

Raadsvoorstel

GEMEENTE BOSKOOP

Aan de Raad

Agendapunt: 13

Raadsvergadering: 22 april 2010

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Ridderbuurt 69

Portefeuillehouder: G.J. Dazler

Nr.: 2010/22

1. VOORSTEL

1. De zienswijzennota bekrachtigen.
2. Het bestemmingsplan Ridderbuurt 69 ongewijzigd vaststellen.
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ridderbuurt 69 vaststellen.
4. De indiener van de zienswijzen informeren en voor het overige invulling geven aan de publicatieverplichtingen van de Wro.

2. INLEIDING

2.1. **Aanleiding**

Het bestemmingsplan Ridderbuurt 69 is als ontwerp ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee woningen op de plaats van een voormalige bedrijfsloods aan de Ridderbuurt mogelijk gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingekomen.

2.2. **Kaders bestaand beleid**

Het bestaande beleid is enerzijds het bestemmingsplan Boskoop Dorp en anderzijds het structuurplan Boskoop 2005-2015.

2.3. **Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten**

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee woningen mogelijk, op een locatie waar nu nog een niet meer in gebruik zijnde bedrijfsloods staat. De Ridderbuurt krijgt hiermee een beter aanzicht.

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

3.1. **Overwegingen**

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu een bedrijfsloods is gelegen, die niet meer in gebruik is. Het aanzien van de Ridderbuurt wordt hierdoor verbeterd.

3.2. **Juridische gevolgen**

Na vaststelling van het bestemmingsplan staat voor de indiener van de zienswijze alsmede voor hen die kunnen aangegeven daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, beroep open bij de Raad van State.

3.3. Financiële gevolgen

Geen. Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan nodig. Verwezen wordt naar paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan.

3.4. Gevolgen programmabegroting

Geen

3.5. Communicatie

De indiener van zienswijze wordt geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan alsmede over de reactie op de zienswijze, vastgelegd in de zienswijzennota. Daarnaast wordt van de vaststelling van het bestemmingsplan kennisgegeven op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze.

4. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

4.1. Alternatief 1

Er zijn geen alternatieven voor de locatieontwikkeling aan de Ridderbuurt 69.

5. BIJLAGE

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Ridderbuurt 69

Het ontwerpbestemmingsplan Ridderbuurt 69 heeft met ingang van 17 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingekomen van de heer A. Kers, Ridderbuurt 70, 2771 XZ Boskoop.

Ontvankelijkheid

Op 11 januari 2010 heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een gesprek plaatsgevonden, waarna op 12 januari 2010 een schriftelijke zienswijze is ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijk

De zienswijze van de heer A. Kers heeft betrekking op:

- parkeren;
- sloop van het bestaande pand, met name het asbesthoudende dak.

Parkeren

Zienswijze

Bij elke woning komen twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor een van de drie parkeerplaatsen langs de openbare weg vervalt. De parkeerdruk is al zo hoog. Er moeten meer parkeerplaatsen komen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de bij deze zienswijzennota gevoegde "Verkeerskundige notitie parkeernormen bouwplan Ridderbuurt 69 te Boskoop" d.d. 25 februari 2010, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernormen die gelden voor woningen in het dure segment.

Sloop van het bestaande pand en het asbesthoudende dak

Zienswijze

Hoe gaat de asbest verwijderd worden van het huidige pand. Het dak is asbesthoudend. Het breekt hier en daar vanzelf af, doordat het dak op instorten staat.

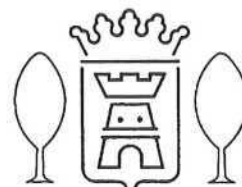
Gemeentelijke reactie

De sloop van het bestaande pand en het asbesthoudende dak alsmede de huidige staat van het te slopen pand, doen niet ter zake in een bestemmingsplanprocedure. Voor het slopen is een sloopvergunning vereist. In de sloopvergunning worden ook regels gesteld omtrent de sloop van asbesthoudende delen van het pand. Daarnaast is op het verwijderen van asbest het Asbestverwijderingsbesluit van toepassing, alsmede de Arbowetgeving.

Burgemeester en Wethouders van Boskoop,
de secretaris, de burgemeester,

J. Perfors

J. Rijsdijk



Raadsbesluit

GEMEENTE BOSKOOP

In de openbare vergadering van 22 APR 2010

heeft de gemeenteraad besloten:

1. de zienswijzennota te bekrachtigen;
2. het bestemmingsplan Ridderbuurt 69 ongewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ridderbuurt 69 vast te stellen;
4. de indiener van de zienswijzen te informeren en voor het overige invulling te geven aan de publicatieverplichtingen van de Wro.

De griffier,

mw. drs. J.A.M. Timmerman

De voorzitter,

J. Rijsdijk

Pluutwerf 10, 2804 MB Gouda
tel : 0182 – 53 56 95
fax: 0182 – 57 96 05
E-mail: vanderveenresource@hotmail.com

*Organisatie en procesbegeleiding
Verkeer en openbare ruimte
Plan- en beleidsvorming
Bestuursrechtelijke zaken*

VERKEERSKUNDIGE NOTITIE

PARKEERNORMEN BOUWPLAN RIDDERBURT 69 TE BOSKOOP

Aan: Sandra Hartog

Van: Klaas van der Veen

Datum: 25 februari 2010, gewijzigd 14 april 2010.

1. Huidige situatie.

Op het genoemde perceel staat momenteel een vervallen loods, met daarnaast een ruimte voor plaatsing van containers en dergelijke en voor het parkeren van voertuigen. Door de aard van het gebouw en de situatie ter plaatse kan worden aangenomen dat het parkeren bij deze loods deels op de openbare weg en deels op eigen terrein plaatsvond.

Bij de loods gaat het om een arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijfsvoering. Daarbij behoort een parkeernorm van 0,8 à 0,9 parkeerplaats per 100 m², met een aandeel bezoekers van 5%, waarbij wordt uitgegaan van 1 arbeidsplaats van 30 à 50 m² bvo (= bedrijfsploeroppervlak: zie blz. 214 van het ASVV 2004).

Toegerekend naar de voorliggende situatie levert dat het volgende op:

- a. de loods heeft een oppervlakte van ongeveer $18 \times 12 = 216 \text{ m}^2$;
- b. de bedrijfsruimte ernaast heeft een oppervlakte van $16 \times 12 = 192 \text{ m}^2$;
- c. de totale bedrijfsruimte heeft dus een oppervlakte van afgerond 400 m²;
- d. afgerond is sprake van een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen (tot die behoefte wordt ook gekomen wanneer uitsluitend de oppervlakte van de loods als vertrekpunt wordt genomen en wanneer wordt uitgegaan van het aantal arbeidsplaatsen per m² bvo);
- e. gelet op de plaatselijke situatie mag worden aangenomen dat er op de bedrijfsruimte naast de loods voor 2 van die 4 parkeerplaatsen ruimte op eigen terrein is en dat er op de openbare weg voor deze bedrijfsvoering 2 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn.

Bij het vorenstaande past de opmerking dat het hierbij gaat om een al zeer oude situatie en bedrijfsvoering, met daarbij een relatief nieuwe weginrichting die zoveel mogelijk is afgestemd op de aanwezige parkeerbehoefte.

2. De aanwezige parkeerplaatsen.

Langs de Ridderbuurt liggen 19 parkeervakken. Met de realisering van de woningen Ridderbuurt 70 en 70a zijn er twee inpandige parkeergarages bijgekomen. Dat brengt het totaal op 21 parkeerplaatsen.

Gelet op de bestaande situatie wordt aangenomen dat de inpandige garages ook daadwerkelijk als parkeerplaatsen worden gebruikt. Wanneer dit gebruik qua functionaliteit lager wordt gesteld (bijvoorbeeld omdat de auto bij thuiskomst niet altijd in de garage wordt geparkeerd), dan kunnen deze twee garages voor 1 parkeerplaats worden gerekend. Het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen komt daarmee op 20.

Met inachtneming van het vorenstaande kan het volgende beeld worden gegeven:

- a. Aanwezig zijn 15 woningen en 1 bedrijfslocatie.
- b. Voor die 16 panden zijn er 21 parkeerplaatsen.
- c. 19 van die parkeerplaatsen liggen op de openbare weg en zijn onderling uitwisselbaar en bieden als gevolg daarvan een relatief grote parkeercapaciteit (de bezettingsgraad van zulke parkeerplaatsen is groter dan bij parkeerplaatsen op eigen erf het geval is: daarop mag immers uitsluitend de bewoner of een bezoeker van de bewoner parkeren);
- d. Uitgaande van uitsluitend de openbare uitwisselbare parkeerplaatsen is er een parkeernorm van (afgerond 1,2 parkeerplaats per pand). Die norm is niet hoog, maar gelet op het feit dat het gaat om een combinatie van oude kleinere woningen en nieuwe duurdere is die norm niet uitzonderlijk laag (zie het ASVV 2004, op blz. 211.). Bovendien zijn dan de 2 inpandige garages en de niet als zodanig aangegeven parkeergelegenheden op de openbare weg buiten beschouwing gelaten. Wanneer de 2 inpandige garages wel worden meegerekend, dan is sprake van een norm van 1,3 parkeerplaats per pand.
- e. Voor nieuwbouw worden thans andere normen gehanteerd. Voor dure woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaats. In die parkeerbehoefte wordt vaak voorzien in de vorm van de aanleg van 2 parkeerplaatsen op eigen erf en 0,3 parkeerplaats op de openbare weg.

Hiervoor zijn de als zodanig ontworpen en vormgegeven parkeervakken op de openbare weg vermeld. Daarbij ligt op korte afstand (voor 14 van de 19 woningen binnen een loopafstand van 100 meter) nog parkeerruimte zonder duidelijke parkeervakken. Daarbij gaat het om:

- openbare ruimte onder het viaduct van de provinciale weg N207, met een parkeerruimte voor 2 à 3 auto's ten noorden van de woning Ridderbuurt 80a;
- openbare ruimte langs de Gouwe ten noorden van die woning voor 3 à 4 auto's;
- voor de piekmomenten (met relatief veel bezoekers) ligt er op iets grotere loopafstand ook nog parkeerruimte.

3. De parkeernormberekening voor de nieuwbouw.

Bij de nieuwbouw gaat het om 2 woningen onder één kap met bij elke woning 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

Zoals in 1d en 1e is aangegeven kunnen 2 van de 19 parkeervakken op de openbare weg bij de loods worden aangemerkt als parkeerplaatsen die volgens de benadering van de berekening van de parkeernormering op "postzegelplanniveau" worden toegerekend aan de nieuwbouw op de locatie van de loods.

Bij realisering van de nieuwbouw moet één van de parkeervakken op de openbaar weg verdwijnen. De overblijvende parkeerplaats is toereikend voor de norm dat bij elke woning sprake moet zijn van 0,3 parkeerplaats voor bezoek. Aan deze norm wordt dus voldaan.

Wanneer de situatie op straatniveau wordt bekeken, ontstaat het volgende beeld:

- a. er komen totaal 17 woningen;
- b. voor die woningen zijn er straks 18 parkeerplaatsen op de openbare weg en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig;
- c. a en b brengen de parkeernorm op (afgerond) 1,4 parkeerplaats per woning;
- d. daarbij is er op de openbare ruimte binnen (korte) loopafstand parkeerruimte voor ongeveer 6 auto's: dat brengt de norm op (afgerond) 1,7 parkeerplaats per woning;
- e. voor de zogenaamde piekmomenten (met veel bezoek) is er op grotere loopafstand voldoende parkeerruimte beschikbaar.

4. Conclusies.

- a. Een benadering op "postzegelplanniveau" leidt tot de conclusie dat bij de functieverandering van de loods in twee woningen onder één kap wordt voldaan aan de norm die daarvoor in de gemeente Boskoop wordt gehanteerd: een parkeernorm van 2,2 per dure woning, waarbij volgens de laatste tendensen 2 parkeerplaatsen op eigen erf (moeten) worden gerealiseerd en 0,3 parkeerplaats per woning op de openbare weg voor bezoekers (zie ook punt 3 van deze notitie).
- b. Een benadering op straatniveau leidt tot de conclusie dat het aantal beschikbare parkeergelegenheden voor een straat als de Ridderbuurt aanvaardbaar is.

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Ridderbuurt 69

Het ontwerpbestemmingsplan Ridderbuurt 69 heeft met ingang van 17 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingekomen van de heer A. Kers, Ridderbuurt 70, 2771 XZ Boskoop.

Ontvankelijkheid

Op 11 januari 2010 heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een gesprek plaatsgevonden, waarna op 12 januari 2010 een schriftelijke zienswijze is ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijk

De zienswijzen van de heer A. Kers hebben betrekking op:

- parkeren;
- sloop van het bestaande pand, met name het asbesthoudende dak

Parkeren

Zienswijze

Bij elke woning komen twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor een van de drie parkeerplaatsen langs de openbare weg vervalt. De parkeerdruk is al zo hoog. Er moeten meer parkeerplaatsen komen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de bij deze zienswijzennota gevoegde "Verkeerskundige notitie parkeernormen bouwplan Ridderbuurt 69 te Boskoop" d.d. 25 februari 2010, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernormen die gelden voor woningen in het dure segment.

Sloop van het bestaande pand en het asbesthoudende dak

Zienswijze

Hoe gaat de asbest verwijderd worden van het huidige pand. Het dak is asbesthoudend. Het breekt hier en daar vanzelf af, doordat het dak op instorten staat.

Gemeentelijke reactie

De sloop van het bestaande pand en het asbesthoudende dak alsmede de huidige staat van het te slopen pand, doen niet terzake in een bestemmingsplanprocedure. Voor het slopen is een sloopvergunning vereist. In de sloopvergunning worden ook regels gesteld omtrent de sloop van asbesthoudende delen van het pand. Daarnaast is op het verwijderen van asbest het Asbestverwijderingsbesluit van toepassing, alsmede de Arbowetgeving.