

Raadsvoorstel

Aan de Raad

Agendapunt: Raadsvergadering 26 februari 2009

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boskoop - Dorp

Portefeuillehouder: J.A. De Jager

Uiterste behandeltermijn:

1. VOORSTEL

1. De zienswijzennota bekrachtigen;
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen conform de voorgestelde wijzigingen in de zienswijzennota;
3. De indieners van de zienswijzen informeren en voor het overige invulling geven aan de publicatieverplichtingen van de Wro.

2. INLEIDING

2.1. **Aanleiding**

Het bestemmingsplan Boskoop – Dorp is als ontwerp ter visie gelegd. Dat plan is een belangrijk document in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen in Boskoop zoals verplicht door de Wet ruimtelijke ordening. Anderzijds vormt dit plan een belangrijke doorvertaling van een aantal ontwikkelingen zoals die ook in het Structuurplan Boskoop 2015 zijn voorzien.

Op het plan zijn zienswijzen binnen gekomen. In de zienswijzennota wordt aangegeven wat de gemeentelijke reactie is.

2.2. **Kaders bestaand beleid**

Het bestaande beleid is enerzijds de beheerregeling voor de bestaande ruimte zoals neergelegd in dit bestemmingsplan en anderzijds het Structuurplan Boskoop 2015.

2.3. **Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten**

Een actualisatie van alle bestemmingsplannen voor de kern Boskoop waardoor de rechtszekerheid en de –gelijkheid toeneemt als ook een belangrijke stap in de ontwikkeling van de verschillende woningbouwprojecten.

3. KEUZE EN OVERWEGINGEN T.A.V. HET VOORSTEL

3.1. Overwegingen

Het bestemmingsplan Boskoop – Dorp is een groot beheergericht plan met daarin tevens kaders voor een flink aantal ontwikkelingen. Het aantal overwegingen is daar erg groot. Daar kan hier niet in het bijzonder op ingegaan worden. Enkele belangrijke overwegingen die alsnog naar voren worden gehaald zijn:

1. Nadrukkelijk is in dit bestemmingsplan aangegeven dat niet alle ontwikkelingen in dit plan opgenomen zijn. Het zijn die ontwikkelingen waarvan nu duidelijk is dat ze voldoende concreet zijn voor opname in het bestemmingsplan. Via aparte procedures kunnen andere ontwikkelingen die niet in dit plan zijn opgenomen gewoon via een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Het bestemmingsplan heeft in die zin geen integrale planologische doelstelling (meer). Het bestemmingsplan is het ruimtelijk-juridische slotstuk op een bepaalde visie. In dat bestemmingsplan moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening de uitvoerbaarheid aangetoond worden. De ruimtelijke visie / afweging moet in een structuurvisie en in andere beleidsdocumenten opgenomen worden;
2. Vanuit het vorige punt laat zich ook verklaren waarom er voor is gekozen om locatie Viforpark en project Parklaan niet op te nemen in dit bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat voor die projecten al juridische procedures lopen om de projecten mogelijk te maken. Door die projecten óók in dit bestemmingsplan op te nemen wordt er via 2 procedures gewerkt aan 1 project. Dit is onduidelijk voor eenieder en daarom ongewenst. Het staat voor het overige los van de integrale planologische benadering van het grondgebied van Boskoop;
3. De beoogde ontwikkeling van het project Torenpad – Oost heeft ten tijde van het voorontwerpplan veel losgemaakt bij de omwonenden. Er was een verlegging van het Torenpad voorzien die voor een deel over de Babsloot zou verlopen: dit om een plein mogelijk te maken zonder doorgaand verkeer. Na de kritische opmerkingen en bezorgde bewoners is bekeken of, met behoud van kwaliteit, die wegverlegging ook anders kon worden vormgegeven. Dit bleek mogelijk en is zo in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen. Getuige het geringe aantal zienswijzen uit deze buurt (1) is dit goed uitgelegd aan de omwonenden;
4. In het ontwerpplan was voorzien in een regeling waarbij kamerbewoning mogelijk was in een woning tot maximaal 4 kamerbewoners. Een woning is ingevolge het bestemmingsplan Boskoop – Dorp echter bedoeld voor het huisvesten van één huishouden. Uit jurisprudentie is gebleken dat één kamerbewoner één huishouden is waardoor in één woning niet 4 kamerbewoners mogen wonen. Daarom is het bestemmingsplan daar op aangepast. Als in één woning kamerbewoning vormgegeven gaat worden is daarvoor een ontheffing nodig van de bepalingen van het bestemmingsplan. Daarmee is een extra instrument in handen om kamerbewoningsbeleid vorm te geven. Omdat een hotel in principe een functie is waarbij kamers bewoond worden is in het bestemmingsplan ook een regeling opgenomen om te voorkomen dat waar hotels mogelijk zijn (in het centrum) feitelijk kamerverhuurbedrijven ontstaan. Het verschil tussen een hotel en een kamerverhuurbedrijf is enerzijds niet zo groot, maar het ruimtelijke effect van een hotel als toeristisch / zakelijk overnachtingadres is evenwel anders dan dat van een kamerverhuurbedrijf. Een kamerverhuurbedrijf heeft niet de economische effecten die passen in het centrum;
5. In het ontwerpplan waren een aantal ontwikkelingslocatie voorzien van de bestemming Wonen – Uit te werken. Het betreft de locaties Waterrijk, Torenpad – Oost, Torenpad – West en Azalealaan. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is dat een ontwikkelingstitel waar de GREX-bepalingen van afdeling 6.2 van die wet op van toepassing zijn. Dat houdt in dat gemeentelijk kostenverhaal zeker gesteld moet zijn. Dat kan via een overeenkomst dan wel een exploitatieplan. De verschillende overeenkomsten zijn in een vergevorderd stadium doch zijn nog niet aanwezig op het moment dat we de vaststelling voor u voorbereiden. Dat brengt een duidelijke

onzekerheid met zich mee en daarmee een risico. Dat risico is in elk geval ongewenst. Daarom worden al die locaties omgezet naar de bestemming passende bij het huidige gebruik en wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt via de wijzigingsprocedure. Procedureel gezien zijn uitwerkingsprocedures en wijzigingsprocedures gelijk. Het voordeel van een uitwerkingsbestemming is dat direct met de aanleg van werken voor de woonwijk gestart kan worden zoals bouwwegen en andere grondwerkzaamheden. Dit is een klein voordeel wat wegvalt tegen het risico dat de gehele bestemming wegens strijd met de GREX-regels omvalt bij de Raad van State waarna ook de wijzigingsmogelijkheid zou vervallen.

3.2. Gevolgen programmabegroting

Dit project past binnen de begroting.

3.3. Communicatie

In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is nadrukkelijk contact gezocht met alle bewoners in Boskoop. In het kader van de inspraak zijn twee informatieavonden geweest, inlooptdagen georganiseerd, artikelen geplaatst en is gebruik gemaakt van internet. Ook bij het ontwerpplan zijn informatieavonden geweest en het plan is ook op internet en voorts op de gebruikelijke wijze voor eenieder in te zien geweest.

De indieners van zienswijzen hebben een brief gekregen met de voorgenomen reactie daarop zoals opgenomen in de zienswijzennota. Aan hen is aangegeven dat zij in De Ronde Tafel gebruik kunnen maken van spreekrecht.

In de Ronde Tafel van 15 januari 2009 is voorliggend voorstel besproken. Naar aanleiding daarvan is afgesproken dat het college omtrent een drietal aspecten extra informatie geeft. Het betreft de situatie rondom Het Tuinhuis (daartoe is zienswijze 2.17 aangevuld), de locatie Zijde 104 – 116 (daartoe is zienswijze 2.32 aangevuld) en de Populierenhof (daartoe is zienswijze 2.64 aangevuld). Voor de duidelijkheid zijn alle aanvullingen in dit voorstel grijs gemaakt met daarbij de melding dat het een aanvulling betreft n.a.v. de Ronde Tafel.

De indieners van de zienswijzen weten dat de raad bij vaststelling de zienswijzennota bekrachtigd. Daarna staat voor hen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend en voor hen die kunnen aangegeven daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest beroep open bij de Raad van State. Tevens staat beroep open bij de Raad van State voor belanghebbenden op de wijzigingen die bij vaststelling worden aangebracht.

3.4. De wijzigingen

In de zienswijzennota staan alle overwegingen over de zienswijzen weergegeven. Onderstaand een opsomming van de feitelijke wijzigingen:

1. Het aanpassen van de bouwregelgeving perceel Julianastraat 20-24 en er 4 rijwoningen mogelijk te maken in plaats van 4 vrijstaande woningen;
2. De bouwregels ter plaatse van het perceel Biezen 75, Mendelweg 2 – 12, Boezemlaan 5, Azalealaan 109 (achter het Tuinhuis), locatie Bontekoe, de woningen zuidelijk van de Fazantendreef, Dokter Hamburgerlaan 90, Badhuisweg 31, Burg. Colijnstraat 36, Burg. Colijnstraat 38, Burg. Colijnstraat 46, Rijnveld 96-98, Zuidkade 55, de kerk aan de A.P. Van Neslaan, Voorkade tussen 31 en 37, Weegbree 6 – 8, de woningen rondom Leeuwerikstraat – Reigerlaan – Kievitstraat iets aan te passen en wat te verruimen;
3. Het aanlegstelsel rondom de gasleiding anders vorm te geven;
4. Voor de tuinders in het Zwarte Pad bouwregels op te nemen als ook een tekening op te nemen in de planregels waar nu tuindersactiviteiten plaats vinden;
5. De bouwregels voor de scouting Mr. Van Daalgroep iets aan te passen t.b.v. vlaggenmasten;
6. De bouwregels voor nutsvoorzieningen in Groen te verruimen t.b.v. het spoor;
7. Eén nieuwe woning mogelijk te maken noordelijk van het perceel Goudse Rijkweg 139;

8. De bouwruimte voor het zorgcentrum aan de Zijde / Boezemlaan in te perken tot de huidige bouw mogelijkheden;
9. De ontwikkeling die voorzien was aan de Overslag uit het plan te halen;
10. De hoofdwat erleiding middels een regeling te beschermen;
11. De bestaande woning Zijde 79 direct te bestemmen en niet tot wonen-uit te werken;
12. Achter het perceel Voorkade 79 e.a. de daar gelegen tuindersgrond mede tot tuindersgrond te bestemmen;
13. De woning Burg. Colijnstraat 209 de mogelijkheid te bieden naar de weg toe terug te laten bouwen;
14. Eén nieuwe woning mogelijk te maken aan de Burg. Colijnstraat 217;
15. Een laad- en losruimte bij de hoogvliet mogelijk te maken en de voor de hier zuidelijk gelegen woningen de bouwregels te verkleinen naar de huidige bouw massa;
16. De plangrens ter verruimen ter plaatse van Burg. Colijnstraat 112 en de bouwregels hier aan te passen voor de hoofd massa;
17. De watergang aan de zuid-oostzijde van de locatie Waterrijk buiten de ontwikkeling te houden en het aantal woningen wat na wijziging mogelijk is tot 450 te verhogen;
18. De bescherming van kademuur van de watergang anders te beschermen middels een bredere zone en ook de vergeten waterkeringen op te nemen;
19. Het hoofdpersriool via een regeling te beschermen;
20. Water op te nemen in de bestemmingsomschrijving bij Agrarisch;
21. Het aantal woningen in Torenpad – Oost te verlagen tot 150 en een maximum aan centrumoppervlakte op te nemen van 2.500m² BVO;
22. Autobedrijf Nomen aan de Goudse Rijkweg positief te bestemmen;
23. De logies aan de Zuidkade 41 positief te bestemmen;
24. De locaties met de bestemming Wonen – Uit te werken (Waterrijk, Torenpad – Oost, Torenpad – West en Azalealaan) te bestemmen tot Agrarisch (eerste drie) en Maatschappelijk en de beoogde woningbouwontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken;
25. Het aantal woningen ter plaatse van Torenpad – West te verhogen tot 200;
26. De wijzigingsregels voor locatie Zijde 104 – 116 te vergroten;
27. Het aantal woningen wat aan de Oranje straat gebouwd kan worden en waarvoor al vergunning is verleend te verhogen tot 7;
28. De toelichting en de regeling omtrent kamerbewoning aan te passen daar een kamerbewoner één huishouden is;
29. Binnen de bestemming Horeca / Centrum de hotelfunctie uit te sluiten behoudens het bestaande hotel aan de Koninginneweg 24 – 26;
30. De functie verkeer – verblijf uitdrukkelijk toe te staan binnen de bestemming Centrum.

4. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

4.1. **Alternatief 1**

Binnen de kaders van de aanbestedingsdocumenten zoals vastgesteld in 2006 zijn er voor het beheerdeel van dit bestemmingsplan geen alternatieven behoudens het net even anders leggen van accenten. Voor het ontwikkelingsdeel van dit bestemmingsplan zijn er geen alternatieven. Via dit bestemmingsplan wordt een duidelijke stap voorwaarts gezet in de ontwikkeling van al die gebieden.

5. BIJLAGE

Zienswijzennota bestemmingsplan Boskoop - Dorp

Datum: 4 november 2008

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	8
1.1	Planschade	9
2	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	10
2.1	Dhr. J.C. Filippo en mevr. J.C. Filippo – Van den Berg / Julianastraat 20-24	10
2.2	B. & J. Heemskerk / Biezen 75	11
2.3	Gasunie / Gasleiding	12
2.4	Wellantcollege / Zwarte Pad	13
2.5	LaGro Advocaten namens firma JG Cammeraat VOF / Zwarte Pad	13
2.6	Dhr. C.A.H. Kluis (Insteek 48) / Zwarte Pad	14
2.7	Dhr. C.E. Kluis (Insteek 48a) / Zwarte Pad	15
2.8	P. Van Vliet / Mendelweg 2 - 12	16
2.9	F. Litjens / Reijerskoop 66	16
2.10	M. van Harskamp / Reijerskoop 275	17
2.11	Stichting Mr. van Daalgroep Boskoop / Waterlelie 11	17
2.12	Dhr. En mevrouw Pauw / Zijde 104 – 116 en Torenpad - Midden	19
2.13	Diverse bewoners Zinkeling 78 – 92 / Torenpad West	20
2.14	Achmea namens mevr. Beusekom / Voorkade tussen 31 - 37	21
2.15	De erven M.G. van Klaveren / Boezemlaan 5	22
2.16	P.L. Grol / Zijde 68	23
2.17	Het Tuinhuis / Azalealaan 109	24
2.18	Prorail / spoorweg	25
2.19	Stichting boomkwekerijmuseum / Reijerskoop 54	25
2.20	P. Westgeest / Azalealaan	26
2.21	H. Bos / Azalealaan 109	26
2.22	Dhr. De Jong / Azalealaan/Goudse Rijweg 139	28
2.23	Dhr. Vermeulen / Fazantendreef 2 e.a.	28
2.24	Tennisvereniging Boskoop/ Goudse Rijweg 334	30
2.25	J. Van der Most / diverse aspecten van het gehele plan	30
2.26	S.M. Dreijer- van der Glas / Badhuisweg 14 - 26	33
2.27	A. Van Nimwegen / Dokter Hamburgerlaan 90	34
2.28	D. Onderwater / Ritzema Bosstraat 1	34
2.29	H. Tacq / Otweg 18	35
2.30	L. van Leeuwen/ Hamwijck 47	36
2.31	J.G. Schakenbos & M.M.H. Willems / Badhuisweg 31	36
2.32	A. Van Klaveren en H. Van Klaveren – Post / Zijde 104 - 116	37
2.33	P. Van den Berg en C. Van den Berg – Verheul / Zijde 104 - 116	39
2.34	Stichting Landelijk Boskoop / Viforpark, Zijde en Parklaan	39
2.35	S. De Visser / Viforpark, Zijde en Parklaan	42
2.36	M. Kalis en H. Krekel / Viforpark, Zijde en Parklaan	43
2.37	R. Van Eijl / Viforpark, Zijde en Parklaan	43
2.38	Oasen / waterleiding	44
2.39	E. Ravensberg namens bewoners Reijerskoop 37- 81 / Overslag	44
2.40	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer E. Rijkaart en mevr. A. Rijkaart – Korver / Overslag	47
2.41	De heer J. Trippert en mevr. M. Trippert – Van Gemeren / Overslag	47
2.42	La Gro Advocaten namens Fleddéus Mackaay Stichting / Zijde 79	49
2.43	F. Vermeulen namens L. Winterwerp / Voorkade 79	49
2.44	RGDS Van Bente / Burg. Colijnstraat 38	50

2.45	D. Tetteroo / Burg. Colijnstraat 36	51
2.46	P. Bussink / Burg. Colijnstraat 209	51
2.47	Dhr. J. Bakker / Burg. Colijnstraat 217	52
2.48	Hoogvliet / Laad- en losruimte Hoogvliet	53
2.49	Geers, Mertens, Dinger en Teunissen / Burg. Colijnstraat 40, 42 en 44	54
2.50	F. Grootendorst en M. Grootendorst – Van Amegrongen / Burg. Colijnstraat 112	56
2.51	G. Tutein Nolthenius / Burg. Colijnstraat 46	58
2.52	J. Evers & T. Jacobs / Bootstraat 1	59
2.53	Stichting Landelijk Boskoop	59
2.54	O. Van der Vlies en S. Pellekoren / Waterrijk en het plan in het algemeen	59
2.55	Dhr. Zwamborn / Waterrijk	64
2.56	Fam. Hooftman / Waterrijk	66
2.57	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer Vermij / Waterrijk	67
2.58	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer C. Korpelshoek / Waterrijk	68
2.59	DAS Rechtsbijstand namens dhr. G. Luder / Viforpark en Waterrijk	69
2.60	Geelkerken & Linskens namens BV Verkleij en Verdel-Verkleij Holding BV / Waterrijk	70
2.61	M. Kalis & H. Krekel / Zijde 99	72
2.62	Stichting Buitencentrum De Schouw / Rijnveld 96 - 98	72
2.63	CMS Derks Star Busman namens Holding Jan Boomkamp BV / Torenpad Midden	73
2.64	De heren Pels, Kagie en De Graaf / Populierenhof	75
2.65	Hoogheemraadschap van Rijnland / Wateraspecten	77
2.66	R. Bontenbal en B. Sandifort / Torenpad Oost	77
2.67	Mevr. T. Jacob en dhr. J. Evers en mevr. S. Van der Helm en de heer M. Glebbeek / Centrum	79
2.68	Dhr. Nomen / Autobedrijf Nomen Goudse Rijweg 77-79	80
2.69	Dhr. Van Bommel / Zuidkade 41	81
2.70	Ir. R.K. Onel namens Vereniging Heemschut / monumenten	81
2.71	Mevr. Houdijk / Zuidkade 55	81
2.72	Kerkbestuur / Kerk A.P. Van Neslaan	83
2.73	BAM Vastgoed namens de hr Snoep en mevr. Bernsen / sloot naast Parklaan	83
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	85
3.1	Inleiding	85
3.2	Uitwerkingen worden wijzigingen (Waterrijk, Torenpad – Oost, Torenpad – West en Azalealaan)	85
3.3	Torenpad - West	86
3.4	Azalealaan	86
3.5	Locatie Zijde 104 – 116	87
3.6	Voorkade tussen 31 en 37	87
3.7	Waterrijk	87
3.8	Weegbree 6 – 8	87
3.9	Oranjestraat	88
3.10	Woningen rondom Leeuwerikstraat, Reigerlaan en Kievitstraat	88
3.11	Kamerbewoning	89
3.12	Verkeer en verblijf in Centrum	89
3.13	Bouwhoogte Bontekoe	89
4	BIJLAGEN	90
4.1	Tekst publicatie Gouwe Koerier	90
4.2	Tekst internetsite	91
4.3	Tekst publicatie staatscourant	94

1 Algemeen

Historie

Per 1 juli 2008 lag het ontwerp van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp voor 6 weken ter visie. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Dit kon mondeling en schriftelijk.

Leeswijzer

In voorliggende Zienswijzennota wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen. Deze worden samengevat, getoetst op ontvankelijkheid en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. In de gemeentelijke reactie word(t)(en) de indiener(s) van een zienswijzen reclamant genoemd zodat de beantwoording leesbaar blijft. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot een gewijzigde vaststelling (hoofdstuk 2).

Voorts wordt het bestemmingsplan om ambtshalve redenen gewijzigde vastgesteld. Hoofdstuk 3 gaat daar op in. Hoofdstuk 4 geeft de tekst van de relevante publicaties weer.

Procesgang tot de vaststelling

Voorliggende Zienswijzennota behoort bij het ontwerp-bestemmingsplan Boskoop – Dorp. Zowel deze Zienswijzennota als het bestemmingsplan zijn opgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Boskoop. Na instemming met de inhoud van deze Zienswijzennota door het college (4 november 2008) zijn de indieners van de zienswijzen per brief van het college geïnformeerd over deze reactie en het vervolg.

Bij de “ronde tafel” wordt het bestemmingsplan door (een afvaardiging van) de raad besproken voor behandeling in de Raad. Daarbij kan eenieder spreektijd aanvragen. De planning is dat dit op 4 december 2008 is.

Het is aan de raad om tot een (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten en om daarbij de Zienswijzennota te bekrachtigen. De planning is dat dit op 18 december 2008 is.

Procesgang na de vaststelling

Na vaststelling wordt dat besluit op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (Gouwe Koerier, Internet, Staatscourant). Tegen het vaststellingsbesluit is beroep mogelijk door die belanghebbenden die tijdig een zienswijzen hebben ingediend als ook diegene die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen. Voorts kunnen belanghebbenden in beroep gaan tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Het beroep dient binnen de beroepstermijn te worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Ook kan tijdens deze periode een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. De Raad van State stuurt degene die beroep heeft ingediend bericht over het griffierecht dat betaald moet worden voor het behandelen van een beroepschrift en/of verzoek om voorlopige voorziening.

1.1 Planschade

In menig zienswijze wordt gemeld dat planschade aanwezig is en/of verhaald zal worden. Daarover wordt opgemerkt dat:

1. De Wet ruimtelijke ordening aangeeft dat op verzoek bekeken wordt of verzoekers in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de schade. Voorts is wettelijke bepaald dat kosten voor een dergelijk verzoek in rekening worden gebracht en dat, voor zover het schade betreft die ontstaat voor percelen naast het eigen perceel een percentage van ten minste 2% van de waarde van de eigen onroerende zaak in mindering wordt gebracht op de tegemoetkoming in de schade (dit in verband met de gedachte in de Wet dat we in Nederland met elkaar in een klein land wonen en dat ruimtelijke ontwikkelingen onderdeel zijn van het leven met en naast elkaar en dat een deel daarvan in elk geval voor eigen rekening en risico dient te blijven);
2. De gemeente Boskoop een planschadeverordening heeft op basis waarvan dergelijke verzoeken afgehandeld worden. Op basis van de verordening alsdan duidelijk zal worden of er inderdaad planschade wordt geleden;
3. Vele bestemmingsplannen al oud zijn en die bestaande rechten door velen niet, of niet geheel, zijn gebruikt;
4. Sommige ontwikkelingen al lange tijd voorzienbaar waren.

Bij de behandeling van de verschillende zienswijzen wordt soms verwezen naar deze paragraaf.

2 Ingekomen Zienswijzen

2.1 Dhr. J.C. Filippo en mevr. J.C. Filippo – Van den Berg / Julianastraat 20-24

De zienswijze

De schriftelijke zienswijze is mede aanleiding geweest voor een overleg ter plaatse met reclamant en de heer M. Geerts. Dat gesprek wordt mede verslagen met de schriftelijke zienswijze:

Aangegeven wordt dat hetzij detailhandel mogelijk moet blijven hetzij de bouw van 6 woningen (grondgebonden woningen met erboven 2 appartementen) mogelijk moet zijn (vroeger waren er 3 bedrijven aanwezig met erboven 3 appartementen). Een en ander is nodig omdat reclamant het plan heeft om het zonweringbedrijf hier te staken en elders voort te zetten. Het niet opvolgen van deze vraag zou leiden tot planschade.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het voornemen om de locatie te verlaten wordt voor kennis aangenomen. We hopen dat de firma wel in Boskoop aanwezig blijft en zien deze firma graag verschijnen in het centrum van Boskoop. Waar mogelijk werken we als gemeentebestuur graag mee aan de herontwikkeling tot Wonen zoals gevraagd. De optie voor detailhandel ter plaatse, dus breder dan alléén een zonweringbedrijf, ondersteunen we niet. De locatie leent zich daar niet voor en het past niet in ons streven om het centrum als winkellocatie te versterken.

Het is een gegeven dat hier nu een zonweringbedrijf aanwezig is en mede daarom is het ontwerp van het bestemmingsplan als volgt opgesteld: deze locatie is bestemd tot Wonen waarbij het mogelijk is gemaakt om 4 vrijstaande woningen te bouwen ter plaatse van dit bedrijf (waarbij nu 1 bovenwoning aanwezig is). Voorts is het toegestaan een zonweringbedrijf te voeren (de aanduiding 'sb-zb'). In het ontwerpplan zijn voorts bouwbeperkingen opgenomen waaraan voldaan moet worden. De aanwezige bouwmassa sluit op dit moment al aan bij de omliggende bebouwing zijnde: een hoofdgebouw aan de straatzijde en erachter aanbouwen. Op de gehele begane grond inclusief de aanbouwen is het zonweringbedrijf aanwezig.

Voor een deel wordt al tegemoet gekomen aan de zienswijze. Echter, gelet op de breedte van de strook grond aan de straatzijde en de bouwbeperkingen die gevolgd moeten worden bij vrijstaande woningen zijn die hier redelijkerwijs niet te realiseren. Passend bij het straatbeeld kunnen we ons prima vinden in een viertal rijwoningen. Gelet op de breedte van circa 22m is dat ook realistischer. Dit wordt gewijzigd bij vaststelling. De vraag is echter om 6 woningen mogelijk te maken, ook in de vorm van appartementen. We vinden dat het met direct recht toestaan van appartementen zonder goed inzicht vóóraf in de architectuur en, met name, de parkeeroplossing een stap te ver gaat. De huidige bedrijfsvoering levert enige parkeerdruk op (volgens de ASVV bij circa 530m² bvo en een norm van 1,4 per 100m² bvo met 1 woning = circa 9 parkeerplaatsen). Op sommige momenten zal die druk bij piekmomenten zeker flink zijn. De woonfunctie met 4 woningen levert minder piekbelasting op maar wel meer continu; vooral in de avonduren als de bewoners thuis zijn (4 woningen in een rij maal de

norm van 1,8 is circa 7 parkeerplaatsen). De parkeerbelasting bij 4 woningen is cijfermatig dus iets kleiner dan bij het zonweringbedrijf, maar in de avonduren als (vele) bewoners thuis zijn is de belasting groter. Omwille van de architectonische inpassing van de gevraagde 6 woningen (w.o. appartementen) en de parkeerdruk willen we dat niet veranderen in dit bestemmingsplan. Een dergelijke aanpassing van het bestemmingsplan zou mogelijk later doorgevoerd kunnen worden in een aparte procedure mits het bouwplan goed in te passen is en blijkt dat het parkeren niet tot overlast leidt en/of (deels) op eigen terrein geparkeerd kan worden. Bij die overweging dienen alle overige aspecten mede betrokken te worden. Die opgave zal mogelijk later bekeken worden op haar eigen (on)mogelijkheden. Mogelijk biedt de oostelijk gelegen loods óók ruimte om mede te betrekken bij die plannen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan zoals gevraagd. Hiervoor is wel aangegeven dat er ruimte is voor mogelijke planaanpassingen, maar dat moet alsdan bekeken worden. Hiervoor is ook aangegeven dat het plan aangepast wordt waarbij direct recht gegeven wordt voor de bouw van 4 rijwoningen.

Met betrekking tot de opmerking inzake planschade wordt verwezen naar paragraaf 1.1.

De zienswijze en de studie naar het ontwerpplan hebben, tot slot, geleid tot een aanpassing van de plankaart. Het gegeven bouwrecht zoals dat in het ontwerpplan is opgenomen volgt de systematiek zoals die gebruikt moet worden bij de bestemmingen zoals Bedrijf, Detailhandel of Maatschappelijk. Er is namelijk gebruik gemaakt van een bouwpercentage en een bouwvlak waarbinnen gebouwen mogen voorkomen. Bij de bestemming Wonen is dat niet nodig; dit had geen betekenis binnen de bestemming Wonen. In de bestemming Wonen geldt dat in het bouwvlak gebouwd mag worden overeenkomstig de bebouwingsregels tot de goot- en nokhoogte als op de plankaart aangegeven. Daarachter mogen aan-, -uit- en bijgebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak. Dat houdt in dat zonder gevolgen voor de bestaande bouwmassa en goed passend bij de beoogde bouwmassa voor 4 rijwoningen de plankaart aangepast kan worden waarbij het bouwvlak wordt zoals de rode lijn aangeeft en de procentagetekens verdwijnen (het aantal van 4 blijft staan, de aanduiding 'vrij' wordt 'aeg' (aaneengebouwd) en de aanduiding 'sb-zb' blijft ook aanwezig).



Bouwblok aanpassen tot rode lijn, bouwaanduiding 10% 4 / 4 op achterterrein weg (in Wonen zonder inhoud op de kaart). sb-zb blijft behouden en sw-nw ook, getal 4 in vierkant (4 nieuwe woningen) blijft, maar vrij wordt aeg.

2.2 B. & J. Heemskerk / Biezen 75

De zienswijze

Reclamant voert aan dat de hoogte van de woning op Biezen 75, zoals aangegeven op de plankaart, niet overeenkomt met de bestaande situatie. De hoogte van de woning is 6,60 meter, terwijl 6 meter is

aangegeven op de plankaart. Het verzoek is om de hoogte van de woning op de plankaart aan te passen naar 7 meter.

Ontvankelijkheid

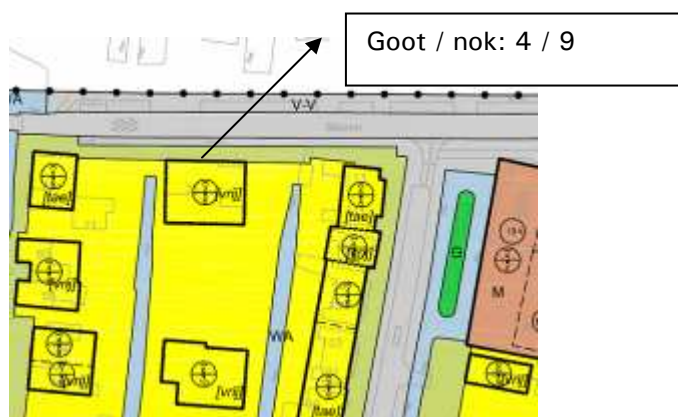
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De hoogte komt niet overeen met de huidige situatie. De hoogte van de woning is daarom aangepast. Voorts is er ruimtelijk niets op tegen dat deze woning hoger wordt dan 7m; reden waarom de plankaart is aangepast zoals hieronder weergegeven.

Conclusie

De plankaart is aangepast.



2.3 Gasunie / Gasleiding

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Er niet één maar twee gasleidingen in het gebied zijn gelegen. Een 8 inch leiding met (W-517-04) en een 12 inch leiding (W-517-01); beiden 40 bar;
2. De veiligheid wordt middels een aanlegstelsel niet voldoende gewaarborgd. Gevraagd wordt om het aanlegstelsel uit te breiden met:
 - a. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontronding of ophoging;
 - b. Het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - c. Diepploegen;
 - d. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - e. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - f. Het plaatsen van roerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Na onderzoek van ons is gebleken dat in het ontwerpplan inderdaad niet-correcte informatie staat over de omvang en werkdruk van de beide leidingen. De plankaart zelf hoeft niet aangepast te worden daar wel beide leidingen een zone hebben gekregen. De toelichting wordt aangepast en in de planregels wordt het aanlegstelsel opgenomen zoals gevraagd.

2.4 Wellantcollege / Zwarte Pad

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Het nodig is om "groene" onderwijsactiviteiten op een perceel aan het Zwarte Pad uit te kunnen oefenen en dat daarom bezwaar bestaat tegen de groene gebruikszone aan het Zwarte Pad;
2. Het bezwaarlijk is dat op het perceel (zie 1) beperkte bouwruimte aanwezig is;
3. De gebouwen ten dienste moeten staan van de ontwikkeling van de parkfunctie.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzage termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De bestemming voor het Zwarte Pad is tweeledig. Dit gebied is inderdaad beoogd om een groene gebruiksruimte te worden, maar alle bestaande functies zoals kwekerijen en volkstuinjes mogen óók aanwezig zijn en voortbestaan. Deze bestaande functies zijn dus niet wegbestemd. De kwekerij zoals deze nu op het perceel wordt gevoerd door het Wellantcollege mag dus aanwezig zijn en aanwezig blijven binnen dit bestemmingsplan. Tevens is het toegestaan dat aangrenzende kwekerijgronden als kwekerijgrond gebruikt worden door het Wellantcollege; het is immers ruimtelijk niet relevant of er 'gekweekt' wordt door een professionele kweker of een leerling-kweker. Echter, nieuwe gebouwen ten dienste van de kwekerij zijn slechts zeer beperkt mogelijk. Dit is zo gedaan om de toekomstvisie voor dit gebied, de parkfunctie, te beschermen.

In een telefonisch gesprek met de contactpersoon van het Wellantcollege, de heer Hoofjes, is voorts gesproken over mogelijke combinaties waarbij onderwijs en de parkfunctie met elkaar voorkomen. Daarvoor geldt dat als een bepaald plan past bij de parkfunctie, het bestemmingsplan daar dan directe mogelijkheden voor biedt. Mocht voorts een bepaald plan wel inpasbaar zijn binnen de op dat moment te toetsten kaders kan altijd afgeweken worden van de bepalingen van het bestemmingsplan (dit geldt altijd en voor iedereen en staat los van deze zienswijze).

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 LaGro Advocaten namens firma JG Cammeraat VOF / Zwarte Pad

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De omschrijving "voor zover aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan" nogal onbepaald is en dat kennelijk geen inventarisatie ter visie ligt met tuindersbedrijven die aanwezig zijn. Een dergelijke inventarisatie kan niet worden gemist en aangegeven wordt dat,

voor zover het reclamant betreft, een tuindersbedrijf wordt geëxploiteerd op de percelen D nummer 1219 en 2768 met bijhorende toegangsvoorziening;

2. Volgens artikel 10.2.2 voor tuindersbedrijven kennelijk geen bouwregels zijn opgenomen en daar zij wel positief zijn bestemd dit wel zou moeten worden opgenomen; dit temeer om niet in een normale bedrijfsuitoefening te worden gehinderd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Het gebied is al lange tijd laagdynamisch waardoor onze luchtfoto uit 2007 een goed beeld geeft van het gebruik van grond voor tuindersactiviteiten. Evenwel delen wij de mening van reclamant, reden voor ons om het bestemmingsplan mede te voorzien van een bijlage in de planregels waarop de tuindersactiviteiten aangeduid zijn en daar vanuit de planregels een relatie naar te leggen;
2. Er zijn inderdaad geen bouwregels opgenomen voor de tuindersbedrijven. Dit is onterecht. Daarom zijn de planregels hierop aangepast waarbij de bouwregels zijn opgenomen zoals die ook in de bestemming Agrarisch gelden.

2.6 Dhr. C.A.H. Kluis (Insteek 48) / Zwarte Pad

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De omschrijving “voor zover aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan” nogal onbepaald is en dat kennelijk geen inventarisatie ter visie ligt met tuindersbedrijven die aanwezig zijn. Een dergelijke inventarisatie kan niet worden gemist en aangegeven wordt dat, voor zover het reclamant betreft, een tuindersbedrijf wordt geëxploiteerd op de percelen D 1215;
2. Volgens artikel 10.2.2 voor tuindersbedrijven kennelijk geen bouwregels zijn opgenomen en daar zij wel positief zijn bestemd dit wel zou moeten worden opgenomen, dit temeer om niet in een normale bedrijfsuitoefening te worden gehinderd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Het gebied is al lange tijd laagdynamisch waardoor onze luchtfoto uit 2007 een goed beeld geeft van het gebruik van grond voor tuindersactiviteiten. Evenwel delen wij de mening van reclamant, reden voor ons om het bestemmingsplan mede te voorzien van een bijlage in de planregels waarop de tuindersactiviteiten aangeduid zijn en daar vanuit de planregels een relatie naar te leggen;
2. Er zijn inderdaad geen bouwregels opgenomen voor de tuindersbedrijven. Dit is onterecht. Daarom zijn de planregels hierop aangepast waarbij de bouwregels zijn opgenomen zoals die ook in de bestemming Agrarisch gelden.

In een gelijktijdig ingediend bezwaarschrift, wat voor het overige gelijkluidend is aan de zienswijze, wordt voorts ingegaan op schade, daarvoor verwijzen we naar paragraaf 1.1. Het bezwaarschrift is via een aparte procedure behandeld en valt daarmee buiten de reikwijdte van voorliggende nota.

2.7 Dhr. C.E. Kluis (Insteek 48a) / Zwarte Pad

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De omschrijving “voor zover aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan” nogal onbepaald is en dat kennelijk geen inventarisatie ter visie ligt met tuindersbedrijven die aanwezig zijn. Een dergelijke inventarisatie kan niet worden gemist en aangegeven wordt dat, voor zover het reclamant betreft, een tuindersbedrijf wordt geëxploiteerd op het perceel D 1215;
2. Volgens artikel 10.2.2 voor tuindersbedrijven kennelijk geen bouwregels zijn opgenomen en daar zij wel positief zijn bestemd dit wel zou moeten worden opgenomen, dit temeer om niet in een normale bedrijfsuitoefening te worden gehinderd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Het gebied is al lange tijd laagdynamisch waardoor onze luchtfoto uit 2007 een goed beeld geeft van het gebruik van grond voor tuindersactiviteiten. Evenwel delen wij de mening van reclamant, reden voor ons om het bestemmingsplan mede te voorzien van een bijlage in de planregels waarop de tuindersactiviteiten aangeduid zijn en daar vanuit de planregels een relatie naar te leggen;
2. Er zijn inderdaad geen bouwregels opgenomen voor de tuindersbedrijven. Dit is onterecht. Daarom zijn de planregels hierop aangepast waarbij de bouwregels zijn opgenomen zoals die ook in de bestemming Agrarisch gelden.

In een gelijktijdig ingediend bezwaarschrift, wat voor het overige gelijkluidend is aan de zienswijze, wordt voorts ingegaan op schade, daarvoor verwijzen we naar paragraaf 1.1. Het bezwaarschrift is via een aparte procedure behandeld en valt daarmee buiten de reikwijdte van voorliggende nota.

2.8 P. Van Vliet / Mendelweg 2 - 12

De zienswijze

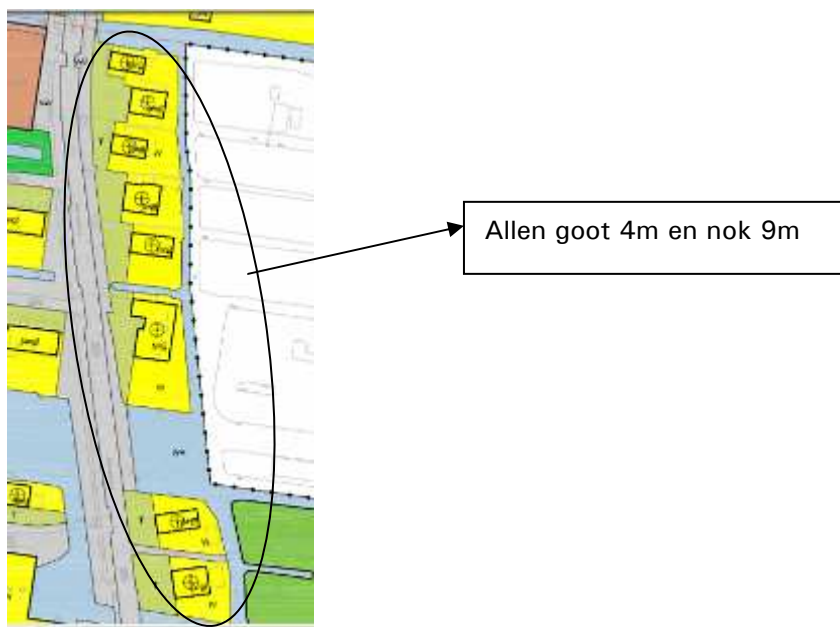
Aangegeven wordt dat de woningen aan de Mendelweg niet correct bestemd zijn. Deze woningen hebben allen een kap.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De zienswijze is gegrond. Alle woningen hebben een kap en het is stedenbouwkundig goed inpasbaar. De plankaart is er op aangepast.



2.9 F. Litjens / Reijerskoop 66

De zienswijze

Reclamant wenst een verplaatsing van de plangrens ter hoogte van zijn woning aan de Reijerskoop 66. Gelet op de ligging van de woning is reclamant van mening dat de woning in het bestemmingsplan kan worden opgenomen met een woonbestemming.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het plangebied betreft het gebied dat grotendeels is gelegen binnen de door de provincie vastgestelde "rode contour", aangevuld met het bebouwingslint langs de Tuinstraat. Binnen de rode contour gelden andere uitgangspunten dan voor de gronden die daarbuiten vallen. Daarom is het vanuit een ruimtelijk oogpunt een logische keuze om de grenzen van het plangebied zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de rode contouren uit het streekplan van de provincie. De gronden meer zuidelijk gelegen van de Reijerskoop vallen ook binnen deze rode contour. De Tuinstraat betreft een langgerekt woonlint waar de ruimtelijke situatie naar aard en functie overeenkomt met de gronden die binnen de rode contour vallen. De verdichting van de bebouwing is hier hoger dan de overige gronden die in het buitengebied zijn gelegen, waardoor het ruimtelijk gezien bij de overige gronden in het plangebied past. Voor gronden ten noorden Reijerskoop is dit niet het geval. De Reijerskoop valt hier buiten de rode contour. Deze gronden, waaronder ook de woning van reclamant, behoren qua ruimtelijke uitstraling en opzet tot het buitengebied. Het is daarom ruimtelijk gezien onlogisch om de woning van reclamant tot binnen de plangrenzen te betrekken.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 M. van Harskamp / Reijerskoop 275

De zienswijze

De zienswijze betreft een verzoek van reclamant om een schuur, behorende bij de woning op Reijerskoop 275, te mogen gebruiken voor lichte bedrijfsvoering.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Artikel 20.1.1 onder h bepaalt dat een beroep aan huis mogelijk is binnen de bestemming 'Wonen (W)'. Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamd 'beroep aan huis' mogelijk te maken. Op grond van artikel 1 lid 6 van de planregels spreken we van een beroep aan huis, als het een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied betreft, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het moet dus gaan om een ondergeschikte functie aan de woonfunctie. Het is ook niet de bedoeling dat de aan huis verbonden beroepen milieuhinderlijk zijn. Lichte bedrijvigheid ten behoeve van een timmer- en onderhoudsbedrijf kan niet worden opgevat als een aan huis verbonden activiteit welke ondergeschikt is aan de woonfunctie en waar geen milieuhinder van ondervonden zal worden. Het gebruik van de schuur voor lichte bedrijvigheid kan daarom niet worden toegestaan.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11 Stichting Mr. van Daalgroep Boskoop / Waterlelie 11

De zienswijze

Reclamant verzoekt ten behoeve van de activiteiten van de scouts de aanwezige vlaggenmasten op te nemen en toekomstige vlaggenmasten toe te staan met een bouwhoogte van circa 6 tot 15 meter. Voorts verzoekt reclamant de aanwezigheid van tijdelijke bouwwerken toe te staan.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Bestaande vlaggenmasten ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden toegestaan. artikel 11.2.6 is aan de planregels toegevoegd en luidt nu als volgt: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – scouting' een scoutingterrein, voor alle bestaande vlaggenmasten maximaal 15 meter..'*

Binnen de bestemming 'Groen (G)' zijn reeds een ruim aantal bouwwerken toegestaan. Vlaggenmasten zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter. Het opnemen van de mogelijkheid om onbeperkt vlaggenmasten van een bouwhoogte van 6 tot 15 meter te realiseren, zou het groene karakter aan kunnen tasten. Dit is ongewenst. Wanneer zich de situatie voordoet dat reclamant een nieuwe vlaggenmast wil oprichten, zal in dat concrete geval bekeken moeten worden of een vlaggenmast van aangevraagde bouwhoogte op de locatie wenselijk is.

Het toestaan van tijdelijke bouwwerken in de planregels is ongebruikelijk. Voor een tijdelijk bouwwerk zal een bouwvergunning aangevraagd dienen te worden op grond van artikel 45 van de Woningwet. Indien het aangevraagde bouwwerk naar functie en afmetingen past binnen de bestemmingsregeling zal afgifte van de tijdelijke bouwvergunning in het algemeen geen probleem zijn. Wij wijzen er wel op, dat het voor het verkrijgen van een tijdelijke bouwvergunning, essentieel is dat de tijdelijkheid ervan voldoende aannemelijk wordt gemaakt.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de toevoeging van artikel 11.2.6 van de planregels.

2.12 Dhr. En mevrouw Pauw / Zijde 104 – 116 en Torenpad - Midden

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De na wijziging toegestane hoogte te hoog is. De hoogte moet passen in het straatbeeld en de beoogde hoogte (voor een deel tot 12m) doet dat niet. Dit levert voor reclamant beperkingen op als schaduwwerking, minder uitzicht en minder privacy;
2. De reactie van de gemeente Boskoop op hun inspraakreactie (punt 43) voor hen niet acceptabel is. De betrokken gronden achter hun woning zijn beoogd voor het voeren van een kwekerij-bedrijf (veredeling). Hier werd eerst een Wvg gevestigd wat nu vervalt maar de gronden kunnen alsnog niet volwaardig aangewend worden voor de agrarische sector.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Bij het aangeven van de ontwikkelingsruimte, na wijziging, ter plaatse van het perceel Zijde 104 – 116 hebben wij nadrukkelijk gekeken naar de voorkomende bouwmassa's in het lint van de Zijde. Een afwisselend kappenlandschap is daarbij een kenmerk waarbij een hoogte tot 12m voorkomt en deze soms ook duidelijk hoger is. De invloed van deze bouwmassa op de woning van reclamant is daarbij naar ons idee beperkt en is in elk geval niet dusdanig groot dat het woonklimaat onredelijk onder druk staat.
We zijn overigens blij met de positieve opmerking dat de ontwikkeling naar woningbouw onderschreven wordt. Bij verdere uitwerking van de plannen zullen omwonenden door de gemeente betrokken worden. In elk geval zullen in de Gouwe Koerier publicaties worden verricht wanneer de plannen opgepakt worden. Wanneer die plannen in procedure zullen gaan is onbekend. Echter, op dit moment (2008) wordt daar wel aan gewerk.; Wij wijzen voorts op de ambtshalve wijziging met betrekking tot dit perceel onder nummer 3.6.
2. Wij zien met reclamant dat de gronden achter de woning op de vrije grondmarkt een turbulente tijd hebben doorgemaakt. Middels het leggen van Wvg op deze gronden gaven wij invulling aan het gemeentelijke structuurplan om o.a. hier woningen te gaan bouwen. Die visie hebben we nog steeds. Echter, de totale capaciteit van alle beoogde woningbouwlocaties bij elkaar was dusdanig groot dat wij dat niet gelijktijdig planologisch mogelijk konden maken omdat wij die vraag voor een periode van 10 jaar (de planhorizon van een bestemmingsplan) niet voldoende aannemelijk konden maken. Daarom waren wij genoodzaakt om een keuze te maken. Een gevolg daarvan is dat deze percelen (Torenpad – Midden genaamd), zoals daar nu tegen aan wordt gekeken, in het kader van dit bestemmingsplan niet voor woningbouw in aanmerking komen. Vanuit de Wet volgt dan ook dat ons gemeentelijke voorkeursrecht vervalt. Daarmee vervalt onze visie uit het structuurplan overigens niet, maar binnen 10 jaar is die vooralsnog niet te realiseren. Onze visie is daarmee ook gelijk aan die van de provincie. Voor de komende 10 jaar behouden deze percelen daarmee hun agrarische functie (in elk geval: zoals we er nu tegen aan kijken met de gegevens die nu bekend zijn. Stel dat bijvoorbeeld de woningbehoefte en de woningmarkt snel aantrekt dan kan het zeker zo zijn dat deze locatie Torenpad – Midden versneld 'aan slag' komt).
Bij het toekennen van die agrarische bestemming hebben we gekeken naar de ligging van deze gronden in de bebouwde kom. De kwekerijen passen niet goed in de kom. Mede daarom wordt de

kwekerijsector in Boskoop en omgeving ook geherstructureerd. Dit heeft geresulteerd in een beperkt bouwrecht zodat het effect van de kwekerijen op de omgeving niet veel groter wordt. Een ander aspect bij het beperken van het bouwrecht is dat toekomstige ontwikkeling tot Wonen daardoor verder uit beeld raakt. En zoals hiervoor al aangegeven: dat is nog steeds onze visie. De gronden zijn te gebruiken voor kwekers op basis van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Diverse bewoners Zinkeling 78 – 92 / Torenpad West

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De woningen waar zij wonen juist zijn gekocht voor het vrije uitzicht en door de ontwikkeling van Torenpad – West gaat dat verloren. De beoogde invulling met circa 160 woningen baart zorgen gelet op de hoogte van 10m zoals vervuiling horizon, inbreuk privacy, overlast van de mensen, hinder door lichtinval in de tuin, tocht en andere windrichtingen. Het gebruik van nu, sierteelt, is typerend voor Boskoop en past goed hier. Verstedelijking tast dit beeld aan. Door de nieuwbouw elders te laten plaatsvinden, een betere spreiding, blijft het landelijke karakter van Boskoop beter in balans.
2. De verkeersdruk zal flink toenemen met bijkomende geluidhinder en luchtvervuiling. De voorziene nieuwe ontsluiting op de Zinkeling zorgt voor een verslechtering op deze al smalle straat. Het is nu in de spits al lastig om op de Zijde te kunnen komen en dat wordt hierdoor erger. Door deze voorziene verkeersstructuur zal de veiligheid voor kinderen afnemen en worden hun woningen inbraakgevoeliger doordat er meer vluchtwegen komen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Met reclamanten zien wij dat na realisatie van deze woonwijk hun woonsituatie verandert en wij kunnen in die zin meevoelen dat dit door hen niet gewenst is / tegen valt / anders in ontwikkeling gebracht zou moeten worden. De bebouwing van deze gronden past echter nadrukkelijk wel in onze visie op Boskoop waarbij we streven naar zowel het plaats bieden aan woningzoekenden, versterking van het station, herstructurering van de sierteelt en het behoud van de landschappelijke kenmerken van Boskoop. In ons Structuurplan is de basis gelegd voor die veranderingen en daarin past naar ons idee nog steeds de ontwikkeling van een woonwijk op deze plaats. De suggestie om de woonwijk elders te ontwikkelen wordt dan ook niet opgevolgd. Vanuit de beoogde woningbouwplannen volgt ook dat het uitzicht anders wordt en dat dit een impact heeft op het woonklimaat. Wij zien echter geen enkele grond om aan te nemen dat het woonklimaat voor reclamanten onaanvaardbaar slecht zou worden. Gevolgen van geluid, licht, tocht en windveranderingen zijn naar onze stellige overtuiging inpasbaar. Daar komt bij dat de beoogde bouw van de woningen op ruim 50m van de achtergevel van hun woningen plaats vindt;
2. Het is correct dat één deel van de ontsluiting van de nieuwe wijk plaatsvindt via de Zinkeling. Een deel van de bewoners van die woningen zal dan ook via deze weg naar de nieuwe wijk gaan. Welk deel precies is nu niet bekend. Gelet op de onderliggende verkeersmodellen denken wij dat e.e.a. verantwoord is in te richten waarbij er, indien dat bij de gedetailleerde uitwerking van de

plannen later nodig blijkt, een herinrichting van het eerste deel van de Zinkeling uitgevoerd moet worden. De bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken naar verkeerlawaaï en lucht geven ook aan dat de ontwikkeling van deze wijk uitvoerbaar is. Bij de nieuwe woonwijk zal ook gelet worden op een veilige inrichting gelet op zowel verkeersveiligheid als diefstalgevoeligheid. Voor zover dat in een bestemmingsplan al stuurbaar zou zijn zien wij geen reden om daarvoor deze woonwijk niet tot ontwikkeling te brengen.

Wij wijzen voorts op ambtshalve aanpassing nummer 3.2 en 3.3.

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.14 Achmea namens mevr. Beusekom / Voorkade tussen 31 - 37

De zienswijze

Aangegeven wordt dat de verandering van de bestemming 'Openbare gebouwen' naar 'Wonen en Verkeer' ten behoeve van de ontwikkeling van een tweetal woningen en een parkeerterrein niet de instemming heeft:

1. Delen van de betrokken gronden zijn middels verjaring eigendom van reclamant;
2. Door de ontwikkeling zal de geluidsoverlast en lichthinder toenemen en daarmee het woongenot (rust, privacy) afnemen. Door schaduwwerking wordt de lichtinval beperkt. Door voorstaande ontstaat een waardevermindering van de woning en zal een planschadeclaim ingediend worden waardoor voor de (financiële) haalbaarheid van dit plan gevreesd wordt;
3. Daar de inrit direct naast de woning ligt zal hier mogelijk schade door ontstaan;
4. Er is onterecht geen akoestisch onderzoek verricht naar de effecten van geluidsoverlast;
5. Er is geen onderzoek verricht naar de verkeersaantrekkende werking van voornoemde ontwikkeling.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. In overleg met de persoon namens wie reclamant optreedt (hierna: reclamant) is in 2003 geconstateerd dat een deel van de hier gelegen openbare gronden door reclamant in gebruik zijn genomen. In dat overleg, bevestigd in een brief van 17 juni 2003, is aangegeven dat wij ons niet kunnen vinden in de destijds geponeerde stelling dat die gronden niet (meer) ons eigendom zijn. Op 2 juli 2003 is in overleg overeenstemming bereikt welke er op toe ziet dat de kadastrale gronden welke bij ons in eigendom zijn en ter beschikking staan. Dit was temeer van belang in relatie tot de ontwikkeling waartegen nu de zienswijze is gericht. Reclamant rakelt nu die discussie weer op en wij zien daarin geen extra aanleiding om te denken dat onze brief van 17 juni 2003 en de afspraken van 2 juli 2003 niet correct zouden zijn. De bedoelde gronden zijn van de gemeente en die kan er privaatrechtelijk vrij over beschikken;
2. De ontwikkeling van het plan tot parkeerterrein en 2 woningen kan niet los gezien worden van hetgeen hiervoor gebouwd was en als zodanig ook bestemd. Dat houdt in dat er woningbouw mogelijk was ten zuiden van de woning van reclamant (er stond voorheen 1 woning) en voorts waren er een parkeerterrein achter de woning aanwezig en een verenigingsgebouw. Al deze functies zorgden voor de nodige verkeersbewegingen en hadden eveneens hun invloed op de directe omgeving door middel van geluid, verkeersbewegingen en licht (licht in de brede

bewoording van de zienswijze). De woning van reclamant was niet een woning die vanuit die situatie veel privacy bood. Voor planschade verwijzen we naar paragraaf 1.1 waarbij we voorts opmerken dat wij gelet op de feitelijke en bestemde situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling geen reden zien om aan te nemen dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar zou zijn;

3. Wij zien geen onoverkomelijke civieltechnische problemen vanuit deze inrit noordelijk van de woning van reclamant waardoor schade zou ontstaan aan die woning. In het kader van dit bestemmingsplan is in het kader van de uitvoerbaarheid naar ons idee in elk geval zeker geen onderzoek vóóraf nodig gelet op de ervaringen elders in onze gemeente. Voorts is het een gewone inrit waarbij woningen van gewone kwaliteit mogelijke trillingen moeten kunnen weerstaan. Bij de aanleg van de inrit is op voorhand ook geen schade te verwachten aan de inrit maar schade is nimmer uit te sluiten. In het kader van de aanleg van een dergelijke voorziening kan, gelijk dat gebruikelijk is in de bouw, mogelijke schade t.z.t. afgewikkeld worden;
4. Mede gelet op ons antwoord onder 2 zien wij geen noodzaak voor een akoestisch onderzoek. De toekomstige inrichting waar parkeerterrein en wonen naast elkaar voorkomen is zeker niet ongebruikelijk in Nederland en in de directe omgeving komt het op veel plaatsen voor waarbij het woonmilieu voldoende is gewaarborgd. Wij zien met reclamant dat het niet de meest rustige woonwijze is, maar de ruimte is beperkt, zeker in dit deel van Boskoop;
5. Mede gelet op ons antwoord onder 2 en de beoogde eindsituatie (2 woningen en een parkeerterrein) is een toename van het verkeer hier niet te verwachten. In elk geval niet op dusdanige wijze dat de infrastructuur dit niet zou kunnen verwerken. In de rapportage van de Milieudienst welke als onderlegger dient op dit punt (bijlage 3 van het bestemmingsplan) is hiervan voorts niets gebleken.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen. Zie ook de ambtshalve wijziging 3.6.

2.15 De erven M.G. van Klaveren / Boezemlaan 5

De zienswijze

Op de bijgevoegde kopie van de plankaart stelt reclamant voor om de bouwhoogte te wijzigen naar 6-9. Reclamant geeft aan dat het tevens gewenst is om in de achtertuin 2 tot 3 vrijstaande patiowoningen op te richten met een hoogte van 4 meter.

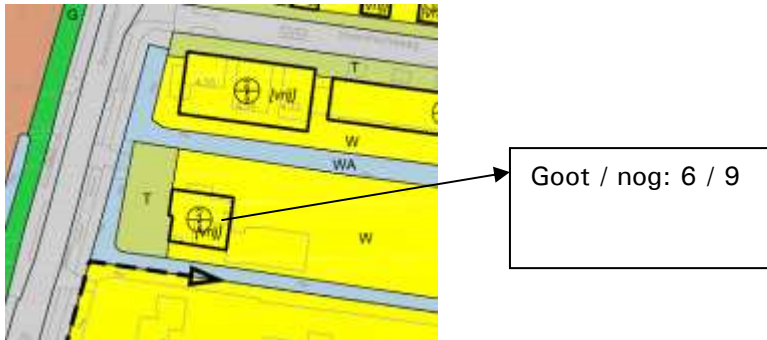
Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Gelet op de aangrenzende bebouwing bestaat er geen bezwaar om de bouwhoogte aan te passen naar een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 9m.

De wens tot het bouwen van vrijstaande patiowoningen is niet voldoende concreet. Om deze reden kan er geen extra bouwvlak voor worden opgenomen op de plankaart. Wanneer de plannen voor deze woningen concreet zijn, zal in overleg met de gemeente beoordeeld moeten worden of deze plannen passen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie. Op deze manier kan 'verrommeling' van het perceel worden voorkomen.



De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart (bouwhoogte) en is voor het overige ongegrond.

2.16 P.L. Grol / Zijde 68

De zienswijze

Reclamant wenst de bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart, te verhogen naar een goothoogte van 12m en een bouwhoogte van 12m. Voorts voert reclamant aan dat er een waterpartij achter het bouwvlak aanwezig is, welke als groen gebied kan worden aangeduid.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De kapvorm van de woning heeft een belangrijk bepalend effect op de ruimtelijke uitstraling. Het voorstel van reclamant heeft tot gevolg dat er een plat dak gerealiseerd kan worden. In de omgeving zijn geen platte daken toegestaan. Om hierbij aan te sluiten, is het stedenbouwkundige uitgangspunt dat de goothoogte lager ligt dan de nokhoogte. Om de kwaliteit van de ruimtelijke uitstraling zo hoog mogelijk te houden, dient hier zorgvuldig mee omgegaan te worden. Een aantasting van de ruimtelijke uitstraling is uiteraard ongewenst. Wijziging van de vorm van de kap/het dak moet daarom per geval worden beoordeeld.

In artikel 30 van de planregels is een flexibiliteitsregeling opgenomen voor een algemene ontheffing. Reclamant zou hier eventueel aanspraak op kunnen maken wanneer hij het platte dak zou willen realiseren. Hierbij geven wij wel aan dat een aanvraag voor een dergelijk bouwplan op zijn eigen merites zal moeten worden beoordeeld. Op voorhand kunnen hier geen uitspraken over worden gedaan.

De waterpartij achter het bouwvlak past binnen de bestemming 'Wonen (W)'. Artikel 20.1.1 staat binnen deze bestemming toe dat, naast wonen, tevens bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water is toegestaan. Hoewel de waterpartij voor reclamant van invloed is op het woonmilieu, heeft de waterpartij geen hoofdfunctie op zichzelf. Gelet op het vorenstaande is een aparte bestemming voor deze waterpartij niet noodzakelijk.

De zienswijze is volgens ons niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.17 Het Tuinhuis / Azalealaan 109

De zienswijze

Aangegeven wordt dat de opgenomen bouwbepalingen niet passen bij de beoogde uitbreidingsplannen noordelijk van de bestaande bebouwing. Beoogd is om een soortgelijke bouwmassa over 2 verdiepingen te bouwen noordelijk van de bestaande massa en daarvoor past de maximale hoogte van 6m niet. Voorts zou het bouwpercentage hoger moeten zijn; namelijk 60%

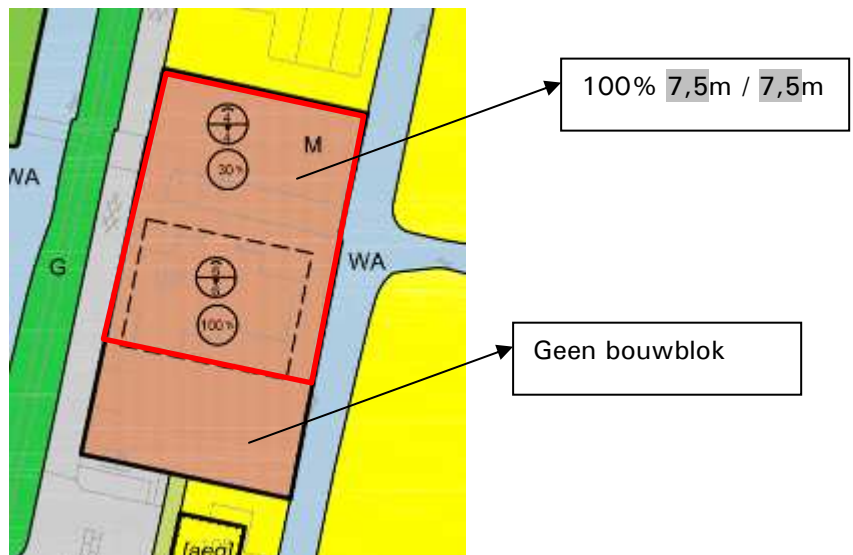
Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend en gemotiveerd. De ondertekening ontbrak wat op 4 september is geconstateerd en direct gemeld waarbij één week de tijd is gegeven om alsnog de ondertekening te verzorgen. Dit is gedaan; de zienswijze is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Na telefonisch overleg is duidelijk geworden dat de percentagebepaling verkeerd werd opgevat door reclamant. De toegestane 30% uit het ontwerpplan heeft betrekking op het gehele bouwvlak behoudens dat deel waar 100% was toegestaan; dit volstaat voor de beoogde uitbreiding van het kinderdagverblijf. Voorts bleek uit de zienswijze en het telefonisch contact wat daarna plaatsvond dat de bouwplannen concreter zijn geworden. Het idee is om ten noorden van het huidige pand een soortgelijke massa te realiseren in twee lagen. Daartegen bestaat geen overwegend bezwaar. Wel is in aanvulling daarop bepaald dat de voorzijde van het gebouw vrij moet blijven van gebouwen. De plankaart is aangepast.

Naar aanleiding van de Ronde Tafel van 15 januari 2009 is deze grijze tekst toegevoegd:
Door insprekers is naar voren gebracht dat de beoogde bouwplannen voor een vergroting van kinderdagopvang Het Tuinhuis inderdaad met 2 bouwlagen is beoogd. Echter, nu blijkt dat, mede omwille van bijzondere voorzieningen die gewenst zijn, een bouwhoogte van 6m niet volstaat. Gevraagd is of 7,2m ook inpasbaar is op die locatie. Vanuit het college bestaat geen stedenbouwkundig bezwaar tegen die hoogte, reden waarom het voorstel aan de raad voor gewijzigde vaststelling op dit punt is aangepast. Hierbij stellen we tevens voor om de hoogte tot 7,5m te verhogen opdat daadwerkelijk een goed plan ontwikkeld kan worden. Op deze locatie is ook die laatste 30cm niet ruimtelijk relevant.



2.18 Prorail / spoorweg

De zienswijze

Reclamant geeft te kennen dat het bestaande relaishuis ontbreekt op de plankaart evenals het bouwvlak voor het nieuwe relaishuis.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De ondergrond in het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. Het zijn gegevens uit het kadaster. Het bestaande relaishuis wordt niet op de kadastrale ondergrond aangegeven. Dit houdt niet in dat het relaishuis niet is toegestaan. Op grond van artikel 3 lid sub h van het Besluit bouwvergunningvrije/lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb), wordt het bouwen van een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer als bouwen van beperkte betekenis aangemerkt, indien de hoogte minder is dan 3 meter en de bruto oppervlakte minder is dan 15 m². Dergelijke bouwwerken zijn dus niet bouwvergunningplichtig en worden niet geregeld door een bestemmingsplan.

Artikel 11 'Groen (G)' staat nutsvoorzieningen toe. Het relaishuis is hiermee rechtens toegelaten. Artikel 11.2 bevat de bouwregels voor bouwen binnen de bestemming 'Groen (G)'. Dit artikel is aangepast en luidt nu als volgt:

11.2 Bouwregels

11.2.1 gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;*
- b. goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;*
- c. bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;*
- d. nutsvoorzieningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter.*

Deze aanpassing leidt ertoe dat nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter niet noodzakelijk binnen een aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Dat mag ook daarbuiten. Overige bouwactiviteiten, niet ten behoeve van nutsvoorzieningen, moeten wel binnen een bouwvlak gerealiseerd worden.

De zienswijze is deels gegrond en artikel 11 'Groen (G)' is aangepast.

2.19 Stichting boomkwekerijmuseum / Reijerskoop 54

De zienswijze

Reclamant is het niet eens met de bestemming 'Maatschappelijk voor het gebied waarop o.a. het Boomkwekerijmuseum is gevestigd'. Omdat de huidige bestemming 'sierteelt met bedrijfswoning' is, meent reclamant dat de voorgenomen bestemming een waardedaling kan veroorzaken voor het

onroerend goed. Reclamant verzoekt om de bestemming te wijzigen naar 'maatschappelijk en woningbouw'.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het bestemmingsplan heeft een beheersfunctie voor de feitelijke situatie op dit moment. Omdat er nog geen concrete plannen zijn voor de woningbouw, past het niet binnen de beheersfunctie om nu te anticiperen op onzekere plannen voor de toekomst. De woonfunctie is niet ondenkbaar op deze locatie. Dit kan echter op verschillende manieren worden gerealiseerd. Wanneer over de omvang en situering meer bekend is, zal dit op dat moment moeten worden beoordeeld.

De zienswijze is volgens ons niet gegrond en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.20 P. Westgeest / Azalealaan

De zienswijze

Aangegeven wordt dat gelet op de ontwikkeling van het project Azalealaan volgens reclamant ter plaatse van het perceel Goudse Rijweg 143 B 4924 de bouw van 1 vrijstaande woning of 2-twee-onder-een-kap-woningen harmoniëren. Deze zienswijze is begin oktober in onderling overleg ingetrokken.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Omdat de zienswijze is ingetrokken wordt er niet verder op ingegaan.

2.21 H. Bos / Azalealaan 109

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Het inspraakverslag niet correct is: de wens van de gemeente hier ruimte te bieden voor kinderopvang zou niet besproken zijn in het overleg noch zou dat op de plankaart zijn te zien. Voorts zou dit vanuit de gemeente niet gemeld zijn;
2. Reclamant op het perceel Azalealaan 109 een woning wil bouwen en dat bekend is dat dat al langer de wens is. Gelet op de zienswijze is het voorts vooral de wens om iets met het perceel te ondernemen.
Eerdere plannen van het COA hebben tot niets geleid, waarna woningbouw in de buurt (project Azalealaan op de gronden van de voormalige tuinbouwschool) in beeld kwam. Reclamant beroept zich op buurmansrecht. Het wekt verbazing dat de gemeente er nu een kinderdagverblijf wil bouwen. De huurster van het nabijgelegen pand, mevr. Verkaik, voert daar het kinderdagverblijf.

Als zij om welke reden dan ook stopt en de betrokken gronden dan nog niet zijn verkocht dient hij wederom 10 jaar te wachten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Noch het COA noch het kinderdagverblijf in staat zijn gebleken de grond aan te kopen en dat voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt de grond verkocht moet zijn. En dat mocht dat niet het geval zijn planschade geleden wordt daar niets met het perceel ondernomen kan worden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. De vraag of het inspraakverslag wel of niet correct is, is vanuit oogpunt van fatsoen relevant. De betrokken ambtenaar kan het gesprek zich echter niet meer woordelijk herinneren. Aangenomen wordt daarom dat het niet besproken is. Echter, en dat is ruimtelijk en procedureel wel van belang, inmiddels is reclamant er in elk geval wel van op de hoogte dat wij hier een uitbreiding van het nabijgelegen kinderdagverblijf wensen en duidelijk is dat dit ook bekend was vóórdat het ontwerpplan in procedure ging. Het kinderdagverblijf loopt goed en een uitbreiding is gewenst om tegemoet te komen aan de groeiende vraag. De betrokken gronden zijn daartoe een logische invulling die goed past bij de ontwikkeling van het project Azalealaan direct aansluitend. Op de plankaart van het voorontwerpplan was dat overigens ook te zien doordat de maatschappelijk bestemming met bouwrecht was opgenomen;
2. De beoogde invulling van dit perceel is aan veranderingen onderhevig geweest, dat merkt reclamant terecht op. De visievorming verloopt echter regelmatig niet-lineair en in deze is dat naar ons idee in elk geval niet onredelijk geweest. Voor deze gronden en de noordelijk gelegen gronden is op hoofdlijn de visie altijd duidelijk geweest: de Tuinbouwschool (de restanten ervan) gaan weg en het wordt een gewone woonwijk van Boskoop. Een gewone woonwijk bestaat uit woningen, maar ook uit wegen, water, parkeerplaatsen maar ook uit overige voorzieningen zoals maatschappelijke voorzieningen. Al deze functies zijn in meer of mindere mate passend. Kijkend naar inpassing van deze nieuwe wijk binnen de bestaande structuur is een uitbreiding van het kinderdagverblijf op deze gronden in de lijn der verwachtingen en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De bestemming Maatschappelijk geeft overigens meer functionele ruimte dan een kinderdagverblijf alleen.

De betrokken gronden zijn van reclamant. Aangegeven wordt dat noch het COA noch de huurder van het nabijgelegen pand, tevens bedrijfsvoerder van dat pand, in staat zijn gebleken om de gronden te kopen. De eigendomssituatie is niet ruimtelijk relevant. Wel relevant is of een project financieel uitvoerbaar is. Gelet op een bieding op de betrokken gronden voor uitvoering van het project (welke ons, voor zover dat voor ons in het kader van dit bestemmingsplan relevant is, niet onredelijk voorkomt) is ons gebleken dat de financiële kaders uitvoering van het project niet in de weg staan: er zijn kennelijk partijen die e.e.a. (ook) financieel 'rond' krijgen.

De bestemming is dus gewenst en ons is gebleken dat die uitvoerbaar is; ook financieel. Wie dat uitvoert is voor ons niet relevant. De opgenomen bestemming biedt reclamant de mogelijkheid zelf een maatschappelijke functie tot ontwikkeling te brengen waarmee diens wens om iets met het perceel te ondernemen ook is ingevuld: bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.

De opmerkingen over planschade worden voor kennisgeving aangenomen waarbij voorts gemeld wordt dat het wel of niet verkopen van de grond los staat van planschade. Verder gaat paragraaf 1.1 van dit voorliggende document over planschade en daar wordt naar verwezen.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen. Wij wijzen voorts op ambtshalve wijziging 3.2 en 3.4.

2.22 Dhr. De Jong / Azalealaan/Goudse Rijweg 139

De zienswijze

Aangegeven wordt dat eerder een verzoek is gedaan om ter plaatse van het perceel Goudse Rijweg een woning te mogen bouwen en dat op dat verzoek positief is gereageerd en dat die positieve reactie in dit plan doorvertaald moet worden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het verzoek waaraan wordt gerefereerd is inderdaad positief ontvangen door ons. Wij zien met reclamant dat de bouw van de gevraagde woning goed past bij de ontwikkeling van het project Azalealaan. De bouwmogelijkheid past in het gehele project en er verandert door opname van dit perceel binnen het gehele project Azalealaan, en ook binnen de kaders van dit voorliggende bestemmingsplan, niet iets wezenlijks door een gewijzigde vaststelling. Gelet op de beperkte schaalvergroting, het gebruik van de betrokken gronden bij een woning en het in lijn liggende karakter van deze woning vanaf de Goudse Rijweg met de reeds onderzochte woningen binnen het project Azalealaan maakt dat er ook op het vlak van de uitgevoerde onderzoeken geen grond is om aan te



Eén (1) nieuwe woning, 6 / 9 (met aanduiding 'nieuwe woning': vriistaand)

nemen dat de uitvoerbaarheid van deze vergroting van het project in het gevaar is. Daarom achten we de zienswijze gegrond en wordt het bestemmingsplan aangepast. Het verhaal van (plan)kosten is zeker gesteld via een overeenkomst. Zie ook de ambtshalve wijziging 3.2 en 3.4.

2.23 Dhr. Vermeulen / Fazantendreef 2 e.a.

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Sommige woningen in de Fazantendreef al een kap hebben, en dat voor alle woningen mogelijk zou moeten blijven;

2. Het bouwvlak van nr. 2 wat breder zou moeten worden gemaakt i.v.m een beoogde aanbouw aan de oostzijde en 1m aan de zuidzijde;
3. Gevraagd wordt om direct bouwrecht aan de oostzijde van de woning waar een valse voorgevel aanwezig is i.v.m. een uitbouw.

Ontvankelijkheid

Deze mondelinge zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Gelet op het gegeven dat sommige woningen al een kap hebben en er voor het overige stedenbouwkundig ook niets tegen het bouwen van een kap is bij deze woningen in deze omgeving, wordt de nokhoogte bij alle woningen verhoogd tot 9m;
2. Alle woningen zijn min of meer gelijk van opzet met dezelfde stedenbouwkundige ruimte voor uitbreidingen. Die ruimte is op de plankaart niet op gelijke wijze vertaald. Dit had wel gekund gelet op de ruimte en de locatie. Dit wordt daarom aangepast waarbij de maat van het bouwblok van nr. 3 als basis wordt genomen;

Vanuit punt 1 en 2 komt naar voren dat dit deel van de zienswijze gegrond is: alle bouwblokken en bouwbepalingen worden aangepast op de plankaart.

3. De woning van reclamant heeft oostelijk van de hoofdmassa een 'valse gevel'. De zienswijze is om daar met direct recht een uitbouw te mogen realiseren zonder dat 1m achter de voorgevel gebleven moet worden. Gelet op deze valse gevel is daar stedenbouwkundig niet iets op tegen, maar het direct bouwrecht wordt hier niet opgenomen. Dat komt omdat het mogelijk is deze valse gevel te slopen waarna het direct recht alsnog opgenomen is. Mocht een bouwplan aangevraagd worden, zal gekeken moeten worden naar dat bouwplan en de valse gevel. Zonder op dat bouwplan in te kunnen gaan, het plan is er immers niet, lijkt een ontheffing in de rede te liggen voor medewerking. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



Alle nokhoogten naar 9m en bouwblok voor elke woning gelijk van omvang als nr. 3 (indicatief en globaal in rood aangegeven).

2.24 Tennisvereniging Boskoop/ Goudse Rijweg 334

De zienswijze

Reclamant verzoekt om het perceel van de tennisvereniging niet mee te nemen in het bestemmingsplan, maar op te nemen in een later plan waar ook de locaties achter/rondom het tennispark zijn opgenomen. Reclamant vreest voor een conflict tussen de belangen van toekomstige woningbouw en belangen van de tennisbaan. Voorts wijst reclamant op het feit dat er 8 tennisbanen ingetekend moeten worden op de plankaart in plaats van 5.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Eventuele woningbouw in de toekomst is nu onvoldoende concreet. Een (onzeker) plan voor woningbouw in de toekomst staat er niet aan in de weg dat de tennisbaan in dit bestemmingplan conform de huidige situatie wordt opgenomen. De tennisbaan is een recreatieve sportfunctie en past bij een stedelijk gebied. Er is geen aanleiding om de tennisbaan uit het plangebied te halen en te bestemmen in een apart bestemmingsplan.

De ondergrond betreft kadastrale informatie. Deze ondergrond is, in tegenstelling tot de planregels, niet juridisch bindend. De planregels staan de tennisbaan binnen de bestemming 'Sport' toe. Deze bestemming stelt geen beperking aan het aantal tennisbanen. De bestemming 'Sport' is op de locatie van de tennisbaan ook aangegeven op de plankaart. De tennisbaan is in huidige vorm rechtegens toegelaten in dit plan.

De zienswijze is volgens ons niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.25 J. Van der Most / diverse aspecten van het gehele plan

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Er een verschil van inzicht bestaat tussen reclamant en de gemeente over de wijze van communicatie. Reclamant vindt dat het niet voldoende is: particulieren zouden niet weten waar bouwvolumes worden geplaatst, hoe de beeldkwaliteit wordt, de sociale veiligheid en de waterhuishouding etc. etc. (de bijlage 'ontwikkelingslocaties' wordt in dit kader ook genoemd). De gemeentelijk reactie (de inspraakreactie / het bestemmingsplan? Red.) wordt te mager gevonden, zo is onder meer ook geen reactie gegeven inzake de Wvg;
2. Er door ons op kavelniveau met de plangrens van de rode contour wordt afgeweken zonder motivering. Voorts wordt aangegeven dat de gemeente weet dat dat juist een belangrijk niveau is;
3. De locatie GEB wel als ontwikkelingslocatie moet worden opgenomen. Er is een sociale verplichting voor de gemeente om deze locatie wel te ontwikkelen; het kan niet zo zijn dat alleen makkelijke locaties ontwikkeld worden;
4. Over de voorschriften worden diverse opmerkingen gemaakt: in art. 21 moet de bouwhoogte 10m zijn, dat in artikel 22 moet het aantal van 430 woningen in 410 worden veranderd, in artikel 23 dat getal van 165 naar 155 moet worden aangepast en in artikel 24 is 160 niet correct en moet dat

150 zijn. Artikel 30.1.7 tot en met 30.1.13 moeten geschrapt worden omdat het meer is dan de gebruikelijke 10%;

5. Het omgevingsonderzoek A over de Rijn-Gouwelijn meldt dat er mogelijke knelpunten zijn en gevraagd wordt hoe die worden aangepakt. Voorts wordt te gemakkelijk verwezen naar hogere grenswaarden voor geluidbelasting. Uit de inventarisatie blijkt dat er, zo wordt gesteld, geen urgente knelpunten zijn gesignaleerd. Gevraagd wordt welke knelpunten dan wel zijn gesignaleerd. Een bodemkwaliteitskaart met bijhorend grondstromenbeleid moet worden toegevoegd en ook een risicoanalyse voor extreme situaties inzake de waterhuishouding. Ook wordt gevraagd hoe stedenbouwkundig omgegaan wordt met sommige locaties in het kader van geluid;
6. Het omgevingsonderzoek B met andere verkeersintensiteiten werkt (p.9) dan A en gevraagd wordt een onderbouwing te geven. Alle projecten zijn op het aspect lucht apart bekeken terwijl dit over een hele uitbreiding van een dorp gaat waardoor de rekenmethodiek niet plausibel is. Over de flora en fauna wordt gemeld dat er beschermde soorten zijn maar er wordt ook gemeld dat het verder geen aandacht behoeft; hieromtrent dient een toelichting te worden gegeven. Gevraagd wordt nader toe te lichten waarom geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn. Tot slot wordt gevraagd of de ontwikkelingen bedrijven in hun toekomstige ontwikkelingen belemmeren;
7. De kaart bij de bijlage ontwikkelingslocatie wordt onvoldoende leesbaar gevonden;
8. Met dit document is een verbetering ontstaan ten opzichte van het voorontwerpplan waarbij tegelijk grote onduidelijkheid bestaat vanwege het niet aanleveren van gegevens zoals hiervoor genoemd. Er wordt weinig kans gegeven met dit bestemmingsplan. Het wordt tot slot jammer gevonden dat het ontwerpplan in de vakantie ter inzage is gelegd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. We zijn het met reclamant eens dat we kennelijk van mening verschillen over de communicatie omtrent verschillende ontwikkelingen in Boskoop en dit bestemmingsplan. Er wordt nadrukkelijk en veel uitleg gegeven over onze plannen zoals in het kader van dit bestemmingsplan in totaal vier informatieavonden, diverse artikelen in de Gouwe Koerier en Bijzonder Boskoop en het internet. Onderdeel van onze informatieverstrekking is ook het bericht dat we voor de meeste locaties nog niet precies weten hoe het er uit komt te zien (bouwmassa's, beeldkwaliteit etc.) en dat we daarom werken met uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden. Dit wordt volgens ons door veel mensen goed begrepen;
2. De rode contour wordt gevolgd waarbij het plangebied inderdaad niet exact overeenkomt met die contour. Dit staat in hoofdstuk 2.2 beschreven. De rode contour is niet zozeer bedoeld om de plangrens van dit bestemmingsplan te bepalen maar vooral om te bepalen waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Buiten de contour vinden geen ontwikkelingen plaats. De provincie heeft hierover ook geen opmerkingen gemaakt, terwijl het in een gesprek (een van de vele gebruikelijke gesprekken die we regelmatig met hen hebben) met hen nadrukkelijk aan de orde is geweest. Voor ons is er geen reden om het plan op deze opmerking aan te passen;
3. De locatie GEB is door o.a. de bodemvervuiling zeker een lastige locatie voor herontwikkeling. We willen deze locatie graag ontwikkelen. Omdat de financiering van de bodemvervuiling niet voldoende concreet is om nu in het kader van de Wro de uitvoerbaarheid aan te tonen, kan deze

locatie niet opgenomen worden in dit bestemmingsplan. Vanuit onze bestuurlijke rol blijven wij werken aan deze herontwikkeling;

4. De opmerkingen over de voorschriften (planregels) nemen we voor kennisgeving aan. Daar er, op een keer na, ook geen inhoudelijke motivering onder gelegd wordt zien we niet wat er niet correct zou zijn aan de planregels. De woningaantallen passen goed bij de voorziene woningbouwopgave waarbij de aantallen de maximale aantallen zijn. Bij de uitwerkingen wordt stedenbouwkundig exact gekeken naar de behoefte en de verkavelingen en inpassing in de omgeving. Waar gemeld wordt dat de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden groter zijn dan de gebruikelijke 10% kunnen we daar mee in stemmen: ze zijn inderdaad groter. De 10% regeling is een regeling die gebruikelijk is, maar dat is een zelfstandige regeling en niet de maat voor alle binnenplanse ontheffingen. De binnenplanse ontheffingen die zijn opgenomen zijn afgeleid van de buitenplanse ontheffingen. Door die in dit bestemmingsplan op te nemen neemt de kenbaarheid toe, en dat is de reden het zo te doen;
5. De knelpunten die daar worden bedoeld zijn gerelateerd aan het gebruik en/of het verbreden en/of intensiveren van deze spoorlijn. Dat brengt ook ruimtelijke effecten op de omgeving met zich mee en die worden alsdan bekeken. In het kader van dit bestemmingsplan is deze spoorlijn meegenomen zoals deze nu kan functioneren: in concreto: geluid van het spoor en dat is opgenomen in de onderzoeken. Waar gemeld wordt in de onderliggende stukken dat er geen urgente knelpunten zijn vraag reclamant terecht welke knelpunten er dan wel zijn. Het betreft een algemene opmerking van reclamant die ook slaat op de algemene opmerking inzake de (urgente) knelpunten (althans, in de zienswijze wordt niet specifieke ingezoomd op een bepaalde situatie). De aanwezige knelpunten komen voort uit het gegeven dat de ruimte in Nederland schaars is en vele functies direct naast elkaar voorkomen en dan hun effect doen gelden op elkaar. In zijn algemeenheid is dat ongewenst, maar een redelijk alternatief is niet voor handen. In Boskoop, om concreet op dit plan in te gaan, wonen mensen, en die mensen horen auto's, en dat geluid is regelmatig hoger dan gewenst, en de ruimte tussen woningen is vaak kleiner dan gewenst, de luchtkwaliteit is niet altijd die gelijk aan frisse berglucht, groenstroken hadden liever breder geweest, je hoort het tegenoverliggende bedrijf 's ochtends laden en lossen en het bedrijf mag dat niet om 04:00 uur doen omdat er mensen slapen etc. etc. Het betreft allen knelpunten, maar gegeven de situatie wordt nog voldaan aan een voldoende woon- leef- en werkklimaat. Uit voorstaande komt ook naar voren waarom toch hogere grenswaarden nodig zijn. Wij merken daarbij op dat reclamant geen zienswijzen heeft ingediend op ons voornemen die hogere waarden te verlenen. Daar voorts geen elementen in de zienswijze zijn te vinden waarin inhoudelijk gemotiveerd wordt dat in het kader van deze geluidbelasting niet voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening gaan we niet verder in op dit aspect van de zienswijze. Een bodemkwaliteitskaart als product hoeft naar ons idee niet toegevoegd te worden. De bodemkwaliteit is wel van belang in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan en daarin gaat het ontwerp wel. Het grondstromenbeleid is in het kader van deze uitvoerbaarheid volgens ons ook niet noodzakelijk. Bij de feitelijke civieltechnische uitvoering is dat wel het geval net zoals dan in het kader van de bouwverordening en het bouwstoffenbesluit gekeken wordt naar grondtransport e.a.. Maar als gezegd: dat valt volgens ons buiten deze bestemmingsplanprocedure. Wij zien met reclamant dat de waterhuishouding belangrijk is waaronder ook het voorzien in extreme situaties. De watertoets bij dit bestemmingsplan is echter nog beperkt daar de projecten nog niet concreet zijn. Dat zijn ze pas na uitwerking of wijziging. Onderdeel van die uitwerkings- en wijzigingsplannen is een finaal accoord van het Hoogheemraadschap die daar mee heeft in kunnen stemmen. Mede daar zij niet zijn ingegaan op een risicoanalyse in het kader van extreme situaties betreffende de waterhuishouding zien wij

geen reden naar aanleiding van deze zienswijze daar alsnog verder op in te gaan. De opmerking betreffende de stedenbouwkundige invulling van enkele locaties in het kader van geluid houdt met name verband met de op te richten bouwmassa in nauwe relatie met de architectuur en bouwtechniek om voldoende afscherming te hebben en de benodigde binnenniveaus te halen. Dit bestemmingsplan biedt in elk geval voldoende bouwruimte om het gebouw zelf de noodzakelijke afschermende werking te geven (wat er op neer komt dat een dichte gevelwand zonder 'gaten' mogelijk is);

6. De verkeersgegevens als gebruikt in omgevingsonderzoek A is gericht op de huidige situatie waarbi in omgevingsonderzoek B het verkeer is meegenomen als ware de ontwikkelingen gerealiseerd. Dat verklaart het verschil. In dit onderzoek deel B wordt op pagina 13 – 14 en 15 ook ingegaan op het aspect lucht in relatie tot de Wet Luchtkwaliteit waarbij gemotiveerd wordt wat alle projecten tezamen inhouden voor de luchtkwaliteit in relatie tot elke locatie op zich. Wij zien dan ook niet waarom deze motivering niet plausibel zou zijn. Op het aspect geluid en de hogere waarden is hiervoor al ingegaan. Inzake verschillende aanwezige bedrijven is ingegaan op de mogelijkheden voor die bedrijven voor ontwikkeling. Voor alle bedrijven geldt dat die ruimte beperkt is omdat al die bedrijven al in een woonomgeving zijn gelegen. Sommige bedrijven hebben op basis van de VNG-zonering een categorie die zich bij nieuwvesting niet verhoudt tot de woonomgeving. Omdat het echter een bestaande situatie is wordt via de Wet Milieubeheer gezorgd voor de afstemming die voor alle bedrijven inhoudt dat ze minder vrij zijn dan op een bedrijventerrein en voor alle bedrijven houdt dat in dat ze alsnog voldoende bedrijfseconomisch functioneren (want ze zijn er). De beoogde ontwikkeling van verschillende woonwijken brengt daar geen wezenlijke verandering in. Géén van de aanwezige bedrijven maakt dat zich bok de bestaande woningen noch tot de beoogde nieuwbouw van woningen geen voldoende goed woonklimaat ontstaat;
7. Deze kaart is mogelijk niet zo duidelijk als reclamant wenst doordat de verschillende stedenbouwkundige opzetten voor de verschillende locaties nog niet bekend zijn. Pas na verdere detaillering en uitwerking of wijziging wordt dat duidelijk. Wij hebben het idee dat vele bewoners van onze gemeente dat principe wel begrijpen zoals wij ook weten dat velen dat tegelijkertijd ook jammer vinden omdat ze erg nieuwsgierig zijn naar die belangrijke details;
8. Dit deel van zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt voor het overige niet tot aanpassing van het plan, temeer daar een motivering voor het overige ontbreekt.

Wij zetten vraagtekens bij het belang van reclamant bij de gemaakte opmerkingen.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

2.26 S.M. Dreijer- van der Glas / Badhuisweg 14 - 26

De zienswijze

Reclamant geeft te kennen geen bezwaar te hebben tegen woningbouw aan Badhuisweg 14-26 op zichzelf, maar wel tegen het aantal woningen (8 stuks). Reclamant vreest voor parkeerproblemen en verzoekt met klem om bij de bouwplannen rekening te houden met de parkeerdruk.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De woningbouwplannen van de Badhuisweg zijn nog niet concreet. Hoe dit precies ingevuld wordt is nu nog niet bekend. De plannen worden uitgewerkt in een wijziging van het bestemmingsplan. Het aantal woningen is niet precies bekend, dat is ook afhankelijk van het precieze plan. Bij het opstellen van het wijzigingsplan worden de parkeernormen in acht genomen.

De zienswijze is volgens ons ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.27 A. Van Nimwegen / Dokter Hamburgerlaan 90

De zienswijze

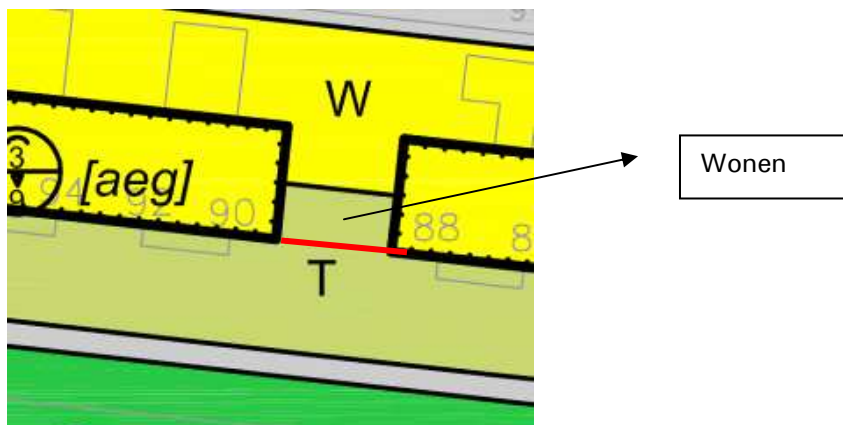
Aangegeven wordt dat de inspraakreactie niet correct is verwerkt. Een aanbouw zou, zo is de vraag en melding in de inspraak, opgenomen worden in de bestemming Wonen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De zienswijze is correct, de plankaart (blad 2) wordt aangepast. Voorts onze excuses voor het niet verwerken van de inspraakreactie.



2.28 D. Onderwater / Ritzema Bosstraat 1

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Het huidige bestemmingsplan meer bouwruimte biedt dan welke nu geboden wordt. Dit wordt niet gewenst gevonden en tast de belangen van reclamant aan en leidt mogelijk tot planschade;
2. De aanwezige groene ruimte volgens het inspraakverslag prachtig wordt gevonden terwijl eerder mondeling werd gemeld dat er nog wel ruimte voor een woning zou zijn. Daarbij wordt in herinnering genomen dat het voorheen een kaal schoolplein was en dat een strook gemeenteplantsoen recentelijk tot parkeerplaatsen is getransformeerd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Het kan inderdaad zo zijn dat mogelijkheden van een bepaald bestemmingsplan veranderen in een ander bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft mede tot doel de bestaande ruimte goed te beheren. Inzake planschade verwijzen we naar paragraaf 1.1;
2. In een gesprek over het voorontwerpplan is inderdaad gemeld dat er mogelijk nog ruimte is voor een woning. Dat was echter een opmerking gemaakt op basis van de voorliggende plankaart. Betrokken ambtenaar is daarna ook ter plaatse geweest en heeft met andere ambtenaren gesproken. De ruimte ter plaatse is niet zo groot als deze leek en deze niet bebouwde ruimte is voor ons waardevol in de voor het overige dicht bebouwde omgeving. Dat het gebied voorheen een schoolplein was doet daar nu niet aan af. Mede om het pand voor leegstand te behoeden en omdat reclamant destijds een goed plan had voor het hergebruik (voor woning en galerie) is daaraan vrijstelling verleend. Het is voorts correct dat recent parkeerplaatsen zijn aangelegd en dat dat ten koste gaat van groene ruimte. De aanwezige bewoners in de buurt hebben echter auto's, de beste stedenbouwkundige oplossing in een bestaande woonwijk is dan om daar ruimte aan te bieden en die kwamen we hier te kort.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

2.29 H. Tacq / Otweg 18

De zienswijze

Reclamant verzoekt om de grens van het plangebied aan te passen zodat zijn perceel binnen het plangebied valt. Reclamant ziet ook graag een regeling opgenomen voor het toestaan van hokken en dergelijke, ten behoeve van het houden van dieren. Voorts mist reclamant, in verband met het vervallen van de Wet Openlucht recreatie, een regeling in het bestemmingsplan voor het aanwijzen van een camperplaats waar in de auto kan worden overnacht.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De grens van het plangebied is bepaald door de rode contour van het streekplan van de provincie, aangevuld met het bebouwingslint langs de Tuinstraat. Binnen de rode contour gelden andere uitgangspunten dan voor de gronden die daarbuiten vallen. Daarom is het vanuit ruimtelijk oogpunt een logische keuze om de grenzen van het plangebied zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de rode contouren uit het streekplan van de provincie. Het perceel van reclamant valt buiten de rode contour. Voor het buitengebied waar het perceel van reclamant is gelegen, is een apart bestemmingsplan in voorbereiding. Dat bestemmingsplan doorloopt een eigen procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening en zal te zijner tijd ter inzage worden gelegd waarbij de gelegenheid zal worden geboden tot het indienen van zienswijzen.

Dierenhokken zijn toegestaan binnen de bestemming wonen. Wanneer de dierenhokken echter een agrarisch doel of karakter krijgen, past het niet meer binnen de bestemming wonen en zal het niet worden toegestaan. Dit vloeit voldoende voort uit de bestemmingsregeling zoals die nu is neergelegd. Het is niet noodzakelijk om hier een aparte regeling voor op te nemen in het bestemmingsplan.

Het doorvertalen van de Wet Openluchtrecreatie in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Artikel 5.1.5 Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Boskoop 2004, regelt het parkeren van caravans, campers en dergelijke.

De zienswijze is volgens ons ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

2.30 L. van Leeuwen/ Hamwijck 47

De zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van de percelen Badhuisweg 30a, b, c en Tuinstraat 82 te wijzigen in 'Wonen' omdat de huidige bedrijfsruimten op termijn zullen verdwijnen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het bestemmingsplan heeft een beheersfunctie en heeft de huidige bedrijfsfuncties aan de Badhuisweg derhalve als zodanig bestemd. Het verdwijnen van de bedrijfsruimten is nog onzeker, er zijn geen concrete plannen bekend. Zodra er meer duidelijkheid is over de omvang en situering van woningbouwplannen, moeten die plannen op dat moment worden beoordeeld. Om deze reden kunnen woningbouwplannen nog niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee zeggen we nog niet dat de omzetting naar Wonen niet gewenst zou zijn, maar we willen eerst meer weten voordat we er aan mee werken.

De zienswijze is volgens ons ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

2.31 J.G. Schakenbos & M.M.H. Willems / Badhuisweg 31

De zienswijze

Gelet op de toegestane hoogte van de woningen aan de overkant, vraagt reclamant om aanpassing van de goot- en dakhoogte naar 4/8. Een gelijke bouwhoogte voor woningen op de Badhuisweg lijkt reclamant niet storend.

Ontvankelijkheid

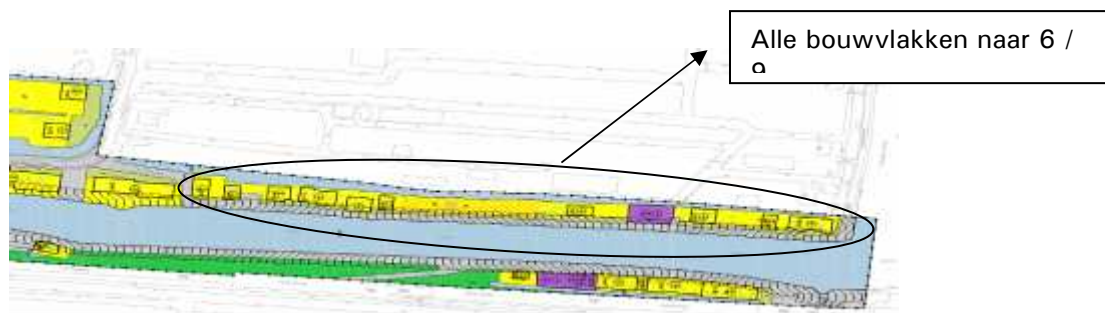
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij kunnen instemmen met de reactie van reclamant. Een uniforme bouwhoogte voor de Badhuisweg is vanuit ruimtelijk oogpunt een verbetering. Gelet op de bouwhoogte van de omgeving kan deze worden bijgesteld naar 6/9.

Conclusie

De bouwhoogte aan de Badhuisweg is overall bijgesteld naar 6/9.



2.32 A. Van Klaveren en H. Van Klaveren – Post / Zijde 104 - 116

De zienswijze

Aangegeven wordt dat zij woonachtig zijn aan de Zijde 59 en dat de beoogde ontwikkeling tegenover hen aan de Zijde 104 – 116 een te hoge bouwmassa (10,5m en enkele delen tot 12m) mogelijk maakt t.o.v. de huidige hoogte van ongeveer 6m. Dit wordt niet passend gevonden in het straatbeeld en vermindert de lichtinval in de eigen woning. De woonzorg-functie wordt prima bevonden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

We zien, samen met reclamant, dat het uitzicht voor hen flink verandert. Zij kijken nu uit over een vrij laag gebouw, maar ook een gebouw in verval. Daarom menen we er goed aan te doen deze locatie te herontwikkelen. Bij het aangeven van de ontwikkelingsruimte, na wijziging, ter plaatse van het perceel Zijde 104 – 116 hebben wij nadrukkelijk gekeken naar de voorkomende bouwmassa's in het lint van de Zijde. Een afwisselend kappenlandschap is daarbij een kenmerk waarbij een hoogte tot 12m voorkomt en deze soms ook duidelijk hoger is. De invloed van deze bouwmassa op de woning van reclamant is daarbij naar ons idee beperkt en is in elk geval niet dusdanig groot dat het woonklimaat onredelijk onder druk staat.

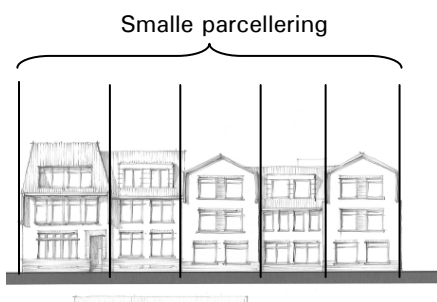
We zijn overigens blij met de positieve opmerking dat de ontwikkeling naar woningbouw onderschreven wordt. Bij verdere uitwerking van de plannen zullen omwonenden betrokken worden door de gemeente. In elk geval zullen in de Gouwe Koerier publicaties worden verricht wanneer de plannen opgepakt worden. Wanneer die plannen in procedure zullen gaan is onbekend. Echter, op dit moment (2008) wordt daar wel aan gewerkt.

Wij wijzen voorts op de ambtshalve wijziging met betrekking tot dit perceel onder nummer 3.6.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de Ronde Tafel van 15 januari 2009 is deze grijze tekst toegevoegd:
Voor de locatie Zijde 104 – 116 is in de Ronde Tafel gesproken over de hoogte. De wijzigingsregels maken hier een bouwplan mogelijk met een goothoogte tot 9m en een nokhoogte tot 12m. Die bepalingen zijn zo gekozen omdat een bouwplan met (zorg)appartementen in drie bouwlagen ter plaatse, gezien het ruimteprofiel van de directe omgeving (Zijde, Voorofscheweg, parkeerterrein) ons stedenbouwkundig passend overkomt.

Alvorens een verzoek om wijziging van de bestemming in behandeling te nemen zullen kwalitatieve eisen voor de invulling van de locatie worden opgesteld om te bereiken dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat in zijn detaillering en uitstraling past in het beeld van de omgeving. Onderstaand geven wij ter illustratie een eerste impressie van een mogelijk bouwplan. Het is nadrukkelijk een impressie: de stedenbouwkundige kaders en kaders vanuit welstand moeten hierbij nog bepaald worden.



1473 | Nieuwbouw 6 appartementen en 13 eenheden Philadelphia aan de Zijde te Boskoop straatperspectief Zijde | 10 november 2008

2.33 P. Van den Berg en C. Van den Berg – Verheul / Zijde 104 - 116

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Er in het bestemmingsplan staat dat er boven de bromfietshandel en het restaurant woningen zijn gelegen. Dat is niet zo, er is alleen een magazijn boven het restaurant. Voorts staat er in het bestemmingsplan dat de bebouwing iets breder wordt om aan te sluiten bij de oostelijke bebouwing;
2. De beoogde ontwikkeling met een bouwmassa van 5m hoog naar circa 12m hoog feitelijk hoogbouw is en daardoor wordt de privacy weggenomen van de bewoners aan de Zijde 102;
3. De doelgroep van woon-zorg niet aan een dergelijke drukke weg als de Zijde zou moeten wonen. Dit gaat ten koste van de veiligheid;
4. Er een groot risico aanwezig is dat de nieuwbouw niet gaat aansluiten bij de cultuurhistorische waarde van de Zijde.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Hetgeen reclamant hier meldt is correct. Erboven zijn geen woningen gelegen, ze zijn wel mogelijk in het huidige bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling maakt ook niet dat de bebouwing breder wordt; temeer daar het perceel al in de volle breedte is bebouwd. Dit wordt aangepast in de toelichting;
2. De beoogde ontwikkeling maakt inderdaad een flinke verhoging mogelijk ten opzichte van de huidige bouwmassa. Wij zien echter niet dat hierdoor een aantasting ontstaat van de privacy van reclamant, in elk geval niet dat deze onredelijk zou zijn voor een locatie midden in een dorp;
3. Feit is dat de Zijde een drukke weg is en dat bij de realisatie van de plannen dat ook een veiligheidsaspect is. Toch denken we dat dit te verenigen is met elkaar waarbij de begeleiders en de bewoners op die drukte moeten letten. De Zijde is voor iedereen in Boskoop een weg waar aandacht gevraagd is, en iedereen komt wel eens over de Zijde. Een andere locatie doet daar niet aan af. Ontwikkelen aan de Zijde maakt wel dat de bewoners er vaker zullen komen. De locatie biedt voorts de mogelijkheid om aan de achterzijde te ontsluiten. Bij de verdere concretisering van de plannen is de ontsluiting een van de stedenbouwkundige aspecten;
4. De vrees dat het nieuwe gebouw niet zal passen in het lint van de Zijde delen wij niet. Wij zullen daar nadrukkelijk op letten waarbij wij die visie meenemen bij de nog te doorlopen wijzigingsprocedure (waarbij omwonenden in de publieke procedure betrokken worden). Daar komt bij dat de locatie nu in elk geval geen fraaie aanblik geeft. Tot slot merken wij op dat hoge bebouwing veel vaker voorkomt aan de Zijde.

Deze zienswijze is gegrond voor het deel waar het de toelichting betreft en geeft ons voor het overige geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Wij wijzen voorts op de ambtshalve wijziging met betrekking tot dit perceel onder 3.6.

2.34 Stichting Landelijk Boskoop / Viforpark, Zijde en Parklaan

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De keuze om locatie Viforpark buiten dit bestemmingsplan te laten onacceptabel is. Een bestemmingsplan behoort een compleet beeld te geven van de relevante planologische aspecten en door Viforpark er buiten te houden wordt het plan uitgehold. Burgers moeten daardoor diverse bronnen raadplegen en dat is nodeloos ingewikkeld. De beoogde vereenvoudiging wordt daarmee juist niet gehaald terwijl die wel wordt beoogd;
2. Naar analogie van Viforpark is het bestemmingsplan / de gemeentelijke aanpak strijdig waar het gaat over de opgenomen ontwikkelingsruimte aan de Zijde tussen spoor en Boezemlaan en aan de Boezemlaan. Hier wordt bouwruimte geboden die er in de geldende bestemmingsplannen niet is. De noodzaak voor deze uitbreidingsruimte is niet aangetoond. Onder punt 5 en 6 van de zienswijze wordt hierop verder gegaan waarbij de toegelaten hoogte tot 10m als een stadsmuur niet-inpassend in de omgeving wordt gevonden en wordt aangegeven dat bij een bouwpercentage van 80% de 88 parkeerplaatsen verdwijnen. Onder punt 7 van de zienswijze wordt aangegeven dat er nu al regelmatig te weinig parkeerplaatsen zijn en dat bij uitbreiding de verloren parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. De plannen voor (extreme) hoogbouw zoals opgenomen geven planschade, reden waarom ook vragen over de financiële uitvoerbaarheid bestaan (punt 11 van de zienswijze). Onder punt 15 van de zienswijze wordt voorts gemeld dat de toelichting hier niet consistent is;
3. Beschreven wordt wat het belang is van Viforpark onder punt 3 van de zienswijze;
4. Beschreven wordt wat de beoogde ontwikkelingen zijn in het Viforpark en wat daar van gevonden wordt (punt 4, 8 en 9 van de zienswijze);
5. Onder punt 10 van de zienswijze wordt aangegeven dat lessen getrokken moeten worden uit het verleden waar het de aanleg van rotondes betreft: groot genoeg zodat ook vrachtwagens de rotonde kunnen nemen, voldoende overzicht voor de veiligheid en met aandacht voor fietsers naar de verschillende wegen die op de rotonde aantakken. Voorts is een breed fietspad aan de Zijde gewenst;
6. Onder punt 12 wordt gemeld dat locatie Vifor een precedent geeft voor heel Boskoop;
7. Artikel 30.1 (algemene ontheffingsregels. Red.) biedt te ruime flexibiliteitsbepalingen waarbij te grote vergrotingen mogelijk zijn waardoor de burger te weinig rechtszekerheid heeft. Hierbij wordt voorts een relatie gelegd met Viforpark. Artikel 34 (overgangsrecht. Red.) biedt met 10% vergrotingsruimte ook te veel ruimte en ook hier wordt een relatie met Viforpark gelegd;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

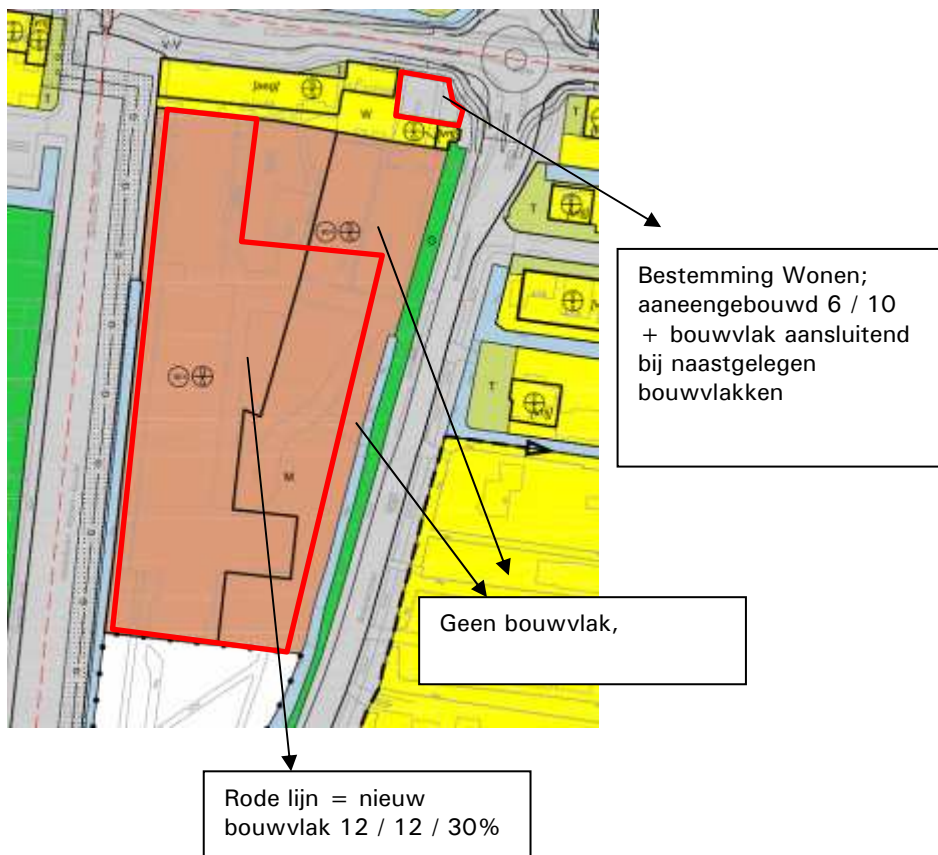
Onze reactie

1. Feit is dat er ter plaatse van de locatie Viforpark een ontwikkeling is die wij, voor zover dat in het kader van dit bestemmingsplan relevant is, ondersteunen. Feit is ook dat daar een aparte procedure voorzien was waarvan wij hoopten dat die duidelijk vóór dit bestemmingsplan klaar zou zijn. Dat is echter niet gebeurd. Daardoor liepen er, en lopen er, twee procedures (onder procedure wordt hier ook de voorbereiding begrepen, informatiemomenten en politieke besluitvorming). Wij vinden dat niet duidelijk en menen er daarom goed aan te doen om duidelijkheid te verschaffen. Dat hebben we gedaan door de locatie geheel uit dit bestemmingsplan te laten. Wij zien dat dit door reclamant niet wordt onderschreven, dat vinden we jammer. Het buiten dit bestemmingsplan laten van deze locatie houdt niet in dat de relevante

planologische aspecten omtrent locatie Viforpark verloren gaat. Het enige wat correct gemeld kan worden is dat het niet in één bestemmingsplan is opgenomen. De wet verzet zich hier niet tegen. Daar komt bij dat onze planologische visie waarin de integrale afweging wordt gemaakt in het structuurplan is neergelegd. Bestemmingsplannen zijn daarbij slechts uitvoeringsinstrumenten waarin de inpasbaarheid en haalbaarheid van een initiatief wordt aangetoond en niet de instrumenten voor afweging. De wet geeft dit aan;

2. Het ontwerp van dit bestemmingsplan beoogt een beheerkader neer te leggen voor de betrokken gronden aan de Zijde en de Boezemlaan. Onderdeel daarvan is dat de bestaande functies ook uitbreidingsruimte krijgen (bijv. bij een woning mag een garage worden gebouwd). We zijn van mening dat het ontwerpplan die ruimte zo correct weergeeft. Daarbij wordt via de bouwvergunningverlening naar de parkeerplaatsen gekeken om dat aspect, waar reclamant terecht aandacht voor vraagt, goed te reguleren. Het uiterlijk van het gebouw wordt via onze welstandsnota en de welstandstoetsing goed ingepast zodat de 'muur' die gevreesd wordt niet tot stand komt en het aantal parkeerplaatsen blijft passen. De noodzaak voor deze uitbreidingsruimte wordt niet expliciet benoemd in het bestemmingsplan maar spreekt in zekere zin voor zich: het zorgcentrum is oud en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De kamers voor de zorgbehoevende zijn te klein en de gemeenschappelijke ruimten, de keukens en andere voorzieningen zijn, in het algemeen, ook niet meer van deze tijd. Echter, om de volgende reden komen we tegemoet aan de zienswijze: voor deze bouwmogelijkheden is het wat ons betreft wel in redelijkheid mogelijk om een inhoudelijke discussie te voeren in hoeverre hier nu een ontwikkeling is neergelegd of dat dit beheerkaders zijn. We beogen met dit plan alleen duidelijk benoemde ontwikkelingen op te nemen en voor het overige moet het beheergericht zijn. Het huidige zorgcentrum heeft verbouwplannen die in, elk geval deels, zeker het dagelijks ruimtelijke beheer ontstijgen. Wij vinden het dan naar de belanghebbenden in de omgeving correcter om niet een deel van die bouwplannen als beheer al via dit bestemmingsplan mogelijk te maken. De plankaart wordt er op aangepast waarbij de huidige bouwruimte uit het geldende bestemmingsplan als leidraad wordt gehanteerd. Deze achten we in elk geval zeker passend bij het beheerkader van dit bestemmingsplan. Door als leidraad het huidige bestemmingsplan te gebruiken is planschade in dezen geen aspect meer wat aandacht vraagt;
3. Daar Viforpark geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan gaan we hier verder niet op in;
4. Daar Viforpark geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan gaan we hier verder niet op in;
5. Wij zijn het eens met reclamant waar het gaat om omvang en een veilige inrichting van de rotonde. Het ontwerp van de rotonde en de aantakking op de omliggende wegen staat volgens ons garant voor een goede en veilige rotonde. Onderdeel van dat ontwerp is een fietspad aan de zuidzijde van de Zijde;
6. Daar Viforpark geen onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan gaan we hier verder niet op in;
7. Het betreft hier flexibiliteitsbepalingen die mogelijk worden toegekend indien daar na een motivering en een afweging aanleiding voor bestaat. Daarbij wordt een openbare procedure doorlopen zodat de rechtszekerheid niet in het geding is. Het overgangsrecht is wettelijk zo bepaald en wij moeten dat zo opnemen. De link met Viforpark behandelen we hier niet daar Viforpark geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is niet gegrond behoudens het deel waar uitbreidingsruimte voor het zorgcentrum was opgenomen. De plankaart wordt aangepast en de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden voortgezet.



2.35 S. De Visser / Viforpark, Zijde en Parklaan

De zienswijze

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Stichting Landelijk Boskoop. Voor die gelijke delen wordt verwezen naar die zienswijze. Hieronder worden de nieuwe elementen benoemd. Aangegeven wordt dat:

1. Over het buiten dit bestemmingsplan houden van Viforpark nog wordt opgemerkt dat de betrokken gronden bestemd moeten worden en dat hierin alle voorziene ontwikkelingen die mogelijk zijn opgenomen moeten worden. Als een bepaalde ontwikkeling nu (nog) niet mogelijk is moet dat later via de herziening;
2. Er niet, of in elk geval onvoldoende, rekening is gehouden met de inbreng van de buurman van reclamant (de heer R. Van Eijl). De inspraakreactie is onvolledig samengevat, zo is bijvoorbeeld niet ingegaan op het ontbreken van het aantonen van de noodzaak voor de uitbreiding van het zorgcentrum.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijze van de Stichting Landelijk Boskoop daar deze materieel gelijk is waarbij we op de nieuwe elementen zoals die in deze zienswijze zijn opgenomen als volgt reageren:

1. Wij zijn het in principe eens met deze zienswijze. Dat is bijvoorbeeld de reden dat we het huidige zorgcentrum aan Zijde / Boezemlaan bestemmen zoals we dat hiervoor hebben aangegeven. Zo zijn er meerdere locaties in het plangebied waar wel ontwikkelingen zijn voorzien maar die niet opgenomen zijn. Al die locaties zijn beheergericht bestemd in afwachting van een concrete invulling van de ontwikkeling waarna de herziening gestart wordt (of en wijzigingsprocedure). Echter, feit is dat voor locatie Viforpark en ook voor het project Parklaan, al procedures lopen. Wij zijn en blijven van mening dat het in procedure hebben van twee documenten (vrijstellingen / postzegelplannen voor de ontwikkeling Viforpark / Parklaan en een beheer- of ontwikkelingsregeling voor diezelfde gebieden in het bestemmingsplan Boskoop Dorp) echt nodeloos ingewikkeld is. Belanghebbenden moeten (moeten!) dan op twee fronten aan de slag zoals ook wij twee fronten tegelijk bij moeten houden. De wet verzet zich overigens ook niet tegen deze benadering;
2. We verwijzen voor deze opmerking naar de zienswijze van de heer Van Eijl (2.37).

2.36 M. Kalis en H. Krekel / Viforpark, Zijde en Parklaan

De zienswijze

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Stichting Landelijk Boskoop. Voor die gelijke delen wordt verwezen naar die zienswijze. Onder punt 3 van de zienswijze wordt, in aanvulling op de zienswijze van de Stichting Landelijk Boskoop, vermeld dat de inspraakreactie van hen niet, of in elk geval sterk onvolledig, is behandeld. Dat zou wel moeten gebeuren indien afgeweken wordt van hun inbreng.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijze van de Stichting Landelijk Boskoop daar deze materieel gelijk is waarbij we op de nieuwe elementen zoals die in deze zienswijze zijn opgenomen als volgt reageren: doordat de uitbreidingsruimte voor het zorgcentrum is komen te vervallen is gehoor gegeven aan de inbreng.

2.37 R. Van Eijl / Viforpark, Zijde en Parklaan

De zienswijze

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van Stichting Landelijk Boskoop. Voor die gelijke delen wordt verwezen naar die zienswijze. Onder punt 3 van de zienswijze wordt, in aanvulling op de zienswijze van de Stichting Landelijk Boskoop, vermeld dat de inspraakreactie van hen niet, of in elk geval sterk onvolledig, is behandeld. Dat zou wel moeten gebeuren indien afgeweken wordt van hun inbreng.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijze van de Stichting Landelijk Boskoop daar deze materieel gelijk is waarbij we op de nieuwe elementen zoals die in deze zienswijze zijn opgenomen als volgt reageren: doordat de uitbreidingsruimte voor het zorgcentrum is komen te vervallen is gehoor gegeven aan de inbreng.

2.38 Oasen / waterleiding

De zienswijze

Reclamant geeft te kennen dat er een watertransportleiding met doorsnede van 315 mm tot 500 mm binnen het plangebied aanwezig is. Reclamant verzoekt om de waterleiding op te nemen op de plankaart en daarbij de strookbreedten in acht te nemen. Voorts wordt aangegeven dat een terrein aan de Kalverdans 22-32 niet meer bedrijfsmatig in gebruik is en dat daarom daar de bestemming Wonen opgenomen mag worden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Waterleidingen zijn voor het bestemmingsplan in het algemeen niet ruimtelijk relevant. Bij breuk of ander manco is de omgeving niet in gevaar zoals dat wel is bij een gasleiding (externen veiligheid) of een rioolpersleiding (volksgezondheid). Er stroomt dan slechts schoon water weg. E.e.a. worden voorts via de grondroedersregeling wettelijk beschermd. Voor de hoofdleiding zien wij evenwel dat bij breuk de ruimtelijke consequenties van dien aard zijn dat bescherming van die leiding in het bestemmingsplan gewenst is. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan middels opname van een dubbelbestemming.

Omtrent de herinrichting van de locatie Kalverdans 22 – 32 zijn nog geen afspraken gemaakt met reclamant; iets wat wij vooraf moeten doen gelet op de Wro. Op voorhand zien wij, anno 2008, geen dilemma tegen de functie Wonen.

De zienswijze is volgens ons gegrond waar het de bescherming van de hoofdwaterleiding betreft en voor het overige ongegrond.

2.39 E. Ravensberg namens bewoners Reijerskoop 37- 81 / Overslag

De zienswijze

Aangegeven wordt dat de Overslag nu een rustige straat is met groen, parkeerplaatsen en met als bestemming Openbare en bijzonder doeleinden (circa 80%) en Woondoeleinden en Kantoren (circa 10%) en detailhandel (circa 10%). De beoogde ontwikkelingen ontmoeten sterke bezwaren:

1. Gevraagd wordt naar de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling en inzicht daarin w.o. de afwikkeling van planschadeclaims;

2. Een toelichting wordt gevraagd op de opgenomen ontwikkeling in relatie tot rijks- en provinciaal beleid als ook lijn te brengen in het uitgangspunt 'vernieuwend in wonen' (p. 10 van de toelichting van het bestemmingsplan) in relatie tot de locatie Overslag;
3. Het aantal verkeersbewegingen neemt toe. Gevraagd wordt om een verkeersprognose en alternatieven voor de parkeerproblematiek, geluidsoverlast en fijnstof;
4. Een nadere motivering wordt gevraagd voor de wijziging naar Centrum, mede in relatie tot de huidige belangrijkste bestemming (Openbare en bijzondere doeleinden). Dit wordt niet logisch gevonden;
5. Gevraagd wordt in kaart te brengen wat de ontwikkeling Overslag voor de buurt voor gevolgen heeft;
6. De bouwhoogte zou niet hoger moeten zijn dan het pand van (voorheen) de Plantenziektkundige dienst zijnde 2 lagen van in totaal circa 5m;
7. Bij bebouwing wordt schaduwwerking gevreesd en daarom wordt gevraagd om een bezonningsdiagram. Voorts wordt gevraagd om behoud van het uitzicht en om grondig onderzoek te verrichten naar geluidsoverlast als ook om in kaart te brengen welke eisen aan bebouwing ten grondslag liggen om schade aan bestaande woningen te voorkomen. Voorts wordt gemeld dat voldoende speelgelegenheid van belang is en dat het bestemmingsplan Boskoop – Dorp hier niet op ingaat en dat dit een omissie is. Voorts wordt aangegeven dat, speciaal voor deelplan Overslag, onvoldoende onderzoek is verricht naar flora, fauna, bodem, waterhuishouding en archeologie en dat groenzones aangewezen moeten worden als ook alternatieve locatie buiten deze locatie voor de beoogde ontwikkelingen;
8. Tot slot wordt aangegeven dat de buurt niet terughoudend is voor nieuwe plannen, zeker gezien de overlast van hangjeugd, en dat de buurt er in overleg met het college uit wil komen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Deze zienswijze is omvattend en gedetailleerd. De samenvatting zoals wij die hiervoor hebben opgesteld is kort en puntsgewijs. Als wij deze nog verder zouden samenvatten rest het beeld van een zienswijze die de beoogde bestemming met de beoogde bouwrechten niet vindt passen in het beeld wat er nu is noch met de huidige bestemming. In die optiek geven wij hier onze reactie. De beoogde ontwikkeling is voor een deel ingegeven door de visie van de gemeente om naast het postkantoor / architectenbureau een appartementengebouw te realiseren. De ruimte voor (o.a.) appartementen wilden we ook elders aan de Overslag geven. Het achterliggende doel daarbij is om de locatie wat meer kwaliteit te geven dan nu aanwezig is. Echter, de voorziene planvorming is niet voldoende concreet. Eigendomssituaties, de breedte-diepte-verhouding van de percelen, ontsluitingen en het parkeren zijn lastiger gebleken dan we voorzagen. Bij het ontwikkelen van alle locaties in Boskoop heeft deze ontwikkelingslocatie (niet erg groot, maar zeer zeker niet klein en in vergelijking met andere locaties veel meer verweven met bestaande functies en bebouwing met erg veel belanghebbenden) niet de aandacht gekregen die het wel vereist; dat doet geen recht aan de problemen en de mogelijkheden hier en zeker ook niet aan de belangen van de omwonenden. Daarvoor bij deze onze excuses. De benodigde aandacht voor het ontwikkeldeel is temeer van belang daar hier de ontwikkeling 'direct' mogelijk was en niet pas na wijziging of uitwerking. Daarin ligt een groot verschil met de andere locaties. De beoogde ontwikkeling wordt daarom uit dit bestemmingsplan gehaald.

De huidige bedrijven, kantoren en woningen vragen om een passende regeling binnen dit bestemmingsplan. Dat houdt in dat binnen de beheerkaders gekeken moet worden naar de ruimte die zij reeds hadden en die passend is bij het toekomstige gebruik. In het geldende bestemmingsplan is hier een gesloten wand mogelijk waarbij de goothoogte op 6m is vastgelegd en de nokhoogte onbepaald is. Een gebouw van bijvoorbeeld 4 lagen tot 15m hoog past in het huidige bestemmingsplan (reclamant kent, zo denken we, de mogelijkheden van dat huidige bestemmingsplan niet voldoende). Die kaders passen echter niet volgens ons. Dat houdt in dat het bouwrecht aangepast wordt in dit bestemmingsplan. Dat is een kleine verandering t.o.v. het ontwerpplan. Gelet op de belangen van de huidige bedrijven en de beheerkaders van dit bestemmingsplan willen we het karakteristieke gebouw van het architectenbureau / postkantoor nadrukkelijk specifiek de bouwmassa geven die het nu heeft. Dat houdt in dat de goot- en nokhoogte wordt beperkt tot de huidige 4m en het noordelijk en westelijk vrij van gebouwen moet blijven. De overige bouwmassa aan de Overslag wordt ook ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan om zo invulling te geven aan een passend stedenbouwkundig kader maar ook aan de belangen van o.a. reclamant. De begane grondlaag kan daarbij nog wel volledig bebouwd worden, maar daarbovenop mogen alleen hoofdgebouwen worden gebouwd mits er enige 'lucht' tussen blijft. Daarom wordt bepaald dat tussen de hoofdmassa's ten minste 7m ruimte moet blijven. De hoofdmassa zelf mag niet breder zijn dan 35m maar moet ten minste 25m zijn om de schaal en het ritme van de huidige bouwmassa die voorkomt vast te houden.

De keuze voor de bestemming Centrum is bepaald doordat hier diverse functies voorkomen. Een 'mengbestemming' (dan vallen onder één bestemmingsnaam meerdere mogelijkheden voor gebruik) past dan goed en daarmee wordt ook recht gedaan aan de veelheid aan functies die er nu voorkomen en de ruime regeling die nu al geldt. Verder is de benaming van bestemmingen inmiddels wettelijk bepaald waardoor de oude namen niet meer mogen worden gebruikt. Van de bestemming Centrum was in het ontwerpplan al horeca uitgezonderd en wij zien met reclamant dat detailhandel hier ook niet wenselijk is. Dit is voor ons een reden om een andere bestemmingsnaam te gebruiken. We kiezen daarbij voor Gemengd 2 (2, want er was al een bestemming Gemengd die nu nr. 1 heeft gekregen) waarbij bepaald wordt dat er de volgende functies zijn toegestaan: kantoor, maatschappelijke, dienstverlening met daarbij de bestaande (boven)woningen.

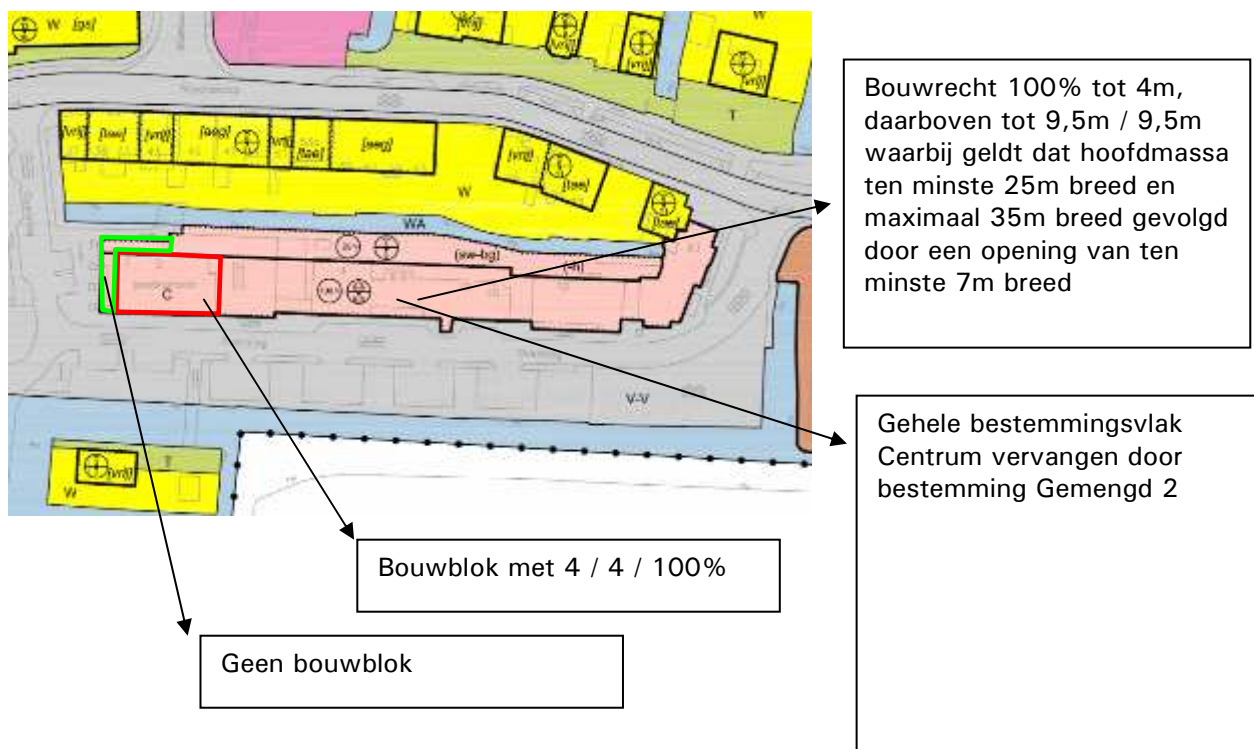
Waar reclamant op planschade ingaat verwijzen we naar paragraaf 1.1.

Reclamant gaat o.a. in op de verkeersaantrekkende werking en het parkeervraagstuk. Deze aspecten worden niet alleen via bestemmingsplan gereguleerd. Voor zover verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk voortkomen uit bestaande functies (het is bijvoorbeeld ook gebeurd in alle woonwijken van Boskoop doordat het autobezit is toegenomen) wordt dat via ons verkeersbeleid en de inrichting van de openbare ruimte aangepakt. De bouwverordening is, tot slot, een belangrijk juridisch instrument om alsnog bouwvergunningen te kunnen weigeren indien een bouwplan leidt tot parkeerproblemen. Voorts geldt ook bij bouwplanontwikkelingen zonder bestemmingsplanprocedure dat voldaan moet worden aan de Flora- en Faunawet, de Monumentenwet (archeologie) bodemonderzoeken etc.: bouwrecht via een bestemmingsplan is zeker geen vrijbrief om niet meer aan alle overige regelgeving te toetsen.

Nu geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen zijn in dit bestemmingsplan is een toets aan de verschillende onderzoeken, zoals genoemd in de zienswijze, niet meer noodzakelijk.

Als een ontwikkeling ten behoeve van appartementen concreet is wordt daarvoor een apart bestemmingsplan gemaakt. Er kunnen ook andere functies dan alleen appartementen voorkomen; daarover kunt u in deze voorliggende reactie geen garanties lezen omdat de visievorming voor Overslag niet is afgerond (zoals visievorming altijd door gaat). Mocht dat nodig zijn kunnen er ook bezonningsstudies worden gedaan en / of ingegaan worden op effecten voor de omwonenden en

aspecten betreffende de inrichting van de openbare ruimte. Een en ander is nu te vroeg en zoals het bestemmingsplan Boskoop – Dorp gewijzigd wordt vastgesteld is daar ook geen reden voor.



2.40 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer E. Rijkaart en mevr. A. Rijkaart – Korver / Overslag

Deze zienswijze geeft op gelijke wijze qua opbouw, inhoud en toonzetting als de zienswijze zoals hiervoor behandeld (die van de buurt in het geheel) aan waarom de plannen voor de locatie Overslag zeer kritisch worden beoordeeld en bezwaar ontmoeten van reclamant. Gelet daarop en gelet op onze reactie op die andere zienswijze (de voorziene ontwikkeling wordt geheel uit dit bestemmingsplan gehaald) laten we het bij een verwijzing naar de vorige zienswijze met dien verstande dat de volgende volzin hier ook herhaald wordt gericht op de reclamant persoonlijk: Bij het ontwikkelen van alle locaties in Boskoop heeft deze ontwikkelingslocatie (niet erg groot, maar zeer zeker niet klein en in vergelijking met andere locaties veel meer verweven met bestaande functies en bebouwing met erg veel belanghebbenden) niet de aandacht gekregen die het wel vereist; dat doet geen recht aan de problemen en de mogelijkheden hier en zeker ook niet aan de belangen van de omwonenden. Daarvoor bij deze onze excuses.

Voor het rechtsvervolg is van belang dat deze zienswijze binnen de terinzagetermijn ingediend is, ondertekend en gemotiveerd is en daarom ontvankelijk is.

2.41 De heer J. Trippert en mevr. M. Trippert – Van Gemeren / Overslag

De zienswijze

Deze zienswijze is duidelijk anders van opbouw en motivatie dan de voorgaande twee zienswijzen, maar de toonzetting is wel gelijk aan de vorige twee en het gaat om precies hetzelfde aspect van het ontwerp-bestemmingsplan Boskoop – Dorp. Gelet daarop en gelet op onze reactie op die andere zienswijze (de voorziene ontwikkeling wordt geheel uit dit bestemmingsplan gehaald) laten we het bij een verwijzing naar zienswijze 2.39 met dien verstande dat de volgende volzin hier ook herhaald wordt gericht op de reclamant persoonlijk: Bij het ontwikkelen van alle locaties in Boskoop heeft deze ontwikkelingslocatie (niet erg groot, maar zeer zeker niet klein en in vergelijking met andere locaties veel meer verweven met bestaande functies en bebouwing met erg veel belanghebbenden) niet de aandacht gekregen die het wel vereist; dat doet geen recht aan de problemen en de mogelijkheden hier en zeker ook niet aan de belangen van de omwonenden. Daarvoor bij deze onze excuses. Voor het rechtsvervolg is van belang dat deze zienswijze binnen de terinzagetermijn ingediend is, ondertekend en gemotiveerd is en daarom ontvankelijk is.

2.42 La Gro Advocaten namens Fleddérus Mackaay Stichting / Zijde 79

De zienswijze

Reclamant verzoekt een woonbestemming met bijbehorende tuin en erf op te nemen op het perceel Zijde 79.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Het perceel valt binnen de bestemming 'Wonen- Uit te werken (W-U4)'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. De woning van reclamant valt hier binnen en is derhalve rechte toegepast. Er bestaat echter geen bezwaar om de reeds aanwezige woonbebouwing met tuin op Zijde 79 meer gedetailleerd te bestemmen. De plankaart is aangepast. Voorts verwijzen we naar de ambtshalve aanpassing 3.2.



2.43 F. Vermeulen namens L. Winterwerp / Voorkade 79

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Een perceel tuindersgrond tot Wonen is wegbestemd achter de Voorkade en dat er geen reden voor is aangegeven noch dat het aannemelijk is dat dat zal gebeuren en dat in het streekplan Zuid-Holland Zuid deze gronden als beschermd dorpsgezicht zijn aangegeven;
2. De bebouwing Voorkade 78 – 79 onterecht is aangeduid als aaneengesloten bebouwing, het betreft hier vrijstaande woningen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Ter plaatse is inderdaad tuindersgrond aanwezig welke in gebruik is voor het kweken van planten. Deze zijn via de bestemming Wonen wegbestemd zonder dat daarvoor een grondslag is. De bouwregels behorende bij de bestemming Wonen maken het hier overigens alleen mogelijk om 'achtertuin' te hebben bij de bestaande woningen met aan- uit- en bijgebouwen. Een inrichting van deze tuindersgrond tot achtertuin ontmoet van ons uit geen ruimtelijk bezwaar. Deze gronden zijn in elk geval geen beschermd stads- en dorpsgezicht zoals de Monumentenwet deze kent en in het streekplan vinden wij geen grondslag om een inrichting als achtertuin hier onmogelijk te maken. Rest nog altijd dat de tuindersgrond is wegbestemd wat niet correct is. Daarom wordt binnen de bestemming Wonen ter plaatse via een aanduiding op de plankaart en de planregels het gebruik als tuindersgrond positief bestemd;



2. De woningen Voorkade 78 – 79 zijn tot het bouwtype aaneengebouwd aangeduid. Ruimtelijk – stedenbouwkundig gezien is dit correct, bouwkundig gezien niet. De beide woningen zijn niet feitelijk aaneengebouwd (voor zover dit aan de straatzijde is te zien). Daar het bestemmingsplan ruimtelijk-stedenbouwkundig een weerslag geeft van de feitelijke situatie, met daarbij de ruimte voor uitbreiding binnen beheerkaders, wordt het bestemmingsplan niet aangepast ook al zijn het bouwkundig mogelijk vrijstaande woningen.

Deze zienswijze is deels gegrond: de kwekerij wordt toegestaan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

2.44 RGDS Van Bente / Burg. Colijnstraat 38

De zienswijze

Aangegeven wordt dat de aanwezige hoofdmassa van de woning bepaalde maten heeft waarbij het noodzakelijk is dat bepaald wordt dat de goothoogte van het hoofdgebouw 8m is (en voor de zijbeuk 6m) en dat de nokhoogte 10m is (en voor de zijbeuk 8m).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Na studie is gebleken dat de goot- en nokhoogte inderdaad 8m en 10m is. Dit geldt voor het gehele bouwvlak waaronder derhalve ook de zijbeuken. Dit is aangepast.



2.45 D. Tetteroo / Burg. Colijnstraat 36

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is vergeten op te nemen en dat mondeling is aangegeven dat de reactie op diens buurmans inspraakreactie als antwoord moet worden gelezen;
2. De aanwezige hoofdmassa van de woning bepaalde maten heeft waarbij het noodzakelijk is dat bepaald wordt dat de goothoogte van het hoofdgebouw 8m is (en voor de zijbeuk 6m) en dat de nokhoogte 10m is (en voor de zijbeuk 8m).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Het hier gestelde is correct;
2. Na studie is gebleken dat de goot- en nokhoogte inderdaad 8m en 10m is. Dit geldt voor het gehele bouwvlak waaronder derhalve ook de zijbeuken. Dit is aangepast.



2.46 P. Bussink / Burg. Colijnstraat 209

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

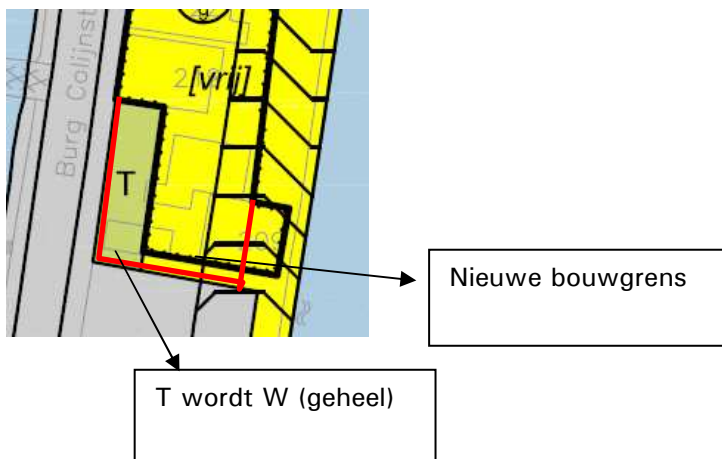
1. De bestemming Tuin ter plaatse de bestaande berging doorklieft. Gevraagd wordt dit zo te bestemmen dat de garage vervangen kan worden;
2. De huidige woning is circa 1m van de kade van de Gouwe gelegen. Bij herbouw ervan is het gewenst dit meer westelijk te doen, van de Gouwe af in lijn met de verder gebruikte rooilijn;
3. Vanuit punt 2 wordt mede aansluiting gezocht bij de rooilijn waar de buren een huis willen bouwen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De verplaatsing van de woning 'naar voren' ontmoet geen stedenbouwkundig bezwaar. De bestemming Tuin vervalt hier geheel en wordt Wonen waarbij het bouwvlak naar de weg wordt gelegd.



2.47 Dhr. J. Bakker / Burg. Colijnstraat 217

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Op het perceel Burg. Colijnstraat 217 nu de mogelijkheid rust om een woning te bouwen
2. Hier ook lange tijd een woning heeft gestaan (tot 1972). Dat sinds 1975 hier 3 garages staan;
3. Door de beoogde verandering van de bestemming hier een forse schade ontstaat;
4. De gemeente Boskoop door haar handelen onbetrouwbaar is en het voorts correct zou zijn om reclamant persoonlijk in kennis te stellen van de beoogde bestemmingsverandering.

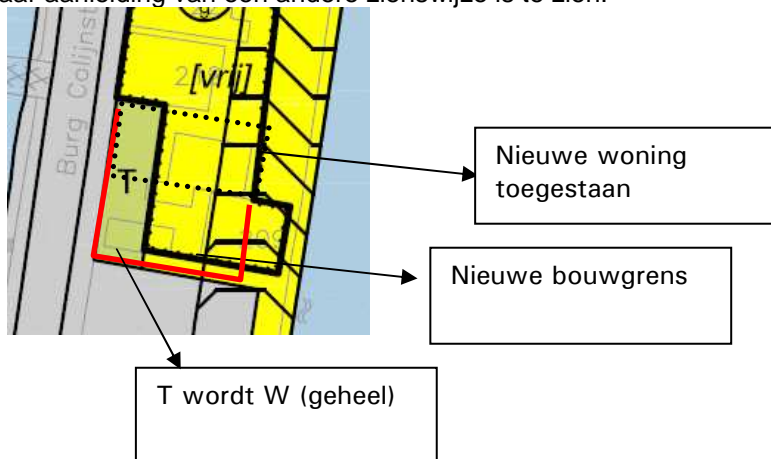
Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. In de inspraakfase heeft reclamant een inhoudelijk met gelijke reactie gezonden. Daar werd afwijzend op gereageerd. Echter, nadere studie van het gebied ter plaatse geeft ons nu geen aanleiding om een nieuwe woning hier niet mogelijk te laten zijn: het past goed in de ruimtelijke structuur. Daar komt voorts bij dat deze woning hier voorheen al stond en ook mogelijk is en dat dit een bewust bedoelde bouwtitel was. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat hier de woning mogelijk blijft;
2. Voor zover de zienswijze over schade nog relevant is nu het plan zo wordt aangepast dat inhoudelijk invulling wordt gegeven aan de zienswijze wordt verwezen naar het vermelde in paragraaf 1.1. De opmerkingen over een onbetrouwbare overheid leggen we naast ons neer. In de melding inzake de verwachte persoonlijke in kennis stelling kunnen we ons niet vinden. We hebben erg nadrukkelijk gecommuniceerd over dit bestemmingsplan met diverse meldingen in de Gouwe Koerier, internet, Bijzonder Boskoop en diverse avonden.

Onderstaande afbeelding geeft weer hoe het plan aangepast wordt waarbij ook de aanpassing naar aanleiding van een andere zienswijze is te zien.



De bouwaanvraag voor de woning is nu in voorbereiding. Indien deze gegund wordt op basis van het geldende bestemmingsplan voordat het bestemmingsplan Boskoop – Dorp rechtskracht krijgt of voorbereidingsbescherming verzorgt, geldt na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp de regels van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp waarbij de bestaande maten / hoogtes / afstanden tot de perceelsgrens ook positief bestemd zijn. Mocht de vergunningaanvraag getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan Boskoop – Dorp zal middels ontheffing van de bouwregels medewerking worden verleend aan het bouwplan als ware het 'oude' bestemmingsplan nog van kracht tenzij hierdoor stedenbouwkundige bepalingen onredelijk met voeten getreden zouden worden. Dit zal blijken bij het bouwplan en het moment van vergunningaanvraag.

2.48 Hoogvliet / Laad- en losruimte Hoogvliet

De zienswijze

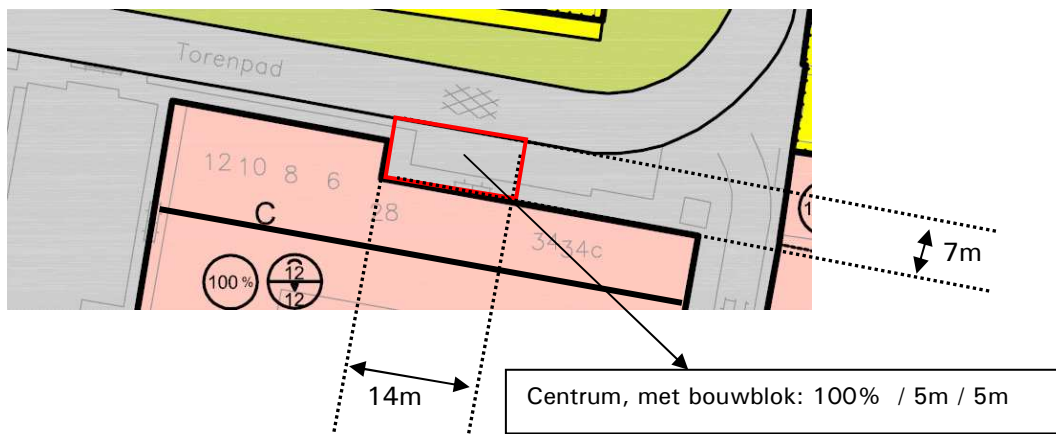
Aangegeven wordt het bestemmingsplan zo aan te passen dat een geplande laad- en losvoorziening mogelijk wordt. Een tekening is bijgevoegd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Deze laad- en losruimte is ter plaatse gewenst voor een goed functioneren van de Hoogvliet, het past goed bij het toekomstige gebruik wat hier al is mogelijk gemaakt en deze plannen zijn voorts besproken met omwonenden. De plankaart wordt er op aangepast.



2.49 Geers, Mertens, Dinger en Teunissen / Burg. Colijnstraat 40, 42 en 44

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De situatie ter plaatse niet goed is ingetekend en hiervoor bijlage B, C en D bij de zienswijze te gebruiken om het te corrigeren;
2. De bouwhoogte van de bebouwing aan het Torenpad bij de bestemming Centrum te hoog is en verzocht wordt hier een hoogte van 8m op te nemen zoals op bijlage E is te zien;
3. Zij vraagtekens zetten bij de financiële paragraaf.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

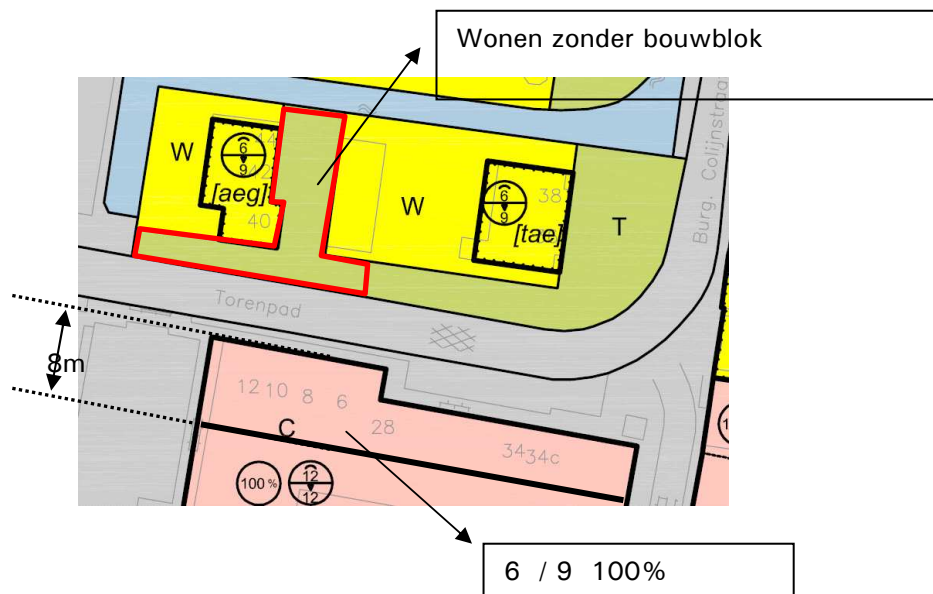
Onze reactie

1. We hebben de locatie ter plaatse nader bekeken tezamen met de bijlagen bij de zienswijze. De zienswijze is gegrond en de plankaart van het bestemmingsplan is er op aangepast. Mede op basis van gesprekken die op een informatieavond zijn gehouden met een van de reclamanten wordt hier gemeld dat bijlage B geen aanleiding geeft voor een aanpassing van de plankaart. Op deze bijlage wordt de schuur gearceerd. Daarmee zal, in het licht van eerdere gesprekken, bedoeld worden dat dit gebouw bij de woningen 40 – 44 hoort en dat een bestemmingsgrens achter (oostelijk) deze schuur moet worden getrokken. Een bestemmingsplan geeft niet aan waar welke gebouwen bij horen, en de plaatsing van een bestemmingsgrens maakt daarin ook geen veranderingen. Daar komt bij dat door de aanpassing van de bestemming Wonen waar voorheen Tuin lag hier ook minder vraagtekens bij ontstaan (het leek immers door de bestemming Tuin eerder alsof de bewuste schuur hoort bij de woningen aan de Burg. Colijnstraat 36 en 38). Deze

bedoelde schuren zijn in bijlage C aangemerkt met een goot- en nokhoogte van 3m en 6m. Ook dat is niet overgenomen op de plankaart omdat via de planregels al wordt bereikt dat deze situatie als zodanig legaal is en mag voortbestaan en mag worden verbouwd e.a. (artikel 28.2);

2. Ook voor de locatie direct ten zuiden van de woningen van reclamanten geldt dat we ter plaatse nogmaals hebben gekeken. De opgenomen bouwbepalingen ter plaatse maken bebouwing mogelijk met een goothoogte van 12m en een nokhoogte van 12m. Dit is niet in overeenstemming met de huidige situatie en ook onwenselijk dat dat nu, met direct recht, zou worden gebouwd. Stedenbouwkundig gezien is, bij de bestaande bouwmassa, niet een hogere massa als noordelijke afronding van het centrum gewenst. De bestaande goothoogte op 6m en een nokhoogte op 9m vormen een nette 'aflopende' rand naar het Torenpad. Vanaf circa 8m naar het zuiden past de voorgenomen goot- en nokhoogte van 12m weer wel. Dit houdt in dat het bouwblok voor de noordelijkste 8m eigen passende bouwbepalingen krijgt. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan;
3. De vraagtekens bij de financiële paragraaf worden voor kennis aangenomen en geven ons, temeer daar van een onderbouwing van deze stelling geen verdere motivering wordt aangedragen, ook geen aanleiding tot aanvullingen en/of wijzigingen van het plan.

Voorts wordt door ons verwezen naar de zienswijze van Hoogvliet die betrekking heeft op een laad- en losruimte en die wij via een gewijzigde vaststelling via dit bestemmingsplan mogelijk willen maken.



2.50 F. Grootendorst en M. Grootendorst – Van Amegrongen / Burg. Colijnstraat 112

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Onterecht een deel van de kavel niet tot dit bestemmingsplan behoort. Een tekening is bijgevoegd;
2. Het pand tot heden een bestemming heeft die breder is dan wonen alleen. Ook de kantoorfunctie en maatschappelijke functies en dienstverlening zijn toegestaan. Vanuit de historie van het pand, mede als kantoor, behoort deze brede gebruiksmogelijkheid aanwezig te blijven. Alleen een beroep aan huis is te beperkt. Het bestemmingsplan voorziet voorts niet in een financiële paragraaf waaruit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan blijkt waarbij rekening is gehouden met de planschade voortkomende uit deze gebruiksbepanking. Dit mede daar hier nu een bedrijf is gevestigd wat zich toelegt op de export van boomkwekerijproducten;
3. Zonder motivering wordt het bouwvlak aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bebouwing (terras) die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw valt buiten het bouwvlak. Hierdoor ontstaat geen reële uitbreidingsmogelijkheid. Verder had het bouwvlak wel uitgebreid moeten worden aan de westzijde omdat daar een onderdeel van het hoofdgebouw is gelegen. Een tekening is bijgevoegd. Dit wordt temeer opvallend gevonden daar elders in de straat wel conform de werkelijkheid is ingetekend. Het bestemmingsplan maakt onvoldoende duidelijk of, en zo ja hoe en onder welke voorwaarden, uitbreiding mogelijk is. Op zijn minst zou bevestigd moeten worden dat de "mogelijkheid" (uitbreiding binnen en buiten het bouwvlak) geldt naast het realiseren van genoemde gebouwen in artikel 20.2;
4. Begrepen wordt dat de voorzijde van het eigen perceel de bestemming Tuin krijgt maar niet begrepen wordt waarom de kavel Laag Boskoop 2 geen bestemming Tuin heeft terwijl dit van oudsher wel zo was. De bestaande groenstructuur wordt zo in gevaar gebracht. Hierin wordt mogelijk een opmaat gezien voor bebouwing van dit perceel waarbij ook nadrukkelijk gewezen wordt op artikel 31.2 onder h waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen welke niet zou mogen bestaan en zeker niet zou mogen worden toegepast voor onderhavige voorvallen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Dit deel van de tuin bij dit pand behoort inderdaad beter opgenomen te zijn in het bestemmingsplan. Het maakt het dagelijkse werken ermee voor reclamant en voor ons gemakkelijker (overigens: het scheiden van een perceel over meer dan een bestemmingsplan is op zich mogelijk). De plankaart wordt hierop aangepast;
2. Wij delen de mening niet dat hier, en in dit deel van de straat, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijven passen. Het betreft een woonstraat met soms zeer fraaie panden, maar wel een woonstraat. Aan huis gebonden beroepen passen daar wel goed bij en komen ook de levendigheid ten goede, maar het inrichten van een woning, of specifiek de woning van reclamant, volledig tot kantoor vinden wij op voorhand niet passen. Daarvoor kan eventueel, bij gebleken inpasbaarheid, een ontheffing worden verleend. De aan huis verbonden beroepenregeling is voor het overige ook ruim gesteld. Het genoemd bedrijf in de export van

boomkwekerijproducten kan gevestigd zijn in dit huis. Gelet op de naam van het bedrijf en de activiteiten welke we daar signaleren (of beter: het gebrek eraan) maakt aannemelijk dat het hier gaat om een kantoorfunctie en in deze ook een aan huis verbonden beroep. Voor wat betreft planschade delen wij niet de mening dat hieromtrent de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet haalbaar is en voorts verwijzen we naar de inleiding van deze nota onder 1.1;

3. Dit pand kent volgens het huidige bestemmingsplan een bouwblok van circa 16m breed en circa 19m diep. Daarbinnen is de hoofdmassa met aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan. De goothoogte van de hoofdmassa mag maximaal 6m bedragen. Daarachter is de bestemming Erf gelegen waar maximaal 35m² aan aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen in het bouwvlak bij dit maximum moet worden geteld. De bestemming Erf is circa 13m diep en 19m breed. Daarbuiten ligt de bestemming Tuin waarin geen gebouwen mogen worden opgericht. In het ontwerp bestemmingsplan Boskoop – Dorp is het bouwblok circa 15m breed en 17m diep. Achter de voorzijde van dat bouwblok en ernaast geldt de bestemming Wonen; de bestemming Erf is niet teruggekomen. Ervoor geldt de bestemming Tuin. In het bouwblok mag de hoofdmassa gebouwd worden (goot max. 6m en de nok op 11m en mocht dat wat hoger zijn geldt basis van een algemeen artikel die hoogte). In de bestemming Wonen buiten het bouwblok geldt dat aan-, uit- en bijgebouwen als ook overkappingen mogen worden gebouwd. Dat mag dus aan het hoofdgebouw zijn. Een functioneel onderscheid is niet gemaakt: het is alleen de omvang / hoogte wat verschil maakt tussen bouwblok en erbuiten. Delen van de hoofdmassa zoals een terras, bijkeuken, serre etc. etc. in de vorm van een uitbouw, een aanbouw of een vrijstaand bijgebouw zijn dus allemaal toegestaan. Het ontwerpplan staat daarbij voorts buiten het bouwblok 120m² toe aan aan-, uit- en bijgebouwen bij percelen vanaf 3.000 m². Wij zien daarmee een reële uitbreidingsruimte in dit plan en een flinke planologische verbetering in dit bouwrecht. Deels bestaat er evenwel geen ruimtelijk bezwaar om reclamant tegemoet te komen door niet-reële bouwruimte die in het ontwerpplan is opgenomen vóór de hoofdmassa, te verplaatsen naar de zijdes en de achterkant van het bouwblok zodat de geldende maten uit het geldende bestemmingsplan voor het bouwblok terugkomen. De plankaart wordt aangepast:



In het plangebied opnemen als Wonen

Bouwblok aanpassen: 16m diep vanaf voorzijde en 19m breed. Voorzijde om bestaande gebouw heen

De voorzijde van de woning van reclamant heeft de bestemming Tuin gekregen en in de zijtuin mag daarmee gebouwd worden. Ditzelfde principe is opgenomen voor het perceel Laag Boskoop

2: in die achtertuin mogen aan-, uit- en bijgebouwen gebouwd worden. Er zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen ruimtelijke redenen om in deze tuin, ook niet waar het de gronden betreft gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning van reclamant, geen bouwrecht op te nemen;

4. Waar in de zienswijze ingegaan wordt op de bebouwing van een woning op het perceel Laag Boskoop 2 geven wij aan dat dat geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en daarmee laten we het buiten behandeling. In de zienswijze wordt daarbij voorts opgemerkt dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder 31.2.h strijdig zou zijn met de wet en de vereiste rechtszekerheid. Wij zien die strijdigheid niet en zijn van mening dat deze bevoegdheid met voldoende waarborgen is omkleed. Wij wijzen erop dat onderdeel van de wijziging is een openbare procedure waarbij getoetst moet worden aan de opgenomen wijzigingsregels. Door deze openbare procedure is de rechtszekerheid gewaarborgd.

2.51 G. Tutein Nolthenius / Burg. Colijnstraat 46

De zienswijze

Aangegeven wordt dat de hoofdmassa circa 13m diep en 13m breed is met een goothoogte van 8,5m en een nokhoogte van 11,5m en een aansluitend bijgebouw van circa 6,5m diep en 5,5m breed met een goothoogte van 5m en de nok op 7m. Het betreft een waardevol en karakteristiek gebouw waarvan het na herbouw in dezelfde maten moet kunnen worden teruggebouwd.

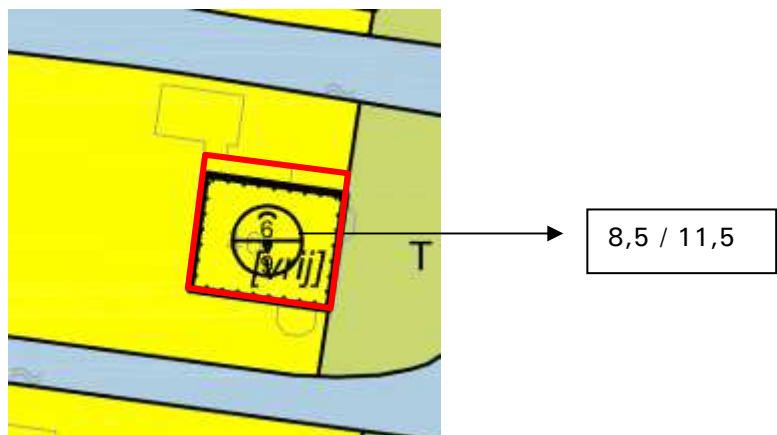
Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Voor elk legaal gebouwd gebouw, zoals dit pand, geldt dat als de bouwmassa groter / hoger / meer is dan volgens de planregels wordt toegestaan, dat dan dat meerdere óók is toegestaan (artikel 28.2 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages). Vooropgesteld wordt daarmee dat niets van dit pand daarmee is wegbestemd en de gevraagde herbouw mogelijk is. Een dergelijke voorziening in dit bestemmingsplan is bewust opgenomen om in het algemeen tegemoet te komen aan kleine afwijkingen in het veld t.o.v. de

planregels maar in het bijzonder voor afwijkende gebouwen zoals o.a. dit pand. Een exact passende regel op plankaart en/of planregels zou het bestemmingsplan nodeloos onleesbaar maken en via dit generieke artikel wordt inhoudelijk toch geregeld wat geregeld moet worden. De zienswijze is in die zin niet gegrond, maar de zienswijze vormt wel de aanleiding om het bouwvlak en de bouwbepalingen voor de hoofdmassa aan te passen.



2.52 J. Evers & T. Jacobs / Bootstraat 1

De zienswijze

Reclamant geeft te kennen woonachtig te zijn op perceel Bootstraat 1. Reclamant behoudt graag de mogelijkheid voor het openen van een kapsalon of vestiging van andere winkelpanden op dit perceel.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Artikel 6 van de planregels geeft aan dat de bestemming van het perceel van reclamant 'Centrum (C)' is. Binnen deze bestemming is het naast wonen ook toegestaan om een winkelpand te vestigen of een kapsalon te realiseren. Van de melding dat reclamant hier woonachtig is wordt door ons kennis genomen. De zienswijze biedt geen aanleiding voor ons om het bestemmingsplan aan te passen en is in die zin ongegrond.

2.53 Stichting Landelijk Boskoop

De zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van de planontwikkeling Parklaan. Reclamant verzoekt die planontwikkeling in lijn te brengen met de toekomstvisie 2015. Volgens reclamant dient er meer vervangend groen en water in de plannen te worden opgenomen. Gelet op de parkeervoorzieningen is reclamant van mening dat de geplande kerk niet naast een woonhuis gepland moet worden. Reclamant verzoekt de geluidsoverlast te beperken als gevolg van het parkeren en klokkenluiden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De zienswijze heeft betrekking op een gebied dat niet binnen het plangebied valt. De zienswijze kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan Boskoop-Dorp worden beantwoord. De zienswijze wordt buiten behandeling gelaten.

2.54 O. Van der Vlies en S. Pellekoren / Waterrijk en het plan in het algemeen

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Eigenaren van woningen, waaronder de woning Julianaplein 27, vanwege mogelijke waardevermindering van de woning de gemeente voor planschade aansprakelijk zullen stellen;

2. Inwoners van Boskoop in de toekomst mogelijk te maken krijgen met collectieve financiële gevolgen indien diverse uitgangspunten uit het bestemmingsplan niet of in beperkte mate kunnen worden gerealiseerd;
3. Het bezwaarlijk is dat het woongenot van bewoners zal worden aangetast waar zij nu uitzicht hebben over kwekerijpercelen;
4. Het dorpsbeeld van Boskoop verstedelijkt en daarmee afgeweken wordt van een eerder streven naar het behoud van groenvoorzieningen in het hart van het dorp en dat talloze dier- en plantensoorten moeten wijken voor deze nieuwe Vinexwijk;
5. Er geen rekening wordt gehouden met het migratiesaldo nul van de provincie en niet duidelijk is of een artikel 10-reactie is verstrekt;
6. De hoogbouw tot 15m in Waterrijk onacceptabel is en in strijd is met het eerder ingenomen standpunt dat uitsluitend laagbouw zou plaatsvinden. Nieuwe appartementencomplexen zullen overlast opleveren door schaduw, horizonvervuiling en aantasting van het landelijke karakter van Boskoop. Indien pas op/vanaf de 1^{ste} of hogere bouwlaag woningen worden gebouwd zal de levendigheid van de woningen niet bijdragen aan het straatbeeld, de sociale veiligheid en de sociale samenhang tussen het wonen en de openbare ruimte. Hoogbouw vermindert het leefmilieu en gelet op het bouw materiaal wat eerder in Boskoop werd gebruikt wordt gevreesd voor 'Bijlmermeerbebouwing'.
7. Niet valt in te zien dat juist aan de rand van de wijk hoogbouw is gepland en niet in het midden van de nieuw te realiseren wijk. Dit zou voor de bestaande bewoners beter zijn en voorkomt ook een massale planschadeclaim;
8. Bezwaar bestaat tegen de stilzwijgende vergroting van het 15m-gebied wat strijdig is met het beginsel van behoorlijk bestuur;
9. Ten onrechte niet duidelijk wordt gemaakt hoe de verkeersontsluiting concreet vorm krijgt en dit is strijdig met eerdere toezeggingen. De maatschappelijke en dienstverlenende instellingen zullen zorgen voor een flinke toename van de verkeersintensiteit. De ontsluiting op de Boezemlaan zal de veiligheid verder doen verslechteren. In het omgevingsonderzoek wordt zelfs een groei van 500% gezien en dat is risicovol en daarom ongewenst;
10. De toename van verkeer zal leiden tot verkeerslawaaï en er wordt een onderzoek naar geluidreducerende maatregelen verlangd;
11. Een toezegging wordt verlangd dat geen (snel)verkeer zal worden ontsloten via de zuidkant (Julianaplein / Wilhelminalaan) omdat er sprake is van spelende kinderen en toename van snelverkeer onacceptabel is. Door letselschade loopt de gemeente hier ook een financieel risico;
12. Nu de parkeervoorziening bij Entree Waterrijk wegvalt wordt een vervangend parkeerterrein verlangd en dat het bestemmingsplan niets regelt over parkeren is onacceptabel;
13. De ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is en de effecten van de bovengrondse parkeervoorziening niet in beeld zijn;
14. De groen- en speelvoorzieningen onterecht niet zijn uitgewerkt en dat biedt daarom niet voldoende zekerheid of dat wel goed gebeuren zal. Hieromtrent worden garanties gevraagd;
15. Het aanbod van (koop)woningen nu groot is. Noodzaak voor vergroting van het woningbestand is daarom niet aannemelijk gemaakt. Hierdoor loopt de gemeente onnodige financiële risico's die de burger daarna krijgt gepresenteerd. Door het nieuwe aanbod staan woningen elders ook langer te koop en dreigt leegstand. Het is goed mogelijk dat de verkoop straks anders verloopt dan gepland;
16. Twijfel wordt geuit over het plan met de dichtheden en hoogten. De bodem is slap waardoor regelmatig verzakkingen zichtbaar zijn en het is te voorspellen dat de nieuwe wijken daar last van

- hebben. Zie ook de grote kosten aan het herstel van de Zijde wat weer opnieuw moet met al dat zware verkeer. Ook de milieudienst stelt dat voorafgaand geotechnisch onderzoek nodig is;
17. Het financiële risico is te groot doordat veel sloten zijn gedempt met huisvuil en er gebouwd gaat worden zonder duidelijk inzicht in de vervuiling;
 18. De watertoets ontbreekt, windhinder is niet goed onderzocht, de gevolgen voor de planten en diersoorten zijn niet onderzocht (alleen een quick-scan en geen vervolgonderzoek); omvang van speelvoorzieningen is onvoldoende en de kwaliteit onduidelijk, de economische haalbaarheid ontbreekt, het archeologisch rapport ontbreekt en de stelling die in het rapport van ArcheoPro wordt gedaan dat er geen indicatoren zijn er geen aanleiding bestaat voor vervolgonderzoek is een drogreden, luchtonderzoek is niet goed danwel niet gedaan en in het onderzoek ontbreekt een toets of de windbrekende voorzieningen wel realiseerbaar zijn doordat er kabels en leidingen zijn;
 19. De plannen zijn onduidelijk en niet concreet, het is een zeer globaal bestemmingsplan. Hierdoor schaadt het plan de belangen van inwoners in Boskoop.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

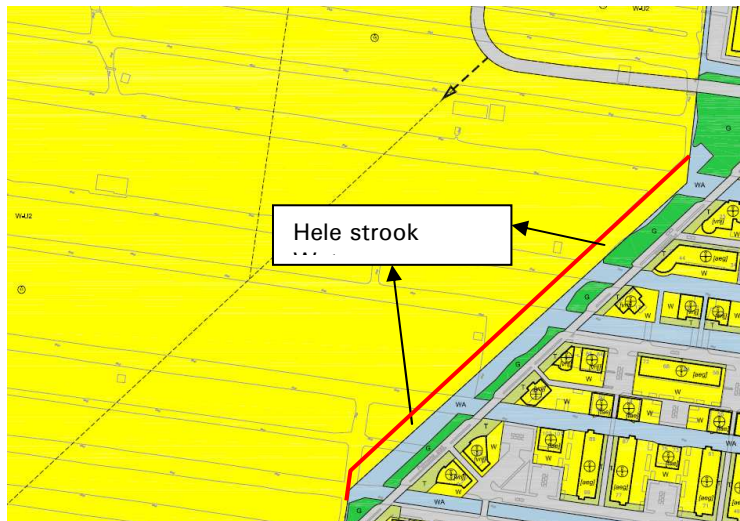
Onze reactie

Voordat we ingaan op de diverse punten geven we eerst in het algemeen aan dat reclamant erg betrokken is bij de ontwikkeling van Boskoop en dat de financiële kaders daarbij goed in de gaten gehouden moeten worden. Wij delen die visie geheel. Voorts denken wij te zien dat door reclamant, die zich gelet op de inhoud van de zienswijze met name op de verdere ontwikkeling van Waterrijk richt, de globaliteit van dit plan niet voldoende plaatsen kan en dat een belangrijk deel van de zorg daaruit voort komt. Het is inderdaad een globaal plan en details zijn nog niet bekend. Daarom betreft het ook een nog uit te werken bestemming waarbij een publieke procedure gevoerd wordt (de uitwerking) voordat werkelijk tot ontwikkeling gekomen wordt. De vrees is dan ook, naar ons idee, onterecht: er komen nog gedetailleerdere plannen en daarvoor wordt nog een publieke procedure gevoerd. Het onderzoeksniveau wat we in dit gewraakte plan hebben gehanteerd past bij dat globale karkater en de eindconclusie is dat het aannemelijk is dat deze uitwerkingsbestemming uitvoerbaar is. Bij de uitwerking wordt daarop verder in detail getreden waar dat vereist is om ook de uitvoerbaarheid van dat uitwerkingsplan zelf weer aan te tonen. Hierna gaan we puntsgewijs in op de verschillende zienswijzen waarbij mede bovenstaande algemene reactie gelezen moet worden:

1. Hiervoor verwijzen we naar 1.1;
2. De stelling hier klopt op zich, maar dat geldt altijd en voor iedereen die plannen ontwikkelt en ook voor besturen die geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Het besturen van elke organisatie brengt (financiële) risico's met zich mee. We zijn van mening dat de planvorming financieel verantwoord verloopt;
3. Wij zien met reclamant dat de woonsituatie voor sommige bewoners flink verandert maar niet dat dit onredelijk is;
4. Het dorpsbeeld van Boskoop verandert en wordt verder bebouwd ('verstedelijkt' volgens reclamant). Maar wij vinden nog wel dat het een dorps uiterlijk blijft houden. Een en ander is naar ons idee volledig in lijn met ons structuurplan;
5. Er wordt wel rekening gehouden met migratiesaldo nul. De volkshuisvestingsvraagstukken (aanbod en vraag van woningen en bepaalde typen daarin) zijn erg belangrijk voor bestaand Boskoop en voor de realisatie van de ontwikkelingen. Het is wel duidelijk of de provincie een

reactie heeft afgegeven; en dat heeft zij. Dat is ook vermeld in het inspraakverslag (p.23). Wij merken op dat de provincie niets heeft gezegd over onze plannen in relatie tot migratiesaldo nul;

6. Wij zien niet dat 15m hoogte onacceptabel is in Waterrijk en het past naar ons idee wel in ons structuurplan. Nieuwbouw heeft inderdaad gevolgen voor de omwonenden (zie ook onze reactie op punt 3). Niet-woonvoorzieningen zijn ook nodig in / nabij een woonwijk en kunnen zorgen voor levendigheid. Het kan soms zo zijn dat een dergelijke voorziening soms ook wat te weinig levendigheid met zich brengt. Gepoogd moet worden dat waar mogelijk te voorkomen maar dat geeft ons geen aanleiding om het plan aan te passen. De opmerkingen over het bouw materiaal nemen we voor kennisgeving aan;
7. De wijk Waterrijk is al lange tijd voorzien en de ontwikkeling is nu ongeveer halverwege. Waar reclamant vraagt de hoogteaccenten te plaatsen in het midden van de nog te realiseren delen van de woonwijk komt die juist in het midden van de totale woonwijk: dus aan de rand van de huidige bouwmassa. Voor wat betreft planschade verwijzen we naar punt 1 van deze reactie. Gelet op de huidige aanwezige waterstructuur ter plaatse hebben we evenwel gemeend te moeten vastleggen dat dat deel in elk geval niet mee betrokken wordt bij de bouwplannen. Daarom is de plankaart hierop aangepast;
8. De vergroting van het 15m-gebied is naar ons idee niet van dien aard dat een ander plan is ontstaan en voor het overige is er door ons nadrukkelijk gecommuniceerd over dit bestemmingsplan. De vermeende strijdigheid met behoorlijk bestuur delen wij dan ook niet;
9. De verkeersdruk zal door de ontwikkeling van (o.a.) deze locatie toenemen. Uit de verkeersmodellen zoals die ook de data voor o.a. het geluidonderzoek hebben geleverd blijkt echter niet dat dit niet inpasbaar is in de bestaande verkeersstructuur van Boskoop. Het wordt wel drukker, maar het past wel en voldoet aan de normen die in Nederland aangehouden worden. Als gemeente doen we er veel aan om de inrichting van de openbare ruimte zo veilig mogelijk te laten zijn, maar verkeer blijft risico's met zich mee brengen;
10. Uit de onderzoeken die bij het bestemmingsplan ter visie lagen blijkt dat hogere grenswaarden nodig zijn. Daarbij is ook ingegaan op de mogelijkheden van (dure en/of niet inpasende geluidswerende voorzieningen (nieuw asfalt en schermen) geluidsreducerende maatregelen. Reclamant heeft echter daartegen geen zienswijze naar voren gebracht waardoor we voor het overige in het kader van dit bestemmingsplan niet ingaan op deze zienswijze. Dit omdat in elk geval op het vlak van geluid, de te verlenen hogere waarde, de noodzaak voor duurzaam en dus intensief ruimtegebruik en de bouwkundige maatregelen om een voldoende leefklimaat in de woningen te waarborgen zorgen voor een goede ruimtelijke ordening en het aspect geluid daarom geen punt meer is wat, wat ons betreft, ter discussie staat;
11. Eerder is door onze raad al aangegeven dat de hoofdontsluiting niet via de Julianastraat (plein) en Wilhelminalaan zal plaatsvinden en dat is ook in dit bestemmingsplan opgenomen. De link tussen



letselschade en voorliggend bestemmingsplan, mede in relatie tot onze reactie onder punt 9, zien wij niet;

12. De locatie Entree Waterrijk kan net als locatie Waterrijk pas echt tot ontwikkeling gebracht worden na een aparte procedure waarin ook meer details over de inrichting duidelijk zijn. Parkeren is bij elke stedelijke opgave een essentieel punt en zal daarbij nadrukkelijk meegenomen worden. Via de uitwerkings- en wijzigingsregels en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van plannen is het aspect nadrukkelijk wel onderdeel van dit bestemmingsplan;
13. De ruimtelijke onderbouwing is mogelijk kort, maar wel helder volgens ons en al jaren consistent: ter plaatse van de tuindersgronden te Waterrijk is al lange tijd een woonwijk voorzien en de vraag naar woningen blijkt uit onze onderzoeken onverminderd. Het structuurplan gaat daar ook op in (zie ook onze reactie onder punt 15);
14. Inzake de groen- en speelvoorzieningen en de detaillering verwijzen wij naar onze algemene inleiding;
15. Volkshuisvestelijke onderzoeken op lokaal, regionaal en landelijk niveau laten onverminderd een vraag zien naar woningen. De behoefte aan woningen binnen de planperiode van 10 jaar is daarmee volgens ons aangetoond. Bij de verdere uitwerking van de plannen per locatie is het een nadrukkelijke eis om te kijken naar de behoeften van dat moment. Niemand heeft er belang bij te bouwen voor leegstand, noch leegstand in de nieuwe woonwijk noch in de bestaande wijken. Mocht later blijken dat de verkoop stagneert dan zal het oplevertempo ook aangepast moeten worden (of verhoogd bij aantrekkende behoeften). Het financiële risico wat er is bij de ontwikkeling van wijken is voor ons geen aanleiding niet door te gaan met de planvorming (zie ook punt 2 van onze reactie);
16. De bodem te Boskoop is inderdaad slap te noemen. Toch is het goed mogelijk daar mee om te gaan en door de ervaringen met de bouw in Boskoop, en elders, bestaat goed inzicht in de techniek en bijhorende kosten. Dit maakt dat per saldo de slappe bodem voor ons geen reden is te twifelen aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Een geotechnisch onderzoek voegt daar in deze voorbereidende fase niets nieuws aan toe. Een dergelijk onderzoek kan wel nodig zijn bij de bouw, maar dat staat buiten het bestemmingsplan;
17. De bodemkwaliteit is in hoofdlijn bekend en maakt dat de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt niet onder druk staat. Bij de gedetailleerde uitwerking van het bestemmingsplan en de bouwvergunningsprocedure zijn verdere bodemonderzoeken nodig;
18. Bij het bestemmingsplan is een groot aantal bijlagen ter visie gelegd zoals o.a. een watertoets. Doordat echter de details nog niet bekend zijn van de woonwijken (zie de algemene inleiding van ons op deze zienswijze) is ook een detailslag noodzakelijk op dit punt. Dat staat zo ook in de uitwerkingsregels opgenomen en het Hoogheemraadschap kan zich hierin vinden. Inzake windhinder gelden geen wettelijke regels. De NEN 8100 geeft een handvat voor windhinder. Volgens deze norm is een onderzoek nodig bij gebouwen boven 30m en dient een kundige te kijken of een dergelijk onderzoek nodig is indien gebouwen hoger dan 15m worden gebouwd in een beschutte omgeving en indien er gebouwd wordt in een onbeschutte omgeving. Daar de omgeving niet als onbeschut is te kenmerken en niet hoger dan 15m wordt gebouwd zien wij naar aanleiding van deze zienswijze geen reden om alsnog een deskundige te vragen of onderzoek nodig is. Voor het overige geldt dat voor alle onderzoeken welke zijn verricht dat wij niet zien dat de conclusies ervan de uitvoerbaarheid in de weg staan;
19. Voor dit punt verwijzen we wederom naar onze algemene inleiding.

Voorts wijzen wij op onze ambtshalve wijziging onder 3.2 en 3.7.

De zienswijze is ingediend en ondertekend door dhr. Van der Vlies waarbij de naam van mevr. S. Pellekooren voorts is opgeschreven. Daarvan is geen handtekening aangetroffen. De zienswijze is afgedrukt op papier van de firma Batenburg & Vlies doch uit de zienswijze moet voor het overige opgemaakt worden dat die op persoonlijke titel van dhr. Van der Vlies is ingediend. In de zienswijze wordt aangegeven dat de zienswijze namens alle bewoners en eigenaren van woningen en overige roerende zaken wordt ingediend die zich bij de indiener dan wel diens advocatenkantoor hebben gemeld dan wel zullen melden voor een beroepsprocedure dan wel het verhalen van planschade. Door ons is per mail en telefonisch aangegeven dat wij een lijst van namen en adressen verlangen met handtekening en dat deze vóór uiterlijk 25 september dient binnen te zijn bij ons. De heer Van der Vlies gaf aan dat dat niet nodig was daar hij advocaat is en zou er voor het overige (wel) voor zorgen. Er is geen dergelijke lijst ontvangen.

De zienswijze is volgens ons niet gegrond en geeft, behoudens de verandering van een strook naar de bestemming Water, geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.55 Dhr. Zwamborn / Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De woning van reclamant door hem is gekocht als fraai pand, een 'landmark' aan de rand van Waterrijk I en dat volgens uitgebreide informatie w.o. het streekplan, Waterrijk II geen doorgang meer zou vinden. De ontwikkeling van Waterrijk ontmoet dan ook bezwaar en het zou geen doorgang moeten vinden. Mocht dat toch het geval zijn dan is de planschade fors;
2. Als Waterrijk toch ontwikkeld wordt, dat dan de aanwezige watergang de huidige bestemming behoudt en een strook daaraan grenzend, dus de overzijde ten opzichte van de bestaande wijk, groen ingericht wordt met een pad zoals ook aan de bebouwde zijde met qua bebouwing eengezinswoningen met een goot van 6m en de nok op 9m zoals ook aan de nu al bebouwde zijde het geval is. Indien het plan dan hoogbouw vereist tot 15m, dat dat dan in het midden van het te ontwikkelen gebied plaatsvindt. Uit een gesprek met de projectleider is gebleken dat het ongeveer de bedoeling is om de diagonaal op bijzondere wijze in te vullen zoals dat in de bestaande wijk ook is gedaan. Daar is voorts niet duidelijk geworden op welke gronden er gekozen is voor invulling van de aangegeven 15m bouwhoogte. Als het toch "de bedoeling is om", om dan direct te bepalen dat de inrichting aan overzijde gelijk van opzet als aan de al bebouwde zijde;
3. De vergroting van het gebied van voorontwerp naar ontwerp waar 15m hoog gebouwd mag worden is niet genoemd in publicaties terwijl dat wel een belangrijk punt is omdat mensen zich mogelijk niet vinden in een muur van 15m.

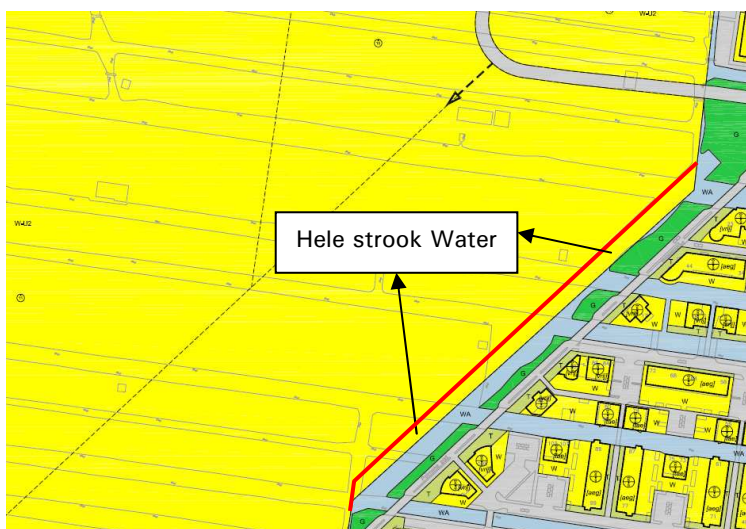
Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. De delen van de zienswijze omtrent de ingewonnen informatie en planschade nemen we voor kennisgeving aan met dien verstande dat wij daar nu al aan toevoegen dat volgens ons al heel erg lang bekend was, en is, dat de huidige wijk Waterrijk een vervolg zou krijgen zoals dat nu is opgenomen. Voorts verwijzen we naar paragraaf 1.1 van dit document;

2. De opzet van de gehele wijk Waterrijk maakt dat de huidig diagonaal extra aandacht vraagt. De woning van reclamant is daar o.a. een goede uiting van. De overzijde van de diagonaal gaat dat ook krijgen, zo is onze visie. Dit is ook door de projectleider gemeld in het overleg waarbij kennelijk de uitleg niet voldoende is geweest. Dat vinden we jammer. Onze visie blijft evenwel dat de stedenbouwkundige ontwikkeling van 'de overkant' ook bijzonder moet zijn. Dat moet niet per sé 15m hoog zijn en een volledige 'muur' van 15m direct binnen de openomen bestemming Wonen – Uit te werken is volgens ons niet stedenbouwkundig inpasbaar en past daarmee niet binnen de uitwerkingsregels: deze toezegging is daarmee gedaan. Echter: we achten de ruimte om individuele gebouwen tot 15m op te richten noodzakelijk en behouden die ruimte daarom. Het verleggen van dat gebied met iets hogere bebouwing naar het midden van het nog te bebouwen deel doet afbreuk aan de kwaliteit van de gehele wijk Waterrijk: het moet juist in het centrale deel rondom de diagonaal plaatsvinden. Bij de uitwerking, met een bijhorende publieke procedure, zal duidelijk worden hoe de bijzondere stedenbouwkundige uitwerking verder gestalte krijgt. De rechtszekerheid is volgens ons dan ook voldoende gewaarborgd. Echter, we zien met reclamant dat de huidige waterpartij bewaard moet blijven en dat daar dan ook nu al de bestemming Water opgelegd moet worden. Dit wordt aangepast op de plankaart;
3. De vergroting van het 15m-gebied is naar ons idee niet van dien aard dat een ander plan is ontstaan en voor het overige is er door ons nadrukkelijk gecommuniceerd over dit bestemmingsplan.



De zienswijze is volgens ons dan ook niet gegrond en leidt behoudens één aanpassing aan de plankaart niet tot andere aanpassingen. Voorts verwijzen wij naar de ambtshalve wijziging onder 3.2 en 3.7.

2.56 Fam. Hooftman / Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

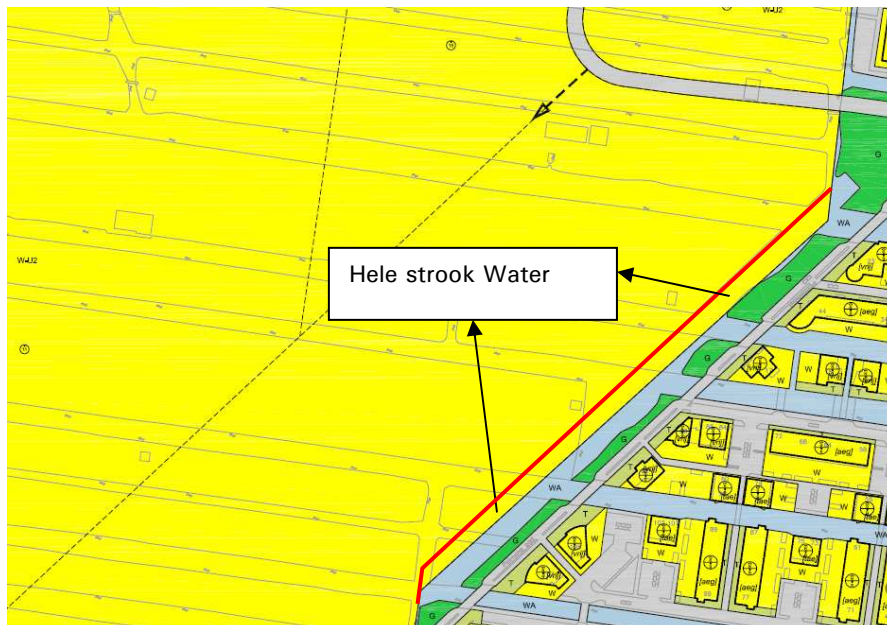
De verandering van het bestemmingsplan voor het gebied Waterrijk, waar eerst voor een beperkt deel een hoogte van 15m was voorzien, naar een grote strook waar bebouwing is voorzien tot 15m niet past bij de omgeving en het woongenot aantast.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De stedenbouwkundige doelstelling met het gebied wat in het ontwerp-bestemmingsplan met een hoogte van 15m is aangeduid is om er het hoogwaardige woonmilieu van te maken. In die zin is de doelstelling van ons als gemeente gelijk aan die van reclamant. Onderdeel van die kwaliteit is ook ruimte voor hoogwaardige architectuur en uitdagende stedenbouw. Daarom is hier ook een hoogte van 15m toegestaan. De precieze ontwerpen, verkavelingen en het ruimtegebruik zijn nu nog niet bekend. Dat wordt bekend bij de uitwerking van de plannen (via een aparte uitwerkingsprocedure). Reclamant vreest nadrukkelijk de bouwhoogte van 15m. Daarom hebben we de beoogde stedenbouwkundige ruimte die we in het kader van dit bestemmingsplan Boskoop – Dorp maximaal nodig kunnen hebben nogmaals gedetailleerd bekeken. Dit heeft er in geresulteerd dat de watergang buiten de beoogde ontwikkeling gehouden wordt: de plankaart is hier op aangepast.



De zienswijze is ongegrond en leidt behoudens genoemde aanpassing niet tot veranderingen van het bestemmingsplan. Wij wijzen voorts op de ambtshalve aanpassing onder nummer 3.2 en 3.7.

2.57 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer Vermij / Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat door de beoogde ontwikkeling van Waterrijk:

1. De woonsituatie van reclamant, die nu nog over kwekerijen uitkijkt, in niet geringe mate dreigt te worden aangetast. Dit uit zich met name in het verdwijnen van onbelemmerd uitzicht, aantasting privacy doordat bewoners van de nieuwbouw in de tuin / woning van reclamant kunnen kijken, vermindering lichtinval door deze bebouwing en aantasting van rust door geluidsoverlast doordat de woning van reclamant gaat grenzen aan een “zoekzone hoofdontsluiting”;
2. De toename van de verkeersdruk niet goed met de geprojecteerde hoofdontsluitingen kan worden opgevangen, dit mede gezien de toch al uiterst problematische verkeerssituatie in het centrum en daarbuiten. In dit geval wordt gewezen op artikel 24.2.1 sub b3 en b4 die niet goed te lezen zijn althans onvoldoende duidelijk en taalkundig incorrect waarbij wordt voorgesteld deze onderdeel van b2 te laten zijn;
3. Het ontwerpplan bevat twee ingrijpende wijzingen voor locatie Waterrijk (vergroting van het gebied van 15m hoogte en de vergroting van de bouwhoogte van 10m naar 11m voor de overige delen) die op geen enkele wijze kunnen worden herleid tot een kenbaar gemaakt commentaar van ingediende inspraakreacties. Aangegeven wordt dat indien afwijkingen ten opzichte van het voorontwerp naar aard en omvang zodanig zijn dat een geheel ander plan is ontstaan dit aanleiding kan zijn de inspraak opnieuw een aanvang te laten nemen en verzocht wordt daarom dit deel van het bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen danwel aan de zienswijze tegemoet te komen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Wij zien met reclamant dat diens woonomgeving flink gaat veranderen. De visie op Waterrijk is nu in hoofdlijn gereed. Het wordt volgens onze visie een woonwijk. De precieze details als de inrichting met groenstroken, de exacte ligging van de ontsluitingswegen en het uiterlijk en ligging van de woningen zijn nu niet bekend. Daarom is ook geen directe bouwtitel opgenomen maar een bestemming die nog uitgewerkt moet worden. Dat uitwerken is gekoppeld aan een publieke procedure. Het woonklimaat voor reclamant zal door de aanleg van deze nieuwe woonwijk veranderen doch dit zal volgens ons in elk geval niet leiden tot een onredelijke verslechtering van de woonkwaliteit;
2. Uit verkeersmodellen blijkt dat een ontsluiting van deze wijk via een tweetal hoofdontsluitingen wel goed zal verlopen. Voor het langzame verkeer komen er meerdere routes en de hulpdiensten kunnen daar mede gebruik van maken.
Waar het de verwijzing naar de voorschriften betreft vermoeden wij dat dit deel van de zienswijze betrekking heeft op de voorschriften van het voorontwerpplan. De redactie van het artikel is in de voorschriften (sinds 1 juli 2008 onder vigeur van de Wro zijn dat planregels) van het ontwerp aangepast en de zienswijze geeft mede daarom geen aanleiding voor ons hier verder op in te gaan;
3. Wij zien niet dat een ingrijpende verandering heeft plaatsgevonden tussen voorontwerp en ontwerp die maakt dat van een ander plan sprake is. Voorts zien wij gelet op deze veranderingen,

de wettelijk vrijheid voor het al dan niet houden van inspraak, onze inspraakverordening en de vele communicatie-uitingen omtrent het bestemmingsplan Boskoop – Dorp geen grond om reclamant in deze tegemoet te komen.

Wij wijzen voorts op zienswijze die hiervoor is behandeld welke, met andere zienswijzen, de aanleiding gaf voor ons om de plankaart aan te passen. Voorts wijzen wij op ambtshalve wijziging 3.2 en 3.7.

De gehele zienswijze is volgens ons niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. De beoogde ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zetten wij voort.

2.58 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer C. Korpelshoek / Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat door de beoogde ontwikkeling van Waterrijk:

1. De woonsituatie van reclamant, die nu nog over kwekerijen uitkijkt, in niet geringe mate dreigt te worden aangetast. Dit uit zich met name in het verdwijnen van onbelemmerd uitzicht, aantasting privacy doordat bewoners van de nieuwbouw in de tuin / woning van reclamant kunnen kijken, vermindering lichtinval door deze bebouwing en aantasting van rust door geluidsoverlast doordat de woning van reclamant gaat grenzen aan een “zoekzone hoofdontsluiting”;
2. De toename van de verkeersdruk niet goed met de geprojecteerde hoofdontsluitingen kan worden opgevangen, dit mede gezien de toch al uiterst problematische verkeerssituatie in het centrum en daarbuiten. In dit geval wordt gewezen op artikel 24.2.1 sub b3 en b4 die niet goed te lezen zijn althans onvoldoende duidelijk en taalkundig incorrect waarbij wordt voorgesteld deze onderdeel van b2 te laten zijn;
3. Het ontwerpplan bevat twee ingrijpende wijzigingen voor locatie Waterrijk (vergroting van het gebied van 15m hoogte en de vergroting van de bouwhoogte van 10m naar 11m voor de overige delen) die op geen enkele wijze kunnen worden herleid tot een kenbaar gemaakt commentaar van ingediende inspraakreacties. Aangegeven wordt dat indien afwijkingen ten opzichte van het voorontwerp naar aard en omvang zodanig zijn dat een geheel ander plan is ontstaan dit aanleiding kan zijn de inspraak opnieuw een aanvang te laten nemen en verzocht wordt daarom dit deel van het bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen danwel aan de zienswijze tegemoet te komen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Wij zien met reclamant dat diens woonomgeving flink gaat veranderen. De visie op Waterrijk is nu in hoofdlijn gereed. Het wordt volgens onze visie een woonwijk. De precieze details als de inrichting met groenstroken, de exacte ligging van de ontsluitingswegen en het uiterlijk en ligging van de woningen zijn nu niet bekend. Daarom is ook geen directe bouwtitel opgenomen maar een bestemming die nog uitgewerkt moet worden. Dat uitwerken is gekoppeld aan een publieke procedure. Het woonklimaat voor reclamant zal door de aanleg van deze nieuwe woonwijk veranderen doch dit zal volgens ons in elk geval niet leiden tot een onredelijke verslechtering van de woonkwaliteit;

2. Uit verkeersmodellen blijkt dat een ontsluiting van deze wijk via een tweetal hoofdonthutsluitingen wel goed zal verlopen. Voor het langzame verkeer komen er meerdere routes en de hulpdiensten kunnen daar mede gebruik van maken.

Waar het de verwijzing naar de voorschriften betreft vermoeden wij dat dit deel van de zienswijze betrekking heeft op de voorschriften van het voorontwerpplan. De redactie van het artikel is in de voorschriften (sinds 1 juli 2008 onder vigeur van de Wro zijn dat planregels) van het ontwerp aangepast en de zienswijze geeft mede daarom geen aanleiding voor ons hier verder op in te gaan;

3. Wij zien niet dat een ingrijpende verandering heeft plaatsgevonden tussen voorontwerp en ontwerp die maakt dat van een ander plan sprake is. Voorts zien wij gelet op deze veranderingen, de wettelijk vrijheid voor het al dan niet houden van inspraak, onze inspraakverordening en de vele communicatie-uitingen omtrent het bestemmingsplan Boskoop – Dorp geen grond om reclamant in deze tegemoet te komen.

Wij wijzen voorts op de voorstaande zienswijzen over Waterrijk welke, met andere zienswijzen, de aanleiding gaf voor ons om de plankaart aan te passen. Voorts wijzen wij op ambtshalve wijziging 3.2 en 3.7. De zienswijze is volgens ons niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.59 DAS Rechtsbijstand namens dhr. G. Luder / Viforpark en Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De plannen omtrent Viforpark om meerdere redenen niet kunnen rekenen op instemming. Het hier gestelde is gelijk aan die van Stichting Landelijk Boskoop, daar wordt door ons naar verwezen;
2. De percelen achter de woning van cliënt de woonbestemming hebben waarop project Waterrijk is voorzien met ongeveer 400 woningen met een bouwhoogte van 10m en hoogteaccenten tot 15m. Hier wordt nu nog genoten van een agrarische bestemming en bij doorgang van het project wordt cliënt volledig ingebouwd waardoor diens belangen worden geschaad (aantasting uitzicht en privacy, aantasting woongenot en verslechtering woonsituatie met extra (geluid)overlast door het extra verkeer). Niet duidelijk is waar de ontsluiting van dit gebied komt, welke afstand de op te richten woningen aan zullen houden, of er een groenstrook komt en of watergangen worden gedempt;
3. De geluidbelasting op de woning van reclamant tussen de 53 dB(A) en 63 d(B)A is wat een onacceptabele verhoging van het geluidniveau is. Er zijn geen rapporten ten aanzien van de milieu- of andere ruimtelijke ordeningsaspecten aangetroffen. Er is een quickscan ten behoeve van de Flora en fauna bijgevoegd maar de ontwikkelingslocatie Waterrijk ontbreekt daarin terwijl het gebied vanwege het agrarische gebruik juist geschikt is voor flora en fauna. Het ontwerpplan schiet hierin ernstig tekort;
4. Verzocht wordt om de betreffende percelen niet tot ontwikkeling te brengen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Voor de beantwoording van het deel over Viforpark verwijzen we naar onze reactie als gegeven bij de zienswijze van Stichting Landelijk Boskoop;
2. Wij zien met reclamant dat diens woonomgeving flink gaat veranderen. De visie op Waterrijk is nu in hoofdlijn gereed. Het wordt volgens onze visie een woonwijk. De precieze details zoals de inrichting met groenstroken, de exacte ligging van de ontsluitingswegen en het uiterlijk en ligging van de woningen zijn nu niet bekend. Daarom is ook geen directe bouwtitel opgenomen maar een bestemming die nog uitgewerkt moet worden. Dat uitwerken is gekoppeld aan een publieke procedure. Het woonklimaat voor reclamant zal door de aanleg van deze nieuwe woonwijk veranderen doch dit zal volgens ons in elk geval niet leiden tot een onredelijke verslechtering van de woonkwaliteit;
3. De wet Geluidhinder gaat niet in op de toenemende drukte op een weg en de mogelijke toename van het geluid op woningen op de omgeving indien voor het overige de wegenstructuur niet aangepakt wordt. Vanuit optiek van een goede ruimtelijke ordening zien wij daartoe ook geen reden, ook al zien wij met reclamant dat de drukte op de omliggende wegen toeneemt door ontwikkeling van de verschillende locaties. Onderdeel van het bestemmingsplan zijn acht bijlagen waarvan er zes gaan over de (mogelijk) bedoelde ruimtelijke ordeningseffecten (wij denken dat bedoeld is aspecten zoals geluid, lucht, ecologie, archeologie, bodem, etc.). Eén van die zes rapporten is een Quicksan Flora en fauna die algemeen van aard is. De rapportage 'Natuurverkenning' door de firma GroenTeam maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan en is locatiespecifieker. Daarin wordt aangetoond dat de voorgenomen uitwerkingslocatie planologisch gezien haalbaar is. Er zijn twee rapportages waarin het omgevingsonderzoek is verricht (een deel A op het conserverende deel van het bestemmingsplan en een deel B gericht op de ontwikkelingen) en waarin alles integraal wordt verslagen. Daarin is ook gemotiveerd dat de geluidbelasting op de woning van reclamant vanuit optiek van de wet Geluidhinder acceptabel is;

De gehele zienswijze is volgens ons niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan. De beoogde ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zetten wij voort. Wij wijzen voorts op ambtshalve wijziging 3.2 en 3.7.

2.60 Geelkerken & Linskens namens BV Verkleij en Verdel-Verkleij Holding BV / Waterrijk

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Niet begrepen wordt waarom een uitwerkingplicht tot Wonen op de betrokken gronden (van hun kwekerij) ligt. Dit had, om de onzekerheid voor hen weg te nemen, opgenomen dienen te worden op welke wijze woningbouw zou worden gerealiseerd. Anders gezegd: zij zijn nu nog niet zeker of de ontwikkeling tot woningbouw ook werkelijk plaats vindt en blijft onduidelijk hoe de uitwerkingsplicht zal worden ingevuld;
2. Het ontbreken van een exploitatieplan moet betekenen dat de ontwikkeling van de locatie afhankelijk is van het realiseren van overeenstemming tussen de grondeigenaren. Hierdoor is dit een oneigenlijke uitwerkingsplicht. De uitwerkingsplicht moet onvoorwaardelijk zijn geformuleerd en niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere gebeurtenis. Een overeenkomst met reclamanten als grondeigenaren en de overige belanghebbenden is onzeker. Daarom kan voor deze ontwikkeling geen uitwerkingsplicht worden opgenomen, althans niet zonder exploitatieplan. De toelichting stelt dat de realisering van de ontwikkelingslocaties financieel zal worden gedekt door overeenkomsten. Opgemerkt wordt dat voor Waterrijk nog geen overeenkomsten zijn

gesloten tussen alle partijen met grondposities. Derhalve kan niet worden gesteld dat de kosten voor grondexploitatie anderszins zijn verzekerd. Alsdan dient een exploitatieplan opgesteld te worden;

3. Er blijkt een bouwstop te zijn opgenomen en doordat de duur ervan onbepaald is, immers afhankelijk van de uitwerking zonder dat in het bestemmingsplan is bepaald wanneer de uitwerking moet plaatsvinden, is dat onredelijk bezwarend voor een normale bedrijfsvoering. De opgenomen ontheffing ziet namelijk alleen toe op de bestaande woningen en niet voor bedrijfsgebouwen;
4. Betwijfeld wordt of de omgevingsonderzoeken wel dragend zijn voor het bestemmingsplan;
5. Het inzicht in de financiële haalbaarheid ontbreekt. Een exploitatieplan ontbreekt. Er wordt verwezen naar de Burap 2008 waarvan zij geen kennis hebben kunnen nemen. Getwijfeld wordt of Waterrijk wel financieel haalbaar is;
6. Opgemerkt wordt dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt waaruit te herleiden is dat de betrokken gronden van reclamant noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van Waterrijk en dat dat een reden is om niet in te kunnen stemmen met de beoogde bestemming;
7. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen met in achtname van deze zienswijzen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. De keuze voor een uitwerkingsplicht is gevoed door het gegeven dat de beoogde ontwikkeling voor de locatie Waterrijk bekend is op hoofdlijn: een woonwijk. Maar de precieze invulling ervan nog niet. Mede gelet op het feit dat vele direct omwonenden te maken hebben met die invulling is het omwille van de rechtszekerheid niet gewenst dat een grote 'vlek' opgenomen wordt. Daarom kan pas gebouwd worden na een verdere detaillering van de plannen na een publieke procedure: de uitwerking. Middels de bestemming Wonen – Uit te werken is voorts niet onzeker wat de bestemming ter plaatse is. Dat is Wonen – Uit te werken. De bestaande functies die hierin niet passen zijn daarmee wegbestemd en daarmee heeft reclamant duidelijkheid. Deze bestemming wordt bij vaststelling echter gewijzigd, zie de volgende punten;
2. Er was niet gekozen voor een exploitatieplan daar de overeenkomst waarover reclamant spreekt vrijwel geheel afgerond was; althans, dat was op dat moment en gegeven de overleggen met betrokkenen, waaronder reclamant, onze vooronderstelling. Dit blijkt achteraf niet correct. Reden voor ons om onverwijld met de locatieontwikkeling door te willen gaan en te overleggen met alle partijen daarover. Echter, juridisch gezien is de uit te werken bestemming niet toegestaan wegens het ontbreken van de overeenkomst terwijl geen exploitatieplan bij het ontwerpplan was opgenomen. We hechten er aan snel door te gaan met het gehele bestemmingsplan Boskoop – Dorp inclusief de betrokken gronden en daarom wijzigen we bij vaststelling de bestemming Wonen – Uit te werken in de bestemming Agrarisch met daarbij een wijzigingsbevoegdheid die inhoudelijk gezien hetzelfde beoogd als de uitwerkingsregels uit het ontwerpplan;
3. Voortkomende uit onze reactie onder punt 2 is de bouwstop opgeheven. De agrarische bedrijven hebben ter plaatse echter nog steeds een beperkte toekomst gelegen tussen woningen als ook gelet op de toekomstvisie van een woonwijk. Het bouwrecht wat gegeven wordt is daarom beperkt maar volgens ons niet onredelijk gelet op onze plannen hier. Dit past ook binnen onze visie voor de herstructurering van deze sector;

4. Deze opmerking nemen we voor kennis aan en geeft ons, temeer daar van een onderbouwing van deze stelling geen verdere motivering wordt aangedragen, ook geen aanleiding tot aanvullingen en/of wijzigingen van het plan;
5. Voor het ontbreken van een exploitatieplan verwijzen we naar onze reactie onder punt 2;
6. De ruimtelijke onderbouwing volgt uit het Streekplan en het daarop mede gebaseerde Structuurplan 2015. Dit wordt volgens ons helder aangegeven in hoofdstuk 2.2 en hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan en wij zien niet dat dit geen goede ruimtelijke onderbouwing is.

De zienswijze is volgens ons gegrond op het punt van het ontbreken van de overeenkomst, reden voor wijziging van het bestemmingsplan tot de bestemming Agrarisch (met wijzigingsbevoegdheid naar de woonwijk) en voor het overige ongegrond. Wij wijzen voorts op de voorstaande zienswijzen met betrekking tot Waterrijk en ambtshalve wijziging 3.2 en 3.7.

2.61 M. Kalis & H. Krekel / Zijde 99

De zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van de planontwikkeling Parklaan. Reclamant verzoekt die planontwikkeling in lijn te brengen met de toekomstvisie 2015. Volgens reclamant dient er meer vervangend groen en water in de plannen te worden opgenomen. Gelet op de parkeervoorzieningen is reclamant van mening dat de geplande kerk niet naast een woonhuis gepland moet worden. Reclamant verzoekt de geluidsoverlast te beperken als gevolg van het parkeren en klokkenluiden.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De zienswijze heeft betrekking op een gebied dat niet binnen het plangebied valt. De zienswijze kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan Boskoop-Dorp worden beantwoord. De zienswijze wordt buiten behandeling gelaten.

2.62 Stichting Buitencentrum De Schouw / Rijneveld 96 - 98

De zienswijze

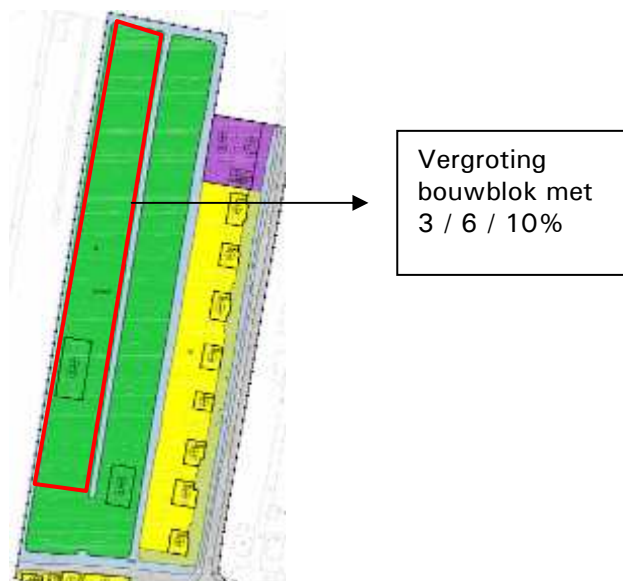
Aangegeven wordt dat het perceel nu een woonbestemming heeft, met nadere aanduidingen volgens een inventarisatie bij dat (oude) bestemmingsplan en dat zij door het vervallen van deze bestemming in de toekomst mogelijk beperkt worden. Voorts wordt aangegeven dat ze in hun bouwmogelijkheden worden beperkt en dat dat niet nodig is en dat sommige gebouwen buiten het bouwvlak staan opgenomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De bestemming van het perceel is nu inderdaad wonen, maar het bestemmingsplan bepaalt voorts dat huidige functies behouden moeten blijven. In die zin zijn de gebruiksmogelijkheden voor deze gronden strikt toegesneden op de scouting net zoals het bestemmingsplan Boskoop – Dorp dat doet. Het bouwrecht wat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen is bij nader inzien te strak omlijnd. Er is ruimtelijk niets op tegen als elders op het perceel ook enige bebouwing komt te staan. Daarom is het bouwblok op de plankaart vergroot. Om te voorkomen dat het hele perceel bebouwd wordt is het bouwpercentage flink verlaagd zodat circa 400m² aan extra bouwruimte is opgenomen.



2.63 CMS Derks Star Busman namens Holding Jan Boomkamp BV / Torenpad Midden

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. De opgenomen Agrarische bestemming ter plaatse van de gronden van reclamant zou de bestemming Wonen (Uit te werken) moeten krijgen conform het Structuurplan. In het Structuurplan zijn diverse motieven genoemd voor ontwikkeling van deze kavel. Een en ander gelijk ook de bestemming van Torenpad Oost en Torenpad West. De visie uit het Structuurplan is er mede debet aan geweest dat reclamant al 3 jaar niet meer heeft geïnvesteerd. Het niet opnemen van de woonbestemming is voorts niet, of in elk geval niet voldoende, gemotiveerd;
2. Voorts maakt de ontwikkeling van de bouwplannen oostelijk en westelijk van de betrokken gronden dat een agrarische bedrijfsvoering hier niet meer de moeite waard is. Daar komt bij dat door deze agrarische bestemming als het ware tussen de (nieuwe) woonwijken noch sprake is van een goed mogelijke bedrijfsvoering noch sprake is van een goed woonklimaat waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening: dit zal leiden tot conflictsituaties;
3. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen met het vertrouwensbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel;
4. De voorbereiding en belangenafweging zijn niet zorgvuldig. Dit blijkt onder meer uit het inspraakverslag waar de gemeentelijke reactie op een andere inspreker bij reclamant is

overgenomen terwijl deze niet al die punten heeft aangehaald (het betreft tekst over een aan te leggen weg. red.);

5. De gemeentelijke reactie betreffende het te duur worden van gronden wordt niet begrepen en wordt ruimtelijk niet relevant gevonden. Ditzelfde geldt voor de stelling van het te grote aantal woningen in relatie tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
6. Indien niet besloten wordt tot een Woonbestemming op de betrokken gronden wordt gevraagd het gemeentelijke voorkeursrecht te laten vervallen omdat er geen reden meer is voor handhaving.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Voordat wij puntsgewijs onze reactie geven willen we eerst algemeen reageren. Onze visie voor deze gronden is al langere tijd dat hier woningbouw moet gaan plaatsvinden. Die visie hebben we nog. Echter, in onze visie zijn verschillende locaties voor woningbouw opgenomen. Er moeten keuzen gemaakt worden welke locatie eerst aan slag komt en welke daarna. Immers, alle locaties tegelijk ontwikkelen leidt naar ons idee zeker tot een verstoring van de woningmarkt en daarmee tot financieel onuitvoerbare plannen. Wij nemen aan dat reclamant ons hierin kan volgen. Het maken van die prioritering is door ons gemaakt voorafgaand aan het bestemmingsplan en heeft zijn verslag gekregen in ons besluit van 20 december 2007 in de notitie "Ontwikkelingsstrategie". De toelichting van het bestemmingsplan verwijst daar ook naar en dit bestemmingsplan is daar mede op gebaseerd. Die strategie is mede gebaseerd op de, op dat moment, meest recente inzichten in de woningmarkt (waarvan wij nu, een korte periode later niet denken dat die inzichten dusdanig anders zijn dat er méér woningvraag is). Niet alle te bouwen woningen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan: er zijn ook projecten die buiten dit plan vallen. Dat staat ook in de genoemde strategie te lezen. Voorliggend bestemmingsplan dient uitvoerbaar te zijn voor wat de woningmarkt betreft. Wij zien niet dat dat niet zou gelden voor bouwplannen die pas na wijziging of uitwerking mogelijk zijn, noch heeft reclamant daar inzicht in gegeven. Dat houdt derhalve in dat de nu voorziene woningproductie in onze gehele gemeente afgestemd moet zijn op de komende 10 jaar. Een deel daarvan reserveren we voor projecten buiten het bestemmingsplan Boskoop – Dorp om en een fors deel ervan is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het nu opnemen van de gronden van reclamant voor die woningmarkt maakt dat dit bestemmingsplan onuitvoerbaar zou worden omdat er dan, gelet op de huidige inzichten, te veel woningen mogelijk zijn. Dat staat voor het overige los van het werkelijk ontwikkelen van die projecten: het gaat sec om de planologische capaciteit welke in overeenstemming moet zijn met de verwachte vraag. Het is daarom ook dat de ontwikkelingsstrategie nadrukkelijk ingaat op veranderingen in de woningmarkt en ingaat op de feitelijke woningproductie. Als de vraag flink toeneemt dan komen andere gronden die volgens onze visie (structuurplan) ook tot woonwijk worden getransformeerd eerder aan bod dan nu voorzien. Dat zou ook voor de gronden van reclamant kunnen gelden. Als om welke reden dan ook de beoogde ontwikkelingslocaties uit het bestemmingsplan Boskoop – Dorp toch niet 'los' komen en de woningvraag wel daar is, komen andere locaties aan bod. Ook dat zou voor de gronden van reclamant kunnen gelden. Nu is gemotiveerd waarom onze visie onveranderd is voor de gronden van reclamant maar dat niet leidt tot de Woonbestemming is ook duidelijk waarom we willen voorkomen dat deze gronden zich ontwikkelen tot intensieve Sierteeltbedrijven met diverse kassen en andere (dure) gebouwen en voorzieningen: dat zou strijdig zijn met onze visie. Daar komt bij dat wij ook rekenschap geven, conform de wet, van een goede ruimtelijke ordening. Sierteeltbedrijven waar werkelijk gekweekt wordt (dus geen grootse kassen en/of transport- en opslag e.a.) zijn voldoende in

te passen in een woonomgeving. Omgevingsonderzoek B gaat daar in hoofdstuk 2 ook op in. Het bewijs ervoor is overal in Boskoop te vinden. Het woonklimaat wordt daarmee voldoende gewaarborgd terwijl de bedrijfsvoering ook is gewaarborgd. De bedrijfsvoering krijgt ruimtelijk gezien evenwel geen ruimtelijke vrijbrief voor ontwikkeling op deze locatie (onze visie is dat hier woningbouw moet gaan plaatsvinden maar onze visie is ook dat in het kader van de herstructurering van de sierteeltsector de grote bedrijven elders in onze gemeente, maar ook net daar buiten, plaatsnemen).

Met bovenstaande reactie van ons zijn diverse aspecten uit de zienswijze van reclamant beantwoord. Onderstaand gaan we de overige delen van de zienswijzen na:

1. Waar reclamant kennelijk al 3 jaar niet heeft geïnvesteerd in de bedrijfsvoering betreuren we dat. De uitvoerbaarheid van onze visie staat wat ons betreft nog immer buiten kijf, maar de termijn waarop dat gebeuren zou was, en is, ongewis. Dat is voor eenieder een gegeven en is voor ons niet meer of minder dan een ondernemersrisico. Dat risico is voorts niet alleen behouden aan deze ene locatie maar geldt in meer of mindere mate voor elke locatie waar bedrijven hun bedrijfsvoering hebben;
2. Dit deel van de zienswijze is in onze algemene reactie geheel besproken;
3. Wij delen niet de mening dat wij onzorgvuldig zijn noch dat we onvoldoende motiveren welke besluiten we nemen en hebben genomen. Voorts zien wij geen grond die onderschrijft dat wij onrecht doen aan het vertrouwensbeginsel. Er is nimmer de garantie afgegeven dat de gronden van reclamant voor woningbouw zouden worden ingezet en dergelijke garanties geven wij nooit. Wij zijn net als eenieder mede afhankelijk van diverse omstandigheden en die betrekken wij bij onze besluitvorming. Hierdoor kan ons handelen door de jaren heen anders zijn dan vooraf gedacht. Zoals hiervoor in het algemene deel al aangegeven: onze visie is nog steeds dat ter plaatse woningen gebouwd worden;
4. Wij delen, zoals al aangegeven, niet de mening dat we onzorgvuldig zijn. Onderdeel van onze reactie op de inspraakreactie van reclamant is inderdaad een aspect dat door reclamant niet is genoemd maar wel door een ander die op dezelfde locatie insprak. Wij vonden het veeleer correct ook dat element te benoemen in onze reactie en vinden het jammer dat het als gemakzucht is opgepakt en nu als onzorgvuldig handelen wordt uitgelegd;
5. Dit deel van de zienswijze is in onze algemene reactie geheel besproken;
6. De vestiging van het voorkeursrecht is na vaststelling van het bestemmingsplan zonder wijziging tot Wonen inderdaad niet meer nodig en zal dan vervallen.

De zienswijze is volgens ons geheel ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.64 De heren Pels, Kagie en De Graaf / Populierenhof

De zienswijze

Aangegeven wordt dat een aantal jaren geleden door diverse bewoners van de Populierenhof een bouwaanvraag is ingediend welke accoord is bevonden door welstand als ook door een stedenbouwkundige. De aanvraag bouwvergunning is destijds aangehouden tot het nieuwe bestemmingsplan definitief zou zijn. Nu blijkt dat dit bouwplan niet mogelijk is in het ontwerp-bestemmingsplan. Voorts worden geen uniforme bouwhoogtes gehanteerd waarbij voor de Populierenhof een uitzondering is gemaakt. Dit is bevestigd door een vertegenwoordiger van de gemeente. Enkele voorbeelden aan de Tuinstraat worden genoemd waarin afgeweken wordt van de benadering aan de Populierenhof maar ook de Weegbree wordt genoemd. Gevraagd wordt de nokhoogte op 9m hoogte te bepalen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

De zienswijze is correct waar die in gaat op een positief bevonden bouwplan en beoogd was / is het mogelijk te maken in dit bestemmingsplan. Belangrijk bij het type bouwplan en de verschijningsvorm van de woningen in relatie tot elkaar en de omgeving is echter dat het bouwplan wordt uitgevoerd per twee woningen tegelijkertijd. Het is daarom dat de kapvorm zoals gevraagd niet met direct recht wordt toegelaten via dit bestemmingsplan. Er is een ontheffing opgenomen die onder meer de beoogde kapvorm toestaat. Die bouwplannen die per twee gelijktijdig aangevraagd worden zijn wat ons betreft accoord en daartoe zal dan de ontheffingsprocedure uitgevoerd worden. Wij realiseren ons dat dit een procedurele belasting is voor de eigenaren van deze panden waar die elders niet is opgenomen. De reden om de Populierenhof 'op te zadelen' met deze extra belasting is dat we in elk geval willen voorkomen dat slechts één woning de kap bouwt; elders in Boskoop zijn voorbeelden te vinden van het beeld wat dan ontstaat, en dat willen we voorkomen. Wij denken dat dat redelijk is en vragen o.a. van reclamant daartoe begrip.

Waar in de zienswijze gemeld wordt dat niet uniform omgegaan wordt met toekenning van bouwhoogte kunnen we melden dat reclamant dat correct ziet. De vergelijking met bijvoorbeeld de Tuinstraat is ook een vergelijking met een ander type straat met andere type bebouwing. De vergelijking met de Weegbree komt al meer overeen, maar ook daar is de feitelijke verschijning op kleine doch relevante punten anders. Voorstaande is, met die motivering, bevestigd door genoemd vertegenwoordiger.

Hoewel wij deze zienswijze gegrond achten leidt het niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt er toe dat hierbij de toezegging is verricht voor het bedoelde bouwplan en dat alsdan via een ontheffing vergund zal worden.

Naar aanleiding van de Ronde Tafel van 15 januari is de volgende grijze tekst toegevoegd:

In het bestemmingsplan is te zien dat de goot- en nokhoogte van de woningen aan de Populierenhof 6m om 6m is (twee lagen zonder kap: plat dak dus). In de commentaarnota bij het bestemmingsplan is te lezen dat eerder overleg is geweest met enkele bewoners van deze woningen. Door de indieners van de zienswijzen wordt beoogd deze woningen te voorzien van een kap. Eindresultaat van dat overleg is dat er een bouwplan is wat in principe accoord werd bevonden door het college en wat de instemming had van welstand. Belangrijk daarbij is dat de kap uitgevoerd wordt per 2 woningen tegelijk. De aanvrager(s) hebben een brief gekregen dat die kap mogelijk gemaakt wordt in het te actualiseren bestemmingsplan waarbij ook is aangegeven dat het belangrijk is dat de kap per 2 tegelijk gebouwd wordt. Dat bestemmingsplan was destijds voorzien kort na de millenniumwisseling. Het plan Boskoop – Dorp is nu feitelijk die actualisatie. Daarbij is geen direct bouwrecht opgenomen omdat het ongewenst is dat niet per twee woningen gebouwd wordt. De reden daarvoor is dat als direct bouwrecht opgenomen wordt óók een kap op één woning bouwrecht oplevert. Vanuit het college willen wij grip houden op de verschijningsvorm van de kappen aldaar, en daar past geen direct bouwrecht bij.

De kap moet derhalve met een aparte procedure mogelijk gemaakt worden (bijvoorbeeld een binnenplanse ontheffing). De positieve grondhouding omtrent dat bouwplan is er nog steeds bij het college, en daarvan wordt open verslag gedaan in het bestemmingsplan. Op zich staat die open grondhouding echter buiten dit bestemmingsplan. Het is immers een aparte procedure die op een

apart moment gevoerd moet worden vanuit de Woningwet als primaire wet in deze en niet vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

De discussie in de Ronde Tafel, mede n.a.v. een inspreker die woonachtig is in de achtergelegen Rozenlaan, behoort daarmee ook buiten dit plan gevoerd te worden.

2.65 Hoogheemraadschap van Rijnland / Wateraspecten

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. Het persriool via een dubbelbestemming beschermd moet worden net zoals dat moet voor de in het plangebied voorkomende secundaire waterkeringen;
2. Dat in de bestemming Agrarisch ook water moet worden genoemd als functie met bijhorende voorzieningen voor de waterhuishouding;
3. Dat in de bijlage omgevingsonderzoek gemeld wordt dat er verschillende polders in het plangebied zijn gelegen met verschillend peil en dat dat voor de waterhuishouding en de watertoets bij de ontwikkeling van de verschillende locaties belangrijk is. Voorts is aangegeven dat zij zich op zich kunnen vinden met het plan en de wijze waarop zij worden betrokken bij de verdere uitwerkingen en wijzigingen;
4. De beschermingszone voor de waterkering naast de Gouwe moet op basis van hun beleid breder worden: tot 20m uit de waterkant. Dit geldt ook voor de secundaire waterkering.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. Deze persriolering en de secundaire waterkering, voor zover nog niet opgenomen, worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan en daardoor planologisch beschermd;
2. In de bestemming Agrarisch nemen we water en voorzieningen voor de waterhuishouding op;
3. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de opmerkingen over de verschillende polders en hun peil;
4. We maken de beschermingszone voor de secundaire waterkeringen breder tot 20m aan weerszijde uit de waterkering.

2.66 R. Bontenbal en B. Sandifort / Torenpad Oost

De zienswijze

Aangegeven wordt dat:

1. In lijn met het Structuurplan, waarin aangegeven wordt dat een woningdichtheid van 25 stuks per ha beoogd is, en gelet op de omvang van het te ontwikkelen gebied de maximale woningaantallen van 165 verlaagd moet worden naar 85 woningen. Tevens moet in de onderscheiden gebieden een verdere detaillering van het maximum aantal woningen per deelgebied opgenomen worden. Tevens dient in lijn met voorgaande een maximum gesteld te worden aan het aantal m2 aan (centrum)functies;
2. De uitwerkingsregels niet voldoende objectief zijn en wensen zicht op de gemeentelijke randvoorwaarden waaraan het uitwerkingsplan getoetst zal worden;

3. Naar hun mening het plan in strijd is met de GREX-bepalingen van de Wro daar geen grondexploitatieplan is opgesteld en het onwaarschijnlijk wordt gevonden dat de gemeente van alle locaties eigenaar is en/of anterieure overeenkomsten zijn en daarmee strijdig met het Wro en het Bro;
4. Het bestemmingsplan strijdig is met artikel 3.1.6. Bro wegens het ontbreken van verschillende onderzoeken. Hiervan wordt een niet-limitatieve lijst gegeven.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

1. In paragraaf 4.1 "Actieve ontwikkeling" van het "Structuurplan Boskoop 2015" wordt gesteld dat een ontwikkeling met een dichtheid van 25 woningen per hectare op deze locatie zeker haalbaar is. Hiermee wordt geen gelimiteerde dichtheid bedoeld, maar een minimale. Een dichtheid van 25 woningen per ha is voor woonwijken met daarin in hoofdzaak grondgebonden woningen in Nederland, en zeker in de Randstad, gebruikelijk. De woonwijk waar reclamant woonachtig is kent bijvoorbeeld een hogere dichtheid van tussen de 30 á 35 woningen per ha (dit is een beetje afhankelijk van de wijze waarop gemeten wordt. Beoogd wordt hier aan te geven dat het duidelijk boven de 25 is). Door rijwoningen te realiseren gaat het aantal woningen per ha verder omhoog terwijl nog steeds sprake is van grondgebondenheid van de woningen. Bij appartementen gaat de dichtheid weer verder omhoog. In paragraaf 2.1 van het Structuurplan wordt gemeld dat om uit woningbouw opbrengsten te genereren voor de gewenste voorzieningen gedacht kan worden aan: "compactere woningen realiseren bij voorzieningen, zodat er meer woningen op hetzelfde oppervlak kunnen". In paragraaf 3.2. van het Structuurplan wordt aangegeven dat de te realiseren dichtheden in Boskoop lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Voeg daar aan toe dat een deel van de ontwikkellocatie op de rand van het centrum is gelegen. Dit maakt dat het gevraagde aantal van 85 niet opgenomen hoeft te worden: een hoger aantal is reëel en voldoet aan het gestelde in het structuurplan. Echter, gedetailleerde studie welke nu ambtshalve in voorbereiding op de ontwikkeling van de locatie worden gemaakt geeft ons het inzicht dat het aantal van 165 woningen niet gehaald wordt. Daarom wordt dit verlaagd naar maximaal 150 voor de gehele locatie. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de 3 deellocaties waarbij het noordelijke deel 65 woningen als maximum meekrijgt, het zuidelijke deel 70 stuks en de wat kleinere deellocatie aan de Babsloot 15 stuks.
Het oppervlakte aan centrumfuncties is in het ontwerpplan inderdaad niet bepaald (de locatie en de aard van de functies wel). Naar analogie van het bepalen van het aantal woningen zien we met reclamant wel de wenselijkheid daartoe. Daarom is opgenomen dat het maximum oppervlakte aan deze centrumfuncties niet groter mag zijn dan 2.500 m² BVO;
2. Wij delen niet de mening dat sommige uitwerkingsregels onnodige open deuren zijn, zoals bijvoorbeeld inzake de stedenbouwkundige kwaliteit van het uitwerkingsplan. Wel zien wij met reclamant dat dat niet nu al objectief toetsbaar is. Het is voor later, bij het uitwerkingsplan, echter wel een belangrijke maatstaf zoals elk ander bestemmingsplan voor een bepaalde ontwikkeling stedenbouwkundig getoetst moet worden. De overige regels maakt voorts dat de plannen objectief begrensd zijn en daarmee is dit bestemmingsplan zo voldoende rechtszeker. Bij de uitwerking later wordt een en ander gedetailleerd ingevuld en omdat dan wederom een publieke procedure gevoerd wordt zien wij geen reden tot aanpassing van de uitwerkingsregels;

3. Bij de voorbereiding op deze locatie, net als op de andere locatie met een uitwerkingsbestemming, bestond zicht op de benodigde overeenkomsten. Dit blijkt achteraf niet, althans niet voldoende, tot stand te zijn gekomen. Een exploitatieplan maakt geen onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. We houden graag vast aan vaststelling van dit bestemmingsplan, reden waarom we een wijziging aanbrengen bij de vaststelling waarbij de uitwerkingsbestemmingen omgezet worden naar bestemmingen passend bij het huidige grondgebruik (voor de locatie Torenpad – Oost bijvoorbeeld Agrarisch) met wijzigingsbevoegdheden. Via wijzigingsbevoegdheden, waarbij een overeenkomst of exploitatieplan nu bij het moederplan niet verplicht is, is en blijft onze visie nog steeds snel tot ontwikkeling te komen van de verschillende projecten. De wijzigingsprocedure is gelijk aan de uitwerkingsprocedure waardoor in de rechtszekerheid voor omwonenden, waaronder reclamant, niets wezenlijks veranderd;
4. Reclamant heeft naar ons idee vermoedelijk de bijlagen bij het bestemmingsplan gemist welke onderdeel zijn van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangetoond dat de verschillende ontwikkelingen uitvoerbaar zijn gegeven het niveau waarop zij in het bestemmingsplan zijn opgenomen (zie punt 3: wijziging). Daarin zijn niet alle elementen opgenomen zoals die genoemd worden door reclamant. De stedenbouwkundige structuur die gewenst is is op detailniveau bijvoorbeeld nog niet bekend en dat volgt later bij een aparte procedure (de wijziging). Dit geldt voor diverse stedenbouwkundige aspecten. Gelet op het feit dat voor het overige reclamant niet specifiek ingaat op de inhoud van de bij het bestemmingsplan horende onderzoeken laten wij dit deel van de zienswijze voor wat zij is.

De zienswijze is gegrond waar het betreft het ontbreken van een overeenkomst of exploitatieplan, reden om de uitwerking om te zetten in een wijziging. Voorst is de zienswijze gegrond waar het gaat om het oppervlak BVO aan centrumfuncties en nemen we hiervoor een oppervlakte op. De zienswijze is voor het overige niet gegrond, maar biedt wel aanleiding om het aantal woningen te verlagen tot 150. Tot slot wijzen wij op ambtshalve wijziging 3.2.

2.67 Mevr. T. Jacob en dhr. J. Evers en mevr. S. Van der Helm en de heer M. Glebbeek / Centrum

De zienswijze

Aangegeven wordt dat zij als inwoners van het centrum van Boskoop de visie delen dat in het centrum, en binnen deze zienswijze in het bijzonder de Bootstraat, winkels op de begane grond de voorkeur hebben boven woningen op die begane grond. Echter, zij geven aan dat de winkelfunctie erg moeizaam ingevuld wordt en dat dan een functie als wonen nog altijd beter is als een leeg pand.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij delen de visie van reclamanten en in die zin is de zienswijze gegrond. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Via de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen (ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden) kan waar nodig en passend ingespeeld worden op het vraagstuk van de levendigheid. Een nieuwe woonfunctie is zeker nog altijd beter dan leegstand. Wij willen dat echter niet met 'direct recht' mogelijk maken (direct recht houdt in dat een

nieuwe woning / woonruimte ingericht kan worden zonder een bestemmingsplanprocedure (de Woningwet is sowieso altijd van toepassing)). Een positieve grondhouding van ons om in elk geval elk pand goed te laten gebruiken, w.o. een woning op de begane grond, ontvangen reclamanten hierbij.

2.68 Dhr. Nomen / Autobedrijf Nomen Goudse Rijweg 77-79

De zienswijze

Aangegeven, mede n.a.v. een telefonisch gesprek met de gemeentelijke projectleider, wordt dat autobedrijf onnodig strikt is bestemd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is na de terinzagetermijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Voor het overige is zij wel ondertekend en gemotiveerd, mede op basis van het voornoemd onderhoud.

Onze reactie

Deze niet-ontvankelijke zienswijze willen we inhoudelijk gezien wel tegemoet komen. Dit bedrijf is bestemd binnen de bestemming Centrum – Buurt en is daarbinnen via een aanduiding bestemd tot alléén een autobedrijf. Dit wordt in de planregels aangepast tot 'tevens een autobedrijf' waardoor de gebruiksmogelijkheden net zo breed worden als opgenomen in de bestemming Centrum – Buurt.

2.69 Dhr. Van Bommel / Zuidkade 41

De zienswijze

Aangegeven wordt dat het logiesbedrijf achter de woning Zuidkade 41 onterecht tot vrijstaande woning is bestemd en dat dit logies moet zijn.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is na de terinzagetermijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Voor het overige is zij wel ondertekend en gemotiveerd.

Onze reactie

Deze niet-ontvankelijke zienswijze willen we inhoudelijk gezien wel tegemoet komen. Onterecht is het pand achter (westelijk) van Zuidkade 41 tot vrijstaande woning bestemd terwijl dit een onderkomen is voor logies voor maximaal 16 kamers. De plankaart wordt aangepast (vervallen bouwblok en opname aanduidingsvlak 'logies') en de planregels maken gekoppeld aan deze aanduiding logies mogelijk dat logies wordt uitgeoefend tot maximaal 16 kamers met bijpassende bouwregels.

2.70 Ir. R.K. Onel namens Vereniging Heemschut / monumenten

De zienswijze

Aangegeven wordt dat er rijksmonumenten in het plangebied zijn gelegen en dat die niet op plankaart zijn vermeld en dat dit ook tijdens de inspraak is gemeld. Ondanks onze (gemeentelijke) reactie op de inspraakreactie wordt bij de mening gebleven dat rijksmonumenten wel op kaart aangegeven moeten worden. Voorts wordt gevraagd om monumentwaardige panden op de plankaart te vermelden zodat zij enigszins worden beschermd zonder dat tijdrovende aanwijzingsprocedures doorlopen moeten worden (die de MIP-rapporten zoals door de Historische Vereniging Boskoop is vervaardigd).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

Wij delen de mening van reclamant niet en zien in deze zienswijzen ook geen verdere motivering om dat te doen. De zienswijze herhaalt in die zin de inspraakreactie zonder verder een motivering aan te dragen. Wij zijn van mening dat monumenten via de Monumentenwet goed beschermd worden en dat een aanduiding op de plankaart, met regeling in de planregels, daartoe niets extra's biedt. Wij willen voorkomen dat monumenten onbeschermd zijn, maar wij willen ook voorkomen dat één pand via meerdere gremia beschermt wordt (lees: te maken krijgt met regeldruk). Mooie panden in ons dorp die geen monument zijn worden via ons welstandsbeleid beschermd en willen wij verder niet onnodig met regelgeving belasten zonder ze ook de monumentenstatus toe te kennen. In die zin voeren wij waar nodig graag de tijdrovende procedures als vermeld.

2.71 Mevr. Houdijk / Zuidkade 55

De zienswijze

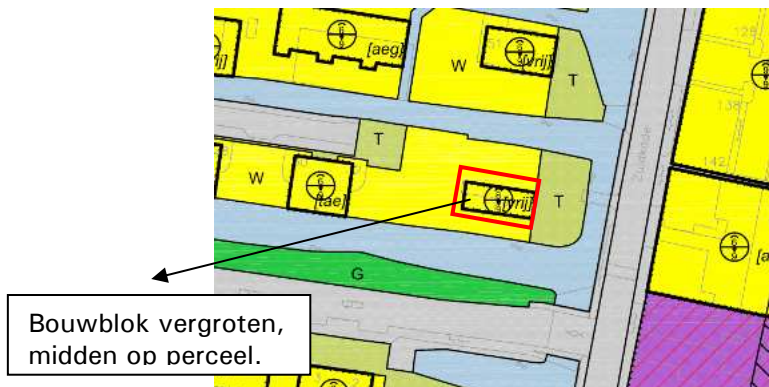
Aangegeven wordt dat de bouwregels omtrent het pand Zuidkade 55 erg strikt zijn en gevraagd wordt, na telefonisch overleg, of dat mogelijk ruimer kan.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is na de terinzagetermijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Voor het overige is zij wel ondertekend en gemotiveerd.

Onze reactie

Deze niet-ontvankelijke zienswijze willen we inhoudelijk gezien wel tegemoet komen. De bouwregels zijn onterecht zo strik opgesteld. De plankaart wordt aangepast.



2.72 Kerkbestuur / Kerk A.P. Van Neslaan

De zienswijze

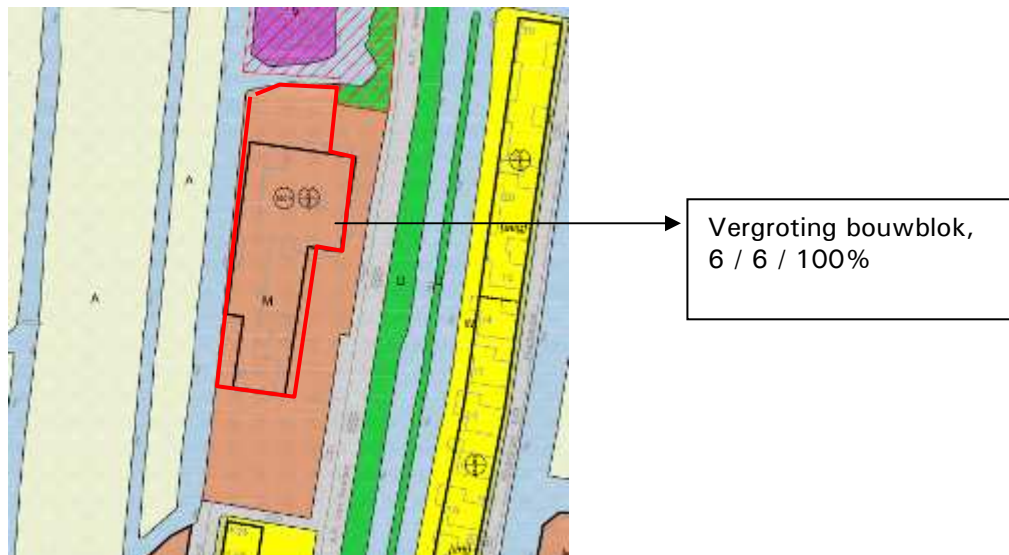
Het kerkbestuur heeft aangegeven verbouwplannen te hebben t.b.v. een uitbreiding van de kerk.

Ontvankelijkheid

Deze mondelinge zienswijze is na de terinzagetermijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk.

Onze reactie

Deze niet-ontvankelijke zienswijze willen we inhoudelijk gezien wel tegemoet komen. De plannen als aangegeven op een later ingediende tekening passen binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan maar niet binnen de gegeven bouwruimte in het ontwerpplan. Reden voor aanpassing ervan zoals onderstaand. De plankaart wordt aangepast.



2.73 BAM Vastgoed namens de hr Snoep en mevr. Bernsen / sloot naast Parklaan

De zienswijze

De zienswijze is een brief van 28 juli 2008 gericht op de bouw van het voormalige perceel Mulder en de vervuiling van de sloot gelegen tussen het project Parklaan en de beoogde ontwikkelingslocatie Torenpad – West. Na telefonisch onderhoud door mevrouw Bernsen met de projectleider van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp is door mevrouw Bernsen onderstreept dat het een zienswijze betreft op het bestemmingsplan Boskoop – Dorp. Daarom wordt deze brief als zodanig opgenomen in voorliggend document.

Aangegeven wordt dat de bodemvervuiling van de sloten aanpalend aan het perceel Bernsen opgeruimd moet zijn voor aanvang van de bouw van locatie Mulder. Hiertoe wordt een schriftelijke verklaring gevraagd van de firma Verweij.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Onze reactie

In de zienswijze zien wij geen verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp noch anderszins een reden om het bestemmingsplan aan te passen. De afspraken waaraan wordt gerefereerd zijn inderdaad gemaakt. Voor een schriftelijke verklaring van de firma Verweij verwijzen we reclamant naar deze firma.

3 **Ambtshalve wijzigingen**

3.1 **Inleiding**

Naar aanleiding van het ontwerpplan worden bij vaststelling een aantal wijzigingen aangebracht. Dit zijn de ambtshalve wijzigingen en die komen in dit 3^{de} hoofdstuk aan bod.

3.2 **Uitwerkingen worden wijzigingen (Waterrijk, Torenpad – Oost, Torenpad – West en Azalealaan)**

Ten tijde van het ontwerpplan was voorzien dat voor alle uitwerkingslocaties (Waterrijk, Torenpad – Oost, Torenpad – West en Azalealaan) voor vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten zou zijn met de ontwikkelende partijen. Voor al die locaties was dat al in een gevorderd stadium. Het bleek echter uiteindelijk niet mogelijk om die overeenkomsten dusdanig tijdig getekend te hebben op de wijze als benodigd volgens de Wro dat daar bij de voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp op vooruit gelopen kan worden. Het behoort dus wel tot de mogelijkheid dat voor een of meerdere locaties alsnog voor danwel mogelijk zelfs op dezelfde dag van vaststelling de overeenkomst gesloten wordt, maar het is niet voldoende zeker om daar nu op vooruit te lopen. Het risico dat alsnog bij vaststelling van het plan een dergelijke overeenkomst ontbreekt maakt namelijk dat de rechtsgrond voor een uitwerkingsbestemming alsnog ontbreekt ook al loopt de voorbereiding op de overeenkomst nog zo (voldoende) goed. De handtekeningen moeten immers ook werkelijk gezet zijn als ook publicatie van de zakelijke inhoud dient verricht te worden. Voorstaande moet in het licht gelezen worden van het ontbreken van een exploitatieplan.

De voors en tegens van een uitwerking hebben we met de onzekerheid over het tijdig ondertekenen van de overeenkomsten afgewogen tegen het risico dat alsnog de uitwerkingsbestemming niet stand houdt. Dit heeft ons doen besluiten om alle locaties nog steeds te willen ontwikkelen tegen de gegeven regels zoals die ook in het ontwerpplan waren opgenomen, maar dan na een wijzigingsprocedure. Het voordeel van de uitwerkingsbestemming weegt niet op tegen het risico dat deze later alsnog vervalt en het voordeel van de zekerheid voor een wijzigingstitel verkrijgt dan de voorkeur. Dat houdt in dat de gronden bij het project Waterrijk, Torenpad – Oost en Torenpad – West de Agrarische bestemming krijgen en Azalealaan de maatschappelijke bestemming (gelijk aan het voorontwerpplan). Na wijziging, gekoppeld aan een vergelijkbare procedure als de uitwerking, is het onze visie de woonwijken alsnog planologisch mogelijk te maken. Dit maakt dat waar Wvg gevestigd was deze vervalt; daarvoor is immers een directe of uitwerkingsbestemming nodig. Gelet op de posities, kennis en kunde van de betrokken eigenaren en de Wro kunnen de betrokken gebieden nog immer goed ontwikkeld worden waarbij gemeente Boskoop zeker is gesteld van de financiële aspecten van locatieontwikkeling.

Binnen de uitwerkingsbestemmingen waren op de plankaart hoogtescheidingen, ontsluitingspijlen e.a. opgenomen. Dat alles is op een andere wijze geformuleerd in de bestemming en de wijzigingsregels maar past inhoudelijk voor het overige geheel bij de verandering zoals omschreven in deze zienswijzennota. Dat houdt in dat waar op basis van een zienswijze aanpassingen in de uitwerkingsplannen worden opgenomen die feitelijk opgenomen worden in de wijzigingsregels.

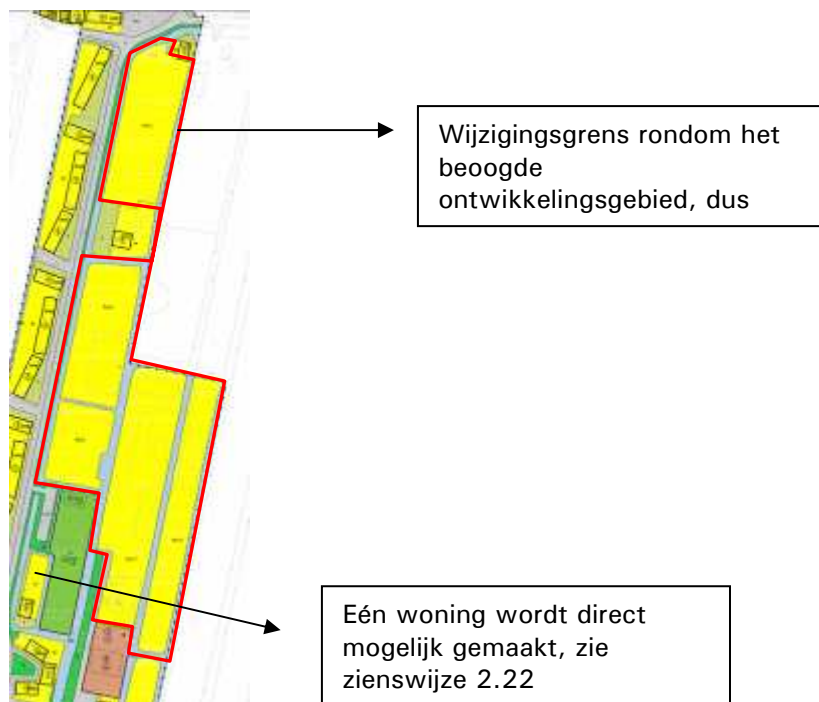
3.3 Torenpad - West

Deze gehele woningbouwlocatie is circa 8 ha groot. Een woningdichtheid van 25 per ha is in Nederland voor een wijk met grondgebonden woningen gebruikelijk. Dat maakt dat het totaal aantal woningen 200 kan zijn. Het ontwerpplan houdt rekening met een duidelijk lager aantal. Wij weten reeds nu dat dat lagere aantal zeker overschreden zal worden waarbij nog steeds een goed passende wijk gerealiseerd kan worden. Daarom wordt het maximum aantal woningen hier verhoogd naar 200.

3.4 Azalealaan

In het ontwerpplan is de uitwerkingsbestemming voor het project Azalealaan niet op de bestaande watergangen neergelegd. Dit was niet zo bedoeld. Gelijk de andere uitwerkingslocaties behoren ook de bestaande watergangen onder de uitwerkingsbestemming. Bij de uitwerking wordt de mogelijkheid open gehouden om bestaande watergangen te dempen als dat nodig is voor het project. De belangen van het water zijn en blijven gewaarborgd daar het uitwerkingsplan met het Hoogheemraadschap overlegd dient te worden waarbij nadrukkelijk op voldoende watercompensatie zal worden gelet. Zie hiertoe ook de zienswijzen van het Hoogheemraadschap. Mede gelet op de ambtshalve zienswijze 3.2 en zienswijze 2.22 wordt de plankaart derhalve aangepast waarbij:

1. De uit te werken bestemming vervalt: dit wordt een wijzigingslocatie;
2. De wijzigingslocatie gaat gelden voor het hieronder rood omlijnde gebied;
3. De maatschappelijke bestemming met bouwrechten zoals opgenomen in het voorontwerpplan terug komt waarbij de sloten daarbij de bestemming Water krijgen.



3.5 Locatie Zijde 104 – 116

De voorbereiding op de planontwikkeling voor deze locatie heeft ons, op basis van schetsbouwplannen, gebracht bij de wijzigingsregels zoals opgenomen in het ontwerpplan. De architectuur en voorgestelde bouwmassa van die schetsbouwplannen gaf, en geeft, ons reden dat stedenbouwkundig inpasbaar te vinden. We hebben in het ontwerpplan gepoogd dat strikt door te vertalen in de wijzigingsregels. Echter, die wijzigingsregels leiden mogelijk tot discussie als later het plan gewijzigd wordt. Dat willen we in elk geval voorkomen. Onze visie op deze locatie is dus niet veranderd, maar de regels in dit bestemmingsplan willen we wel veranderen om daar nu zo helder mogelijk over te zijn. Waar volgens de wijzigingsregels in het ontwerpplan de goot op maximaal 6,5m mag komen en de nok op maximaal 10,5m en enkele delen tot 12m wijzigen we die regels bij vaststelling tot een nokhoogte van 12m en de goothoogte tot een maximale hoogte van 9m. Door een goede architectuur van de dakopbouw is het volgens ons goed mogelijk om een gevarieerd daklandschap te verkrijgen passend in het beeld van de Zijde. Onderdeel van die goede architectuur is ook de mogelijkheid om de goothoogte visueel lager neer te leggen dan de genoemde 9m.

3.6 Voorkade tussen 31 en 37

In het ontwerpplan is voorzien in een bouwplan voor 2 woningen tussen de Voorkade 31 en 37. In het ontwerpplan is daartoe een goothoogte opgenomen van 3m en een nokhoogte op 6m. Dit is niet correct. Het plan was altijd om een twee-onder-een-kap-woning te bouwen van 2 lagen met een kap. De goothoogte behoort daarom 6m te zijn en de nok op 10m.

3.7 Waterrijk

In het ontwerpplan was voorzien in 430 woningen in het gebied Waterrijk. Bij het opstellen van gedetailleerde stedenbouwkundige verkenningen in relatie tot de huidige woningmarkt (behoefte aan goedkopere woningen = kleinere woningen) is naar voren gekomen dat het maximale aantal woningen mogelijk 20 hoger is: 450 woningen waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit niet inboet door deze geringe verhoging in relatie tot de omvang van het project. Reden om dat bij vaststelling te wijzigen.

3.8 Weegbree 6 – 8

Per abuis is van voorontwerp naar ontwerp een beoogde verandering van de plankaart niet goed overgenomen. Een aanwezige garage (ga) had verlengd moeten zijn. Dit gebeurt als nog bij vaststelling zoals hieronder aangegeven.



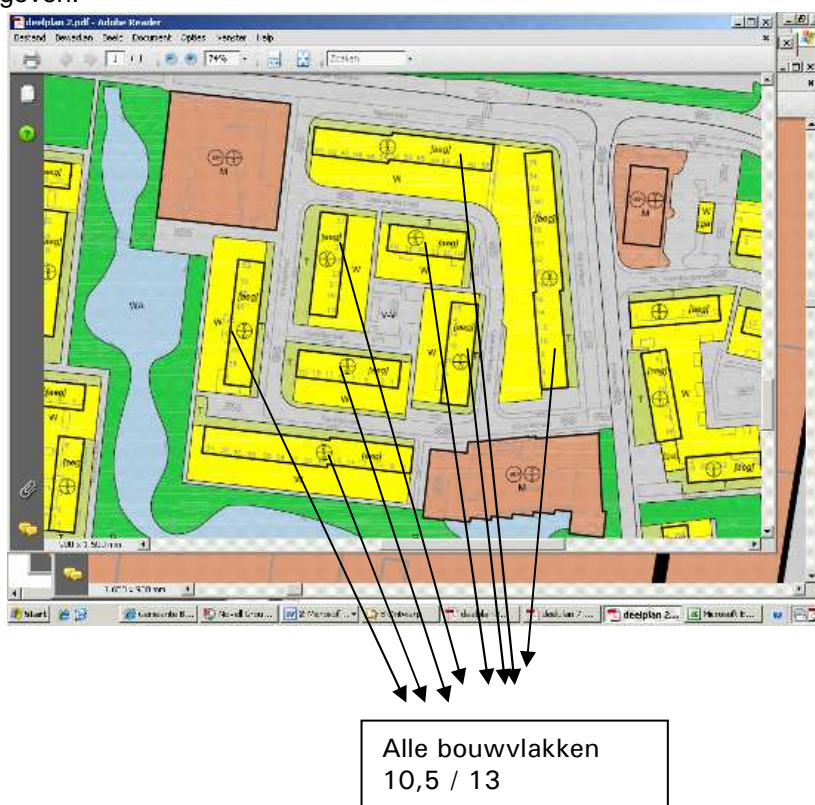
3.9 Oranjestraat

In het ontwerpplan stond hier abusievelijk dat er 4 woningen werden gebouwd. Dit had 7 moeten zijn.



3.10 Woningen rondom Leeuwerikstraat, Reigerlaan en Kievitstraat

Sommige woningen aan deze straten zijn voorzien van een dakopbouw. Om dit bij alle woningen direct mogelijk te maken worden de bouwhoogte aangepast zoals op onderstaande afbeelding weergegeven.



3.11 Kamerbewoning

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat gemeld dat in één woning (dat kan een grondgebonden woning zijn maar ook een appartement) één huishouden mag wonen en ook dat kamerbewoning tot 4 personen is te zien als één huishouden. Dit is een omissie, uit jurisprudentie volgt dat kamerbewoning geen huishouden is. Dit vraagt een aanpassing van de toelichting. De algemene gebruiksregels uit de planregels zijn hier op aangepast.

In de bestemming Centrum en in de bestemming Gemengde doeleinden was in het ontwerp-bestemmingsplan ook de hotelfunctie mogelijk als onderdeel van de horeca-functie. Bedoeld is hierbij een toeristische functie mogelijk te maken en géén kamerbewoning. Om te voorkomen dat er buiten het enige bestaande hotelpand van Boskoop nog meer 'hotels' komen die feitelijk functioneren als kamerverhuurpand worden de planregels gewijzigd vastgesteld: een nieuw hotel is niet toegestaan. Het bestaande hotel aan de Koninginneweg 24 – 26 wordt hiervan uitgezonderd middels een specifieke regeling om het pand positief te bestemmen.

3.12 Verkeer en verblijf in Centrum

In het ontwerpplan waren binnen de bestemming Centrum bijhorende functies als wegen, paden en tuinen e.a. toegestaan. Deze functies zijn nevenstaand aan de hoofdfuncties bedoeld waarbij de bestemming Centrum een mengbestemming is. Centrum is daarmee de bestemming van een heel gebied waarbij niet één functie overheerst ten opzichte van de andere functie. In die zin moet het ontwerpplan zo gelezen worden dat op (een deel van) een perceel de functie mag voorkomen zoals opgenomen in de bestemming. Dat moet ook zo gelezen worden als dat een (deel van een) perceel een (openbaar) verblijfsgebied mag zijn. Zo is bijvoorbeeld oostelijk van Zijde 28 een weg gelegen en daarboven bebouwing. Ook die weg past geheel binnen de bestemming. Zo is ook bedoeld dat tussen bijvoorbeeld Zijde 50 en 52 een fietspad wordt aangelegd en dat dit past in de bestemming Centrum als opgenomen in het ontwerpplan. Hieromtrent is evenwel enige discussie ontstaan. Om die discussie te eindigen wordt in deze ambtshalve wijzigingen expliciet aangegeven dat binnen Centrum ook verblijfsgebied zoals een fietspad past in de bestemming. Om dit verder te accentueren is in planregels onder de functieopsomming bij het artikel Centrum onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd 'wegen, (fiets)paden en verblijfsgebied'.

3.13 Bouwhoogte Bontekoe

In het ontwerpplan was ter plaatse van de firma Bontekoe op kaart een hoogte aangegeven van 4m voor de goot en 4m voor de nok. Dit gebouw is echter al 2 lagen hoog met een goot op 8m. Een kap past hier stedenbouwkundig prima. Dit is reden om het plan gewijzigd vast te stellen tot een goot op 8m en de nok op 11m.

4 Bijlagen

4.1 Tekst publicatie Gouwe Koerier

Ontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp ligt ter visie

De huidige bestemmingsplannen in Boskoop zijn verschillend van opzet. Daardoor gelden niet voor alle inwoners dezelfde rechten en plichten. Daarom werkt de gemeente Boskoop aan één nieuw bestemmingsplan voor de gehele bebouwde kom: het bestemmingsplan Boskoop - Dorp. Dit bestemmingsplan is tevens een vervolg op het Structuurplan Boskoop 2015, waarin verschillende locatieontwikkelingen worden omschreven.

Welke locaties worden in het bestemmingsplan omschreven?

In het bestemmingsplan Boskoop - Dorp zijn de volgende locaties opgenomen: Azalealaan, Waterrijk, Torenpad-Oost (tussen Babsloot en Enterij), Torenpad-West (tussen Parklaan en Zinkeling), Brandweerkazerne/Bontekoe, Naast De Plataan (MFC), Stuive Omtzigt, Entree Waterrijk, Biezenwerf, Voorkade tussen 31 en 37, Zwarte Pad, Badhuisweg tussen 14-26, Zijde 104-116, Overslag, Oranjebuurt en enkele bestaande bouwtitels. Dit zijn zeker niet alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De komende jaren zullen voor nieuwe ontwikkelingen opnieuw bestemmingsplannen worden gemaakt.

Informatieavonden

Begin dit jaar heeft het voorontwerp bestemmingsplan Boskoop - Dorp voor inspraak ter visie gelegen en zijn er informatieavonden gehouden. Er zijn veel reacties binnengekomen en inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan Boskoop - Dorp gemaakt. Op dinsdag 1 juli en op woensdag 9 juli zijn er informatieavonden over het ontwerpplan. Beide avonden zijn gelijk van opzet. Deze avonden beginnen om 19.30 uur en vinden plaats in de raadzaal van het gemeentehuis. U kunt op deze avond niet uw mondelinge zienswijze indienen, daarvoor moet u eerst een afspraak maken (zie hiervoor het kopje 'Inzage en zienswijze'). Als u op deze avond een schriftelijke zienswijze wilt indienen, kunt u dat doen in de brievenbus van het gemeentehuis.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een ontwerpplan bestemmingsplan Boskoop - Dorp gemaakt. Er zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

- Locatie GEB & Waterzuivering is niet meer opgenomen als ontwikkeling (de bodemvervuiling is financieel niet voldoende ingekaderd).
- Locatie Overslag kent geen wijzigingsbevoegdheid meer, maar er kan 'direct' worden gebouwd (de hoogte is verlaagd naar 9,5m).
- Entree Waterrijk is een wijzigingslocatie geworden in plaats van een uitwerkingslocatie.
- Azalealaan is een uitwerkingslocatie geworden in plaats van een wijzigingslocatie.
- De kwekers en de volkstuinders aan het Zwarte Pad zijn positief bestemd, zij mogen op de huidige locatie blijven.
- De ontwikkeling Torenpad-Oost is aangepast om tegemoet te komen aan de vele inspraakreacties, zonder dat het plan zelf aan kwaliteit heeft ingeboet.
- Het bouwrecht in het centrum is uitgebreid.

- De ontwikkelingen aan de Parklaan, het Viforpark en het project Zorgpartners (Zijde-Boezemlaan) zijn buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit voorkomt dat lopende en binnenkort te starten vrijstellingsprocedures samenvallen met de procedure van dit bestemmingsplan. Als een project zowel via een vrijstelling als via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het voor belanghebbenden onvoldoende duidelijk welke procedure zij in de gaten moeten houden. Ook juridisch gezien zijn twee procedures ongewenst omdat iedere kleine verandering in de ene procedure doorvertaald moet worden naar de andere. Voor de locaties Parklaan en Viforpark geldt dat het betrokken plangebied helemaal buiten het bestemmingsplan blijft om geen enkele wisselwerking tussen beide procedures te krijgen. Het niet opnemen in het bestemmingsplan houdt niet in dat deze projecten niet langer gewenst zijn, het is bedoeld om procedurele duidelijkheid te geven.
- Naast deze grote wijzigingen zijn er ook andere wijzigingen doorgevoerd.

De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op alle ontwikkelingen. Ook wordt in de toelichting aangegeven hoe met de inspraak is omgegaan.

Inzage en zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp kunt u vanaf 1 juli tot en met 12 augustus 2008 tussen 8.00-17.00 uur inzien in het gemeentehuis. Het plan ligt daar bij de receptie.

Het plan is ook op onze website www.boskoop.nl te vinden onder het kopje 'plannen en projecten'. U kunt gedurende bovengenoemde termijn van inzage uw schriftelijke zienswijzen (opmerkingen) over het ontwerpplan indienen bij de raad van Boskoop. Als u uw zienswijze mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor een afspraak maken met mevr. Lammers. U kunt voor een afspraak bellen naar de projectenlijn, tel 219 575. Op donderdag wordt u van 9.00 tot 10.30 uur persoonlijk te woord gestaan, op andere momenten kunt u een bericht inspreken. U kunt uw verzoek voor een afspraak voor het indienen van een mondelinge zienswijze ook mailen naar: projectbureau@boskoop.nl.

4.2 Tekst internetsite

(onder plannen en projecten / locatieontwikkeling / bestemmingsplan en tijdens de ter visietermijn ook direct onder boskoop.nl)

Ontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp ligt ter visie

De huidige bestemmingsplannen in Boskoop zijn verschillend van opzet, waardoor niet voor alle inwoners dezelfde rechten en plichten gelden. Daarom werkt de gemeente Boskoop aan één nieuw bestemmingsplan voor de gehele bebouwde kom: het bestemmingsplan Boskoop-Dorp. Dit bestemmingsplan is tevens een vervolg op het Structuurplan Boskoop 2015, waarin verschillende locatieontwikkelingen worden omschreven.

Welke locaties worden in het bestemmingsplan omschreven?

In het bestemmingsplan Boskoop-Dorp zijn de volgende locaties opgenomen: Azalealaan, Waterrijk, Torenpad-Oost (tussen Babsloot en Enterij), Torenpad-West (tussen Parklaan en Zinkeling), Brandweerkazerne/Bontekoe, Naast De Plataan (MFC), Stuive Omtzigt, Entree Waterrijk, Biezenwerf, Voorkade tussen 31 en 37, Zwarte Pad, Badhuisweg tussen 14-26, Zijde 104-116, Overslag, Oranjebuurt en enkele bestaande bouwtitels. Dit zijn zeker niet alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De komende jaren zullen voor nieuwe ontwikkelingen opnieuw bestemmingsplannen

worden gemaakt.

Informatieavonden

Begin dit jaar heeft het voorontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp voor inspraak ter visie gelegen en zijn er informatieavonden gehouden. Er zijn veel reacties binnengekomen en inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp gemaakt. Op dinsdag 1 juli en op woensdag 9 juli zijn er informatieavonden over het ontwerpplan. Beide avonden zijn gelijk van opzet. Deze avonden beginnen om 19.30 uur en vinden plaats in de raadzaal van het gemeentehuis. U kunt op deze avond niet uw mondelinge zienswijze indienen, daarvoor moet u eerst een afspraak maken (zie hiervoor het kopje 'Inzage en zienswijze'). Als u op deze avond een schriftelijke zienswijze wilt indienen, kunt u dat doen in de brievenbus van het gemeentehuis.

>[De presentatie die op 1 en 9 juli is gegeven, kunt u hier downloaden](#)

Wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een ontwerpplan bestemmingsplan Boskoop-Dorp gemaakt. Er zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

- Locatie GEB & Waterzuivering is niet meer opgenomen als ontwikkeling (de bodemvervuiling is financieel niet voldoende ingekaderd).
- Locatie Overslag kent geen wijzigingsbevoegdheid meer, maar er kan 'direct' worden gebouwd (de hoogte is verlaagd naar 9,5m).
- Entree Waterrijk is een wijzigingslocatie geworden in plaats van een uitwerkingslocatie.
- Azalealaan is een uitwerkingslocatie geworden in plaats van een wijzigingslocatie.
- De kwekers en de volkstuinders aan het Zwarte Pad zijn positief bestemd, zij mogen op de huidige locatie blijven.
- De ontwikkeling Torenpad-Oost is aangepast om tegemoet te komen aan de vele inspraakreacties, zonder dat het plan zelf aan kwaliteit heeft ingeboet.
- Het bouwrecht in het centrum is uitgebreid.
- De ontwikkelingen aan de Parklaan, het Viforpark en het project Zorgpartners (Zijde-Boezemlaan) zijn buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit voorkomt dat lopende en binnenkort te starten vrijstellingsprocedures samenvallen met de procedure van dit bestemmingsplan. Als een project zowel via een vrijstelling als via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het voor belanghebbenden onvoldoende duidelijk welke procedure zij in de gaten moeten houden. Ook juridisch gezien zijn twee procedures ongewenst omdat iedere kleine verandering in de ene procedure doorvertaald moet worden naar de andere. Voor de locaties Parklaan en Viforpark geldt dat het betrokken plangebied helemaal buiten het bestemmingsplan blijft om geen enkele wisselwerking tussen beide procedures te krijgen. Het niet opnemen in het bestemmingsplan houdt niet in dat deze projecten niet langer gewenst zijn, het is bedoeld om procedurele duidelijkheid te geven.
- Naast deze grote wijzigingen zijn er ook andere wijzigingen doorgevoerd.

De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op alle ontwikkelingen. Ook wordt in de toelichting aangegeven hoe met de inspraak is omgegaan.

Inzage en zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Boskoop-Dorp kunt u vanaf 1 juli tot en met 12 augustus 2008 tussen 8.00-17.00 uur inzien in het gemeentehuis. Het plan kunt u opvragen bij de receptie. Ook kunt u het

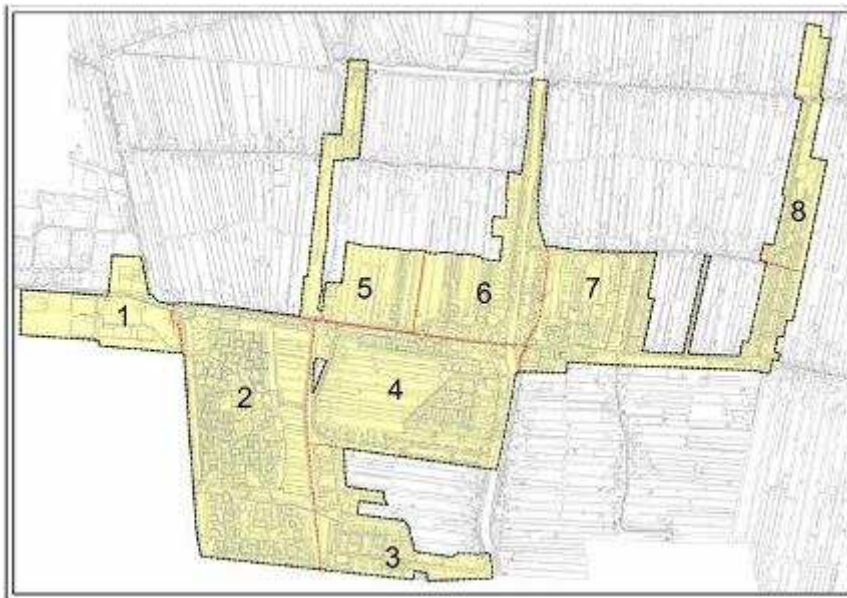
hieronder downloaden. U kunt gedurende bovengenoemde termijn van inzage uw schriftelijke zienswijzen (opmerkingen) over het ontwerpplan indienen bij de gemeenteraad van Boskoop. Als u uw zienswijze mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor een afspraak maken met mevr. Lammers. U kunt voor een afspraak bellen naar de projectenlijn, tel 219575. Op donderdag wordt u van 9.00 tot 10.30 uur persoonlijk te woord gestaan, op andere momenten kunt u een bericht inspreken. U kunt uw verzoek voor een afspraak voor het indienen van een mondelinge zienswijze ook mailen naar: projectbureau@boskoop.nl.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende delen. Die kunt u hieronder downloaden.

- [Toelichting](#) (pdf, 2MB)
- [Planregels](#) (pdf, 217KB)
- Plankaart, deze bestaat uit een legenda en 8 deelplannen:

Op de afbeelding ziet u welk deelplan betrekking heeft op welke gronden. Het bestemmingsplan Boskoop – Dorp ziet dus toe op de gehele bebouwde kern van het dorp en niet alleen het centrum!



- o [Legenda](#) (pdf, 770KB)
- o [Deelplan 1](#) (pdf, 1MB)
- o [Deelplan 2](#) (pdf, 5MB)
- o [Deelplan 3](#) (pdf, 3MB)
- o [Deelplan 4](#) (pdf, 4MB)
- o [Deelplan 5](#) (pdf, 2MB)
- o [Deelplan 6](#) (pdf, 2MB)
- o [Deelplan 7](#) (pdf, 4MB)
- o [Deelplan 8](#) (pdf, 1MB)

Bij het bestemmingsplan horen nog 8 bijlagen die u hieronder kunt downloaden:

- [Bijlage 1: Ontwikkelingslocaties Boskoop](#) (pdf, 1MB)
- [Bijlage 2: Verslag inspraak en overleg](#) (pdf, 227KB)
- [Bijlage 3: Omgevingsonderzoek deel A \(consoliderend deel\)](#) (pdf, 6MB)

- [Bijlage 4; Omgevingsonderzoek deel B \(ontwikkelingslocaties\)](#) (pdf, 13MB)
- [Bijlage 5; Natuurverkenning](#) (pdf, 903KB)
- [Bijlage 6; Inventariserend Veldonderzoek \(archeologie\)](#) (pdf, 3MB)
- [Bijlage 7; Quick-scan ecologie](#) (pdf, 1MB)
- [Bijlage 8; Gasleiding Boskoop](#) (pdf, 885KB)

Meer info

Wilt u meer informatie over bestemmingsplannen en de Wet ruimtelijke ordening, kijk dan op vrom.nl en zoek met 'Wro'.

4.3 Tekst publicatie staatscourant

Gemeente Boskoop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boskoop maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan Boskoop – Dorp vanaf 1 juli voor 6 weken voor eenieder ter visie ligt. Het ligt ter visie op het gemeentehuis te Boskoop aan het Raadhuisplein 1. Het gemeentehuis is open van maandag tot en met vrijdag van 08:00 tot 13:00 uur en op dinsdag ook van 17:00 tot 20:00 uur. Verder kunt u tijdens kantooruren bellen met de gemeentewinkel: 0172 – 219 525. Het bestemmingsplan is op internet te vinden onder www.boskoop.nl onder 'plannen en projecten'.

Dit bestemmingsplan heeft twee doelstellingen. De eerste is een actuele beheerregeling te verkrijgen voor de kom van het dorp Boskoop. De tweede doelstelling is om voor een aantal ontwikkelingen een kader te bieden. Het betreft locatie: Azalealaan, Waterrijk, Torenpad Oost (tussen Babsloot en Enterij), Torenpad West (tussen Parklaan en Zinkeling), Brandweerkazerne / Bontekoe, Naast MFC, Stuive Omtzigt, Entree Waterrijk, Biezenwerf, Voorkade tussen 31 en 37, Zwarte Pad, Badhuisweg tussen 14 – 26, Zijde 104 – 116, enkele bestaande bouwtitels, Overslag en Oranjebuurt.

Belangrijke veranderingen ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn:

- Locatie GEB & Waterzuivering is niet meer opgenomen als ontwikkeling (bodemvervuiling financieel niet voldoende ingekaderd);
- Locatie Overslag kent geen wijzigingsbevoegdheid meer maar er kan 'direct' gebouwd worden (de hoogte is verlaagd naar 9,5m);
- De ontwikkelingen aan de Parklaan, het Viforpark en het project Zorgpartners (Zijde – Boezemlaan) zijn buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit is gedaan omdat we hier de lopende / binnenkort te starten vrijstellingsprocedures niet willen laten samenvallen met de procedure van dit bestemmingsplan. Als het project immers zowel via een vrijstelling mogelijk gemaakt wordt als via dit bestemmingsplan is het onduidelijk welke procedure belanghebbenden in de gaten moeten houden: er kan een ongewenste wisselwerking tussen beide procedures ontstaan. Voor locatie Parklaan en Viforpark geldt dat het betrokken plangebied helemaal buiten het bestemmingsplangebied blijft om geen enkele wisselwerking tussen beide procedures te krijgen. Het niet opnemen in het bestemmingsplan houdt nadrukkelijk niet in dat we deze projecten niet meer zouden wensen, we willen alleen procedurele duidelijkheid geven;
- Entree Waterrijk is een wijzigingslocatie geworden in plaats van een uitwerkingslocatie;
- Azalealaan is een uitwerkingslocatie geworden in plaats van een wijzigingslocatie;

- De kwekers en de volkstuinders aan het Zwarte Pad zijn positief bestemd (mogen blijven waar ze zijn);
- De ontwikkeling Torenpad Oost is flink aangepast zodat, naar ons idee, tegemoet gekomen wordt aan de vele inspraakreacties terwijl het plan zelf niet aan kwaliteit heeft ingeboet.

De toelichting van het bestemmingsplan gaat verder in op alle ontwikkelingen. Verder wordt in de toelichting aangegeven hoe met de inspraak is omgegaan.

Eenieder kan bij de raad in de genoemde periode van 6 weken diens zienswijze indienen op dit ontwerp bestemmingsplan. Dit kan schriftelijk maar ook mondeling. Als u het mondeling wenst te doen dient u hiervoor een afspraak te maken met mevr. C. Lammers. U kunt hiervoor bellen met de projectenlijn 0172 – 219 575 (op donderdag ochtend wordt daar direct opgenomen, op andere momenten kunt u een bericht achter laten). U kunt ook een mail sturen aan de projectenlijn via projectbureau@boskoop.nl. Aan haar, of aan degene met wie zij voor u een afspraak maakt, kunt u de zienswijze mondeling indienen.

Burgemeester en Wethouders van Boskoop
de secretaris, de burgemeester,
J. Perfors J. Rijsdijk

Conform voorstel Burgemeester en Wethouders besloten in de Raad van

de griffier,
(mw. drs. J.A.M. Timmerman)

de voorzitter,
(J. Rijsdijk)