat maximaal 1000m2 grond voor omzetting in aanmerking komt. De burgerwoning zal alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt er toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Samengevatte zienswijze Brandweer Hollands Midden :
 1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een reactie in het kader van de externe veiligheid. Enig puntje van aandacht is dat in de ruimtelijke onderbouwing van Skoop (Alphenseweg 8) 2x de vaststellingsdatum juli 2007 is opgenomen voor de 'praktijkrichtlijn bereikbaarheid' (op blz 29). De vaststellingsdatum van die richtlijn is echter juli 2005.

Antw 2.1:

De ruimtelijke onderbouwing van Skoop zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

3. Samengevatte zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland:

1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van opmerkingen

Antw 3.1:

Ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

4. Samengevatte zienswijze inzake Den Ham 44 :

1. De Raad van State heeft op onjuiste gronden op 3 oktober 2012 uitspraak gedaan inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (inzake Den Ham 44). Aan de gewenste 'burgerwoning' is door de Raad van state goedkeuring onthouden en de gemeente heeft in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opnieuw de status van bedrijfswoning opgenomen. Reclamant weerlegt de argumenten van de Raad van State en verzoekt alsnog een burgerwoning op het perceel Den Ham 44 op te nemen.

Antw 4.1:

De Raad van State heeft integraal uitspraak gedaan inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop. Daarbij zijn alle overwegingen en feiten meegewogen. De conclusie van de Raad van State is dat het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning niet past binnen het geldende beleid van de gemeente Boskoop omdat er geen sprake is van schaalvergroting. Het bedrijf ging van twee eigenaren naar één eigenaar, maar het oppervlak aan sierteeltgrond is gelijk gebleven.

De lijn van de Raad van state is/wordt gevolgd.

In het voorliggende bestemmingsplan zal het perceel de status bedrijfswoning behouden.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

5. Samengevatte zienswijze inzake Riineveld 153:

1. Reclamant kan zich (nog steeds) vinden in het bestemming 'Water' (achter de woning van reclamant, aan de Spoelwijkerlaan) en verzoekt de gemeenteraad dit als zodanig vast te stellen.

Antw 5.1:

Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Conform de inspraakreactie wordt nu wederom een zienswijze ingediend tegen bedrijfsactiviteiten op het perceel Rijnveld 153. Op het perceel is bijbehorende kleinschalige horeca toegestaan (onbegrensd) en dat is onacceptabel op slechts enkele meters van het perceel van reclamant. Daar komt bij dat feesten worden georganiseerd die niet als 'bijbehorend' kunnen worden beschouwd. Daarbij getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om kleinschalige horeca toe te staan binnen de bestemming.

Antw 5.2:

Conform het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan Boskoop Buitengebied heeft het perceel Rijnveld 153 de bestemming "Bedrijf" met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-proeftuin'. Binnen deze specifieke aanduiding is dan tevens toegestaan een informatief en educatief centrum voor en over de sierteeltsector voor recreatieve en natuureducatieve activiteiten met assortimentstuin en *de daarbij behorende kleinschalige horeca-activiteiten* en de verhuur van aanwezige sierteeltgronden aan derden ten behoeve van de sierteelt.

Kleinschalige horeca-activiteiten zijn derhalve op grond van de geldende bestemming al toegestaan. Onder kleinschalige horeca verstaat het bestemmingsplan:

theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

Voor het perceel is een ontwikkeling gaande. Dat behelst een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden. Deze ontwikkeling bevindt zich nog steeds in een voorfase/overlegfase en om die reden kan dat (nog) niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De publicatie dat de gemeente het voornemen heeft om de bestemming te gaan wijzigen is al gepubliceerd op 13 oktober 2011 (in Staatscourant en Gouwe Koerier). Als deze ontwikkeling doorgang vindt, dan zal dit planologisch worden geregeld via een separate herziening van het bestemmingsplan. Het onderhavige Actualisatieplan heeft alleen betrekking op het nakomen van de toezegging die de gemeenteraad heeft gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan Boskoop Buitengebied (inzake opnemen bestaande bebouwing) en de uitspraak van de Raad van State van oktober 2012, inzake het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

6. Samengevatte zienswijze inzake Spoelwijkerlaan nabij 3:
 1. Zolang het hoogheemraadschap niet voldoet aan de voorwaarden uit het koopcontract (dat reclamant heeft gesloten met het Hoogheemraadschap Rijnland), kan de bestemmingswijziging van sierteelt naar water geen doorgang vinden.

Antw 6.1:

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft desgevraagd aangegeven dat het contract met reclamant zal worden nagekomen. Het hoogheemraadschap

heeft dit ook met reclamant doorgesproken. Er dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

7. Samengevatte zienswijze inzake Alphenseweg 8:

De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan komen overeen met de ingediende zienswijze tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning. Voor een reactie op die zienswijze wordt ten eerste verwezen naar de nota zienswijzen die behoort bij de omgevingsvergunning, die medio december 2012 naar reclamanten is verstuurd.

Hieronder wordt kort ingegaan op de zienswijzen:

1. Reclamant(en) geeft aan dat er overlast zal plaatsvinden door de nieuwe horecafunctie door o.a. motorvoertuigen. Deze overlast is niet meegewogen bij de belangenafweging.

Antw 7.1:

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder/overlast en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden overlast en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een in de jurisprudentie geaccepteerd hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming en aan de hand van de brochure kan de (indicatieve) in acht te nemen afstand worden bepaald tussen een bedrijfsactiviteit en kwetsbare objecten, zoals woningen. Bij het bepalen van deze afstand is per bedrijfsactiviteit gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid, gevaar.

Voor een regulier restaurant wordt in de brochure uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. Voor een muziekcafé of discotheek geldt een richtafstand van 30 meter. Bij deze laatste afstand is het milieuaspect geluid maatgevend. Door de aanwezigheid van de provinciale weg, maar ook de nabij gelegen bedrijven (waaronder aan de oostzijde van de N207), wordt ervan uitgegaan dat sprake is van een gemengd gebied en dat betekent dat een richtafstand voor een muziekcafé of discotheek van 10 meter mag worden gehanteerd.

De afstand tot omliggende gevoelige objecten bedraagt ruim 40 meter (of meer). Of er nu uitgegaan wordt van een gemengd gebied of niet, aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

In het betreffende akoestisch rapport is daarnaast specifiek onderzoek verricht naar de geluiduitstraling van de nieuw te bouwen horecagelegenheid.

In het akoestisch rapport is uitgegaan dat het water een 'akoestisch harde bodem' is. Dit heeft te maken met de mate van geluidsreflectie. Water reflecteert het geluid hard c.q. volledig. Indien voor het water uitgegaan zou

worden van een 'zachte bodem' betekent dat een deel van het geluid door de bodem wordt geabsorbeerd en dat de geluidswaarden op de woningen lager zullen bedragen.

In het akoestisch rapport is de 'indirecte hinder' (L_{Aeq} t.g.v. verkeersbewegingen van en naar de inrichting) meegenomen in de berekeningen van de 'directe hinder' ($L_{Ar,LT}$ t.g.v. activiteiten van de inrichting). Op blz. 19 van betreffende akoestisch onderzoek staat '*... en de verkeersbewegingen van en naar het horecabedrijf*'. In principe dient de indirecte hinder (activiteiten buiten de grens van de inrichting) apart beoordeeld te worden, maar omdat de totale geluidsbelasting inclusief de indirecte hinder ruim aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit voldoet is er geen reden geweest om de bijdrage van de indirecte hinder los te koppelen. In het rapport is bij de berekening voor het gehele etmaal rekening gehouden met 92 verkeersbewegingen van en naar de horecagelegenheid.

De horecagelegenheid genereert wel meer verkeersbewegingen, ook voor wat betreft de Ridderbuurt, maar deze bewegingen zullen, of er nu uitgegaan wordt van de algemene CROW-richtlijnen (216) of van op het bedrijfsplan en de locatie gespecificeerde situatie (92), marginaal zijn en niet leiden tot een overschrijding van de hiervoor vermelde grens (5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal).

In de beoogde horecagelegenheid wordt voorts uitgegaan van muziek met gesloten ramen en deuren, en niet van muziek op het terras. Om vast te kunnen stellen of er feitelijk aan de geluidseisen conform het Activiteitenbesluit wordt voldaan is voorts een opleveringsonderzoek nodig. Dit onderzoek zal te zijner tijd worden verricht door de ODMH (omgevingsdienst Midden-Holland).

2. De horecafunctie is niet passend in de directe omgeving en er is strijd met Structuurvisie en Verordening Ruimte (want geen uitzonderingsbepaling).

Antw 7.2:

Voor het onderhavige project is een (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing opgesteld door buro SRO, waarin een omschrijving van het initiatief is opgenomen en een uiteenzetting is weergegeven over de relatie van dit initiatief met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Tevens is in de onderbouwing ingegaan op de ruimtelijke effecten van het initiatief.

In de ruimtelijke onderbouwing is onderkend dat de onderhavige locatie (net) buiten de bebouwingscontouren is gelegen. Op grond van de Structuurvisie en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn buiten de bebouwingscontouren in beginsel geen stedelijke functies (waaronder horeca) toegestaan. Daarop is onder meer een uitzondering voor nieuwe kleinschalige bebouwing, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functies (zoals een restaurant, een café of bed & breakfast). Het onderhavige initiatief past binnen deze uitzondering. Gezien de ligging, tussen de N207 en de Gouwe, is de verwachting dat het initiatief zeker een bijdrage levert aan het toeristisch profiel van Boskoop. De Gouwe is onderdeel van de 'staande mast route' en wordt zomers drukbevaren door pleziervaart. Hoewel er ter hoogte van de horeca niet mag worden aangelegd kan dit in de nabij gelegen jachthaven wel. Tevens is de horeca direct gelegen aan het provinciale fietspad tussen de gemeenten Boskoop en Alphen aan den Rijn.

Dit fietspad is onderdeel van het toeristisch fietswegennet, welke zich bevindt in het Groene Hart.

Daarnaast zij opgemerkt dat ook de (inter)gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders – het Structuurplan Boskoop 2015 en de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop e.o. - zich niet tegen horeca op deze locatie verzetten.

3. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing gegeven voor de horeca op deze locatie naast de al bestaande horeca in de gemeente Boskoop.

Antw 7.3:

Uit de 'Analyse horeca Boskoop' en de 'Toekomstvisie' zoals vastgelegd in het gemeentelijk horecabeleid 2011-2014 dat Boskoop gebaat is bij een meer onderscheidend aanbod in horecafuncties en dat de gemeente ruimte wil bieden voor de vestiging van horeca die een meerwaarde betekent voor het gehele horeca-aanbod.

4. Er wordt onvoldoende stilgestaan bij effecten op bestaande horecavoorzieningen in Boskoop. Het is beter om horecavoorzieningen in centrum Boskoop te verbeteren (bijvoorbeeld de bestemming horeca in 'oude' gemeentehuis?).

Antw 7.4:

Dat de (nieuw)vestiging van een horecagelegenheid nadeel kan opleveren voor bestaande horecagelegenheden is op zichzelf onvoldoende om medewerking te weigeren. Tot het reguleren van concurrentieverhoudingen of de bescherming van de marktpositie van bestaande horecagelegenheden is het gemeentebestuur, mede gelet op de in de Wet ruimtelijke ordening opgedragen taak, immers niet geroepen. Volgens vaste jurisprudentie vormen concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau komt geen betekenis toe aan de vraag of in casu sprake is (of zal zijn) van een overaanbod in horecagelegenheden of mogelijke sluiting daarvan, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van Boskoop een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats horecagelegenheden aanwezig zijn.

Mede gelet op de omvang van het bestaande aanbod en het feit dat in het geldende planologische/ruimtelijk regime (bestemmingsplannen) van de gemeente geen branchebeperking voor horeca bestaat is niet aannemelijk dat vanwege het onderhavige project voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in deze branche moet worden gevreesd.

Over de nieuwe functie van het 'gemeentehuis' is tot op heden nog geen besluit genomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt er niet toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast.

Voorgestelde ambtelijke wijzigingen:

1. Middelweg 4, aanduiding in juiste bestemming opnemen. Art 3.3.7. moet zijn art 4.3.6. Tevens aanpassing naam van 'bouwrechten Middelweg 4' naar 'erfbebouwing Middelweg 4'. Opnemen in regels: de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op perceel Middelweg 4 is maximaal 75m²;
2. Den Uijl, Zuidwijk 70 is 907 ipv 862m² (in toelichting fout, in bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan wel goed opgenomen). Toelichting aanpassen;
3. De 'pergola van Skoop' (Alphenseweg 8) opnemen conform omgevingsvergunning. Dus maximale hoogte van 3 meter opnemen in rooster in art 8.2;
4. regeling 'plattelandswoning' zo aanpassen dat als niet voldaan wordt aan omzettingbeleid (van bedrijfswoning naar burgerwoning, dan pas meewerken aan wijziging tot aanduiding 'plattelandswoning');