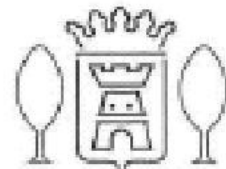




VERGADERING VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum: 2 MRT 2010
Agendanummer: 4



GEMEENTE BOSKOOP

Procedure / Behandeling in				Advies		Paraaf						
B&W op:		2 MRT 2010		Productgroep:		Paraaf	Secr	Bgm	W1	W2	W3	Secr
Commissie:		Maand:		IBL		Conf. advies						
		A		Steller:		Bespr.						
		M		ing. R. Prins		Kopie						
Agenda				Paraaf		Reden bespreking						
		J		Productgroep								
		N		manager								
Begrotingswijziging				Ja								
Uitnodiging Rondetafel												
Deadline				Vertrouwelijk		Besluit						
Nieuwsbrief				☐ Ja ☒ nee								
Kopie		Registratienummer:		Publiceren								
		Product-groep		☐ Ja ☒ nee								
		Pers leden		Persvoorlichting								
				☐ Ja ☒ nee		cf						
				OR GO								
				☐ Ja ☐ ja								

Datum: 26 februari 2010

Portefeuillehouder: J.A. de Jager

Onderwerp:

Vaststelling Wijzigingsplan Zijde 116

Korte inhoud:

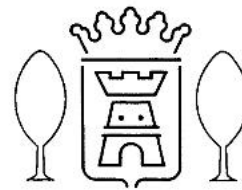
Het ontwerp wijzigingsplan Zijde 116 heeft van 17 december jl. voor een periode van zes weken tervisie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen op het plan kenbaar gemaakt. De buiten de tervisietermijn ingekomen reactie is niet-ontvankelijk. De gemeenteraad heeft op 25 februari 2010 besloten voor het plan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen. Het wijzigingsplan is vaststelbaar.

Voorstel:

- de zienswijzen van op het ontwerpbestemmingsplan Zijde 116 niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bestemmingsplan Zijde 116 ongewijzigd vast te stellen;

De voorzitter van de gemeenteraad omtrent het besluit te informeren en voor het overige invulling te geven aan de publicatieverplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht.

Dit advies is gemaakt in overleg met:



Notitie

Onderwerp Vaststelling Wijzigingsplan Zijde 116

Datum 26 februari 2010

Auteur ing. R. Prins

1. AANLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

1.1 Aanleiding

Trifolium Woondiensten heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een woongebouw (appartementen) voor begeleid wonen op het perceel de locatie Zijde 116 te Boskoop. De huidige functie van (brom)fietshandel wordt beëindigd en de bestaande bebouwing gesloopt.

In verband met deze ontwikkeling is het ontwerpbestemmingsplan Zijde 116 opgesteld. Met dit ontwerpplan heeft het college op 8 december jl. ingestemd. Vervolgens heeft het ontwerpplan van 17 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

1.2 Probleemstelling

Op 28 januari 2010 is een reactie op het ontwerp ontvangen van [REDACTED]. Hierop dient een beslissing te worden genomen. Daarnaast dient het college te beslissen omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.

1.3 Kaders bestaand beleid

De Wet ruimtelijke ordening en het bovengenoemde bestemmingsplan.

1.4 Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten

Het wijzigingsplan Zijde 116 maakt het planologisch mogelijk om het onderhavige project te realiseren. Met de ontwikkeling van dit project wordt voorzien in een specifiek aanbod van woningen in Boskoop.

1.5 Opzet

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om, bij de vaststelling van onder meer een wijzigingsplan, een exploitatieplan vast te stellen dan wel te beslissen dat er geen exploitatieplan nodig is omdat de exploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van het onderhavige project is een (anterieure) overeenkomst met Trifolium Woondiensten is gesloten. Hierin is vastgelegd dat de plankosten voor rekening van Trifolium Woondiensten komen. Om deze reden is een exploitatieplan voor het project niet nodig.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 25 februari 2010 besloten geen exploitatieplan voor het onderhavige project vast te stellen.

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

2.1 Keuze

Zienswijzen

In verband met de zienswijzen van [REDACTED] is een beantwoordingnota opgesteld. Deze nota is bijgevoegd.

Samenvatting van de nota: de zienswijzen zijn te laat ingekomen. Desalniettemin is inhoudelijke op de zienswijzen gereageerd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan te wijzigen of niet vast te stellen.

In aanvulling op deze nota zij opgemerkt dat [REDACTED] [REDACTED] huurt en dat de huurovereenkomst per 1 juni as. wordt beëindigd.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande is het wijzigingsplan vaststelbaar. Het college wordt voorgesteld om:

- de zienswijzen van d [REDACTED] op het ontwerpbestemmingsplan Zijde 116 niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bestemmingsplan Zijde 116 ongewijzigd vast te stellen;
- [REDACTED] omtrent het besluit te informeren en voor het overige invulling te geven aan de publicatieverplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht.

2.2 Juridische gevolgen

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan (incl. het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan) kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende die (tijdig) zijn/haar zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan kenbaar hebben gemaakt of een belanghebbende die in redelijkheid niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingebracht.

2.3 Financiële gevolgen

n.v.t.

2.4 Gevolgen jaarplan

In de jaarplannen van de productgroep IBL is al rekening gehouden met het onderhavige project.

2.5 Communicatie

Het besluit zal op de gebruikelijke manier aan belanghebbenden kenbaar worden gemaakt.

2.6 Uitvoering

- Bekendmaken van het besluit;
- Tervisieleggen van het vastgestelde bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit.

3. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

3.1 Alternatief 1

Het wijzigingsplan niet vaststellen. Het project zal daardoor niet uitgevoerd kunnen worden.



Beantwoordingnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zijde 116

Het ontwerpbestemmingsplan Zijde 117 van 17 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerpplan in te dienen.

De enige reactie die ontvangen is, is afkomstig van [REDACTED]. Deze reactie is op 28 januari 2010 ontvangen.

Op 10 februari 2010 heeft in het gemeentehuis van Boskoop een hoorzitting plaatsgevonden. Bij deze hoorzitting waren aanwezig: [REDACTED] de heer H. Jung (namens de aanvrager) en de heer R. Prins (namens burgemeester en wethouders van Boskoop).

Ontvankelijkheid

Bij de afgifte van een brief (bezwaarschrift, zienswijzen, en dergelijke) mag, gelet op vaste jurisprudentie, in beginsel worden uitgegaan dat de brief bij het bestuursorgaan is ingekomen op de datum die is vermeld op de stempel dat er bij de binnenkomst op is geplaatst.

De op 26 januari 2010 gedateerde reactie van [REDACTED], die niet per post is verzonden maar in het gemeentehuis is gedeponneerd, is volgens de daarop aangebrachte stempel op 28 januari 2010 ontvangen en mitsdien na afloop van de tervisietermijn ingekomen. Er is voorts niet aannemelijk gemaakt dat de reactie voor het einde van termijn is ingediend. De reactie van [REDACTED] is daarom niet-ontvankelijk.

Desalniettemin zal hieronder inhoudelijk op de zienswijzen worden gereageerd.

Inhoudelijk

De zienswijzen van [REDACTED]
[REDACTED] te Boskoop, hebben betrekking op:

- omvang;
- bouwvlak;
- parkeren;
- afvoerpijp;
- trillingen en verzakkingen;
- afvoer water;
- geluidsnormen;
- schadeloosstelling.

Omvang

Zienswijze

De [REDACTED] vraagt zich af hoe het mogelijk is dat op het perceel Zijde 116 een plan bedacht wordt waarbij een hoog gebouw direct tegen de zijgevel van een eenlaagse restaurant gebouwd wordt.

Gemeentelijke reactie

Op grond van de huidige bestemming is het ter plaatse al mogelijk is om hoofdgebouwen te realiseren met meer dan 1 bouwlaag. De huidige bestemming gaat immers uit van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

Op grond van de wijzigingsregels mag ter plaatse een of meerdere woningen worden gebouwd waarvan de goot- en nokhoogte niet meer dan respectievelijk 9 en 12 meter mogen bedragen. Deze hoogten zijn duidelijk hoger dan de hoogte van de bestaande bebouwing en ook hoger dan de hoogten die opgrond van de huidige bestemming mogelijk zijn.

De hoogten sluiten echter goed aan in het straatbeeld van Boskoop in de 20^e eeuw: 3 flinke lagen. Van oudsher komt deze hoogte aan de Zijde incidenteel ook al voor.

Bouwvlak

Zienswijze

De [REDACTED] vraagt zich af waarom het gebouw zo diep in de tuin wordt gebouwd.

Gemeentelijke reactie

De diepte van het te bouwen woongebouw is groter dan de diepte van de bestaande bebouwing maar niet groter dan de diepte van het bestaande bouwvlak waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak dat is opgenomen in het wijzigingsplan is niet groter dan het bouwvlak dat er op dit moment is.

Parkeren

Zienswijze

De [REDACTED] vraagt zich af waarom er geen parkeerruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Het uitgangspunt van het wijzigingsplan is: parkeren op eigen terrein.

Omdat voor de huidige parkeerbehoefte op het naastgelegen parkeerterrein al voldoende parkeerplekken aanwezig zijn en voor het te realiseren bouwplan een lagere parkeerbehoefte geldt, is het voor het te realiseren bouwplan niet nodig om op eigen terrein parkeerplekken aan te leggen.

Afvoerpijp

Zienswijze

De [REDACTED] vreest dat de uitmonding van de huidige afvoerpijp van de mechanische ventilatie van de keuken bij de realisering van het op te richten woongebouw voor (milieu)technische problemen kan zorgen.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op de technische uitvoering van het bouwplan.

Omtrent de benodigde aanpassing aan de afvoerpijp is tussen partijen al overeenstemming bereikt. Daarvoor wordt verwezen naar de brief van 12 oktober 2009 van SMT bouw & vastgoed. Deze brief is op 21 oktober 2009 door [REDACTED] ondertekend.

Trillingen en verzakkingen*Zienswijze*

De [REDACTED] vreest voor schade tijdens het bouwen aan de westgevel van de keuken en het restaurant.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op de technische uitvoering van het bouwplan.

Omtrent de schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden is tussen partijen al overeenstemming bereikt. Daarvoor wordt verwezen naar de brief van 12 oktober 2009 van SMT bouw & vastgoed.

Deze brief is op 21 oktober 2009 door de [REDACTED] ondertekend.

Afvoer water*Zienswijze*

De [REDACTED] vreest voor wateroverlast – en problemen bij de aansluiting van het te bouwen woongebouw en het dak van het restaurant.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op de technische uitvoering van het bouwproject.

Voor de gevreesde wateroverlast zijn diverse bouwtechnische oplossingen voorhanden. Omtrent de wijze waarop de aansluiting in het onderhavige geval zal plaatsvinden, zullen de eigenaren van beide percelen nadere onderlinge afspraken moeten maken.

Voor het bouwplan is (tevens) een bouwvergunning nodig. In dit kader dient de wijze, waarop de aansluiting wordt bewerkstelligd, kenbaar te worden gemaakt en wordt beoordeeld of de aansluiting technisch voldoet.

Geluidsnormen*Zienswijze*

De [REDACTED] vreest dat het restaurant niet meer kan voldoen aan de geluidsnormen als op korte afstand een woongebouw wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Een horecagelegenheid dient te voldoen aan de geluidsnormen die in het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer zijn opgenomen.

Aan de zijde van het restaurant verkrijgt het te bouwen woongebouw een zogenaamde 'dove' gevel. Een 'dove' gevel is een gevel zonder te openen delen (bijvoorbeeld een gevel of dak zonder ramen). Op grond van het Activiteitenbesluit gelden er voor een dove gevel geen geluidsnormen.

Schadeloosstelling

Zienswijze

De [REDACTED] uit de verbazing dat omtrent de schadeloosstelling geen goede regeling is getroffen.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het onderhavige project is een overeenkomst met Trifolium Woondiensten gesloten. Hierin is vastgelegd dat de plankosten voor rekening van Trifolium Woondiensten komen en dat de bouwer van alle eigendommen in de directe omgeving voor aanvang van de werkzaamheden een bouwkundige en civieltechnische opname moet doen. Zoals hiervoor al is opgemerkt, is omtrent de schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden tussen partijen overeenstemming bereikt.

Bij schade door maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening (zoals een planwijziging) bestaat voorts op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade (inkomensderving of vermindering van waarde van onroerende zaken). Een aanvraag om tegemoetkoming wordt ingediend bij en beoordeeld door burgemeester en wethouders.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders van Boskoop ziet in de zienswijzen van de [REDACTED] [REDACTED] geen aanleiding om het bestemmingsplan Zijde 116 te wijzigen of niet vast te stellen.