

Ontwerpbestemmingsplan
Connexxion-terrein 2013
Nota Zienswijzen
Gemeente Boskoop

Planstatus: NL.IMRO.0499.BPL11035HBD-ON01

Datum: 13 mei 2013

Contactpersoon Buro SRO: Chris Vaartjes

Kenmerk Buro SRO: SR100017

Opdrachtgever: Gemeente Boskoop

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Procedurele achtergrond	4
1.2 Nota Zienswijzen	4
1.3 Leeswijzer	4
2 Zienswijzen	5
2.1 Noordeinde 373, Boskoop.....	5
2.2 Provincie Zuid-Holland	7
2.3 Sportlaan 5, Boskoop.....	10
2.4 Brandweer Midden Holland	15
2.5 Hoogheemraadschap van Rijnland	16
3 Ambtshalve aanpassingen.....	17

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan 'Connexxion-terrein 2013' van de gemeente Boskoop.

1.1 Procedurele achtergrond

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Connexxion-terrein 2011' heeft vanaf 18 augustus 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), opgestuurd aan instanties die bij de planvorming betrokken dienen te worden. In de genoemde periode zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn beantwoord in een Nota Inspraak-/vooroverlegreacties, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Connexxion-terrein 2013' is toegevoegd.

Naar aanleiding van de Nota Inspraak-/vooroverlegreacties, alsmede op basis van ambtshalve aanpassingen is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

- Het Rijksbeleid is aangepast op de actuele beleidskader. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan is vermeld dat voor de bouwmarkt en de fitness in het plangebied vooruitlopend een omgevingsvergunningsprocedure is verleend..
- De gewijzigde ontsluiting van het plangebied is beschreven.
- Een verblijfsaccommodatie voor maximaal 340 seizoensarbeiders is mogelijk gemaakt in het plan. Als onderdeel hiervoor is de bouwhoogte aangepast. Een nadere toelichting is opgenomen in de paragrafen 1.1 en 2.2 van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 28 februari 2013 tot en met donderdag 11 april 2013 ter inzage gelegen en is tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Nota Zienswijzen

De ontvankelijke zienswijzen zijn in deze nota samengevat. Dit zijn de zienswijzen die tijdig en op de juridisch correcte wijze bij de gemeenteraad van Boskoop zijn ontvangen. Vervolgens is aangegeven wat het standpunt van de gemeente is ten aanzien van de zienswijze en of deze wel of geen gevolgen heeft voor het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is per zienswijze bepaald of deze ontvankelijk is. De ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De gegronde zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

2.1 Noordeinde 373, Boskoop

De zienswijze is 24 maart 2013 per e-mail ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant tekent namens de bewoners van Noordeinde bezwaar tegen de vestiging van een "Polenhotel" voor circa 340 arbeidsmigranten op het Connexxion-terrein.

Het bevreemdt reclamant allereerst dat hij de informatie hierover via de media heeft verkregen en niet persoonlijk door de gemeente is geïnformeerd. Daarnaast zal de impact van een concentratie dichtbij een woonwijk groot zijn en wordt de 'overlast' van de arbeidsmigranten hiermee alleen maar verplaatst.

Het Connexxion-terrein grenst aan verschillende sportterreinen (Floriant, tenniscentrum en een manege). Kinderen die daar hun vrije tijd doorbrengen en op de fiets naar de sportclub gaan, zullen geconfronteerd worden met lege drankflessen langs de weg. Dit gebeurt voornamelijk in de avond en het weekeinde. Drank is namelijk het vermaak van veel arbeidsmigranten, wat voornamelijk in de avonden en weekeinden wordt genuttigd.

Het associeert erg met de gedachte van gettovorming. Reclamant is van mening dat werkgevers zelf de plicht hebben zorg te dragen voor arbeidsmigranten werkzaam in de kwekerij. Een aantal tuinders doet dit ook. De gemeente zou hierin moeten faciliteren door op verspreide plekken (kleinschalige) huisvesting te bieden.

Reclamant merkt op dat buurbewoners plannen hebben een petitielijst op te stellen tegen een "PolenGetto" op het Connexxion-terrein.

Gemeentelijke overwegingen

Reclamant schrijft in zijn zienswijze dat de zienswijze opgesteld is namens de bewoners van het Noordeinde. Bij de ingeleverde stukken van de zienswijze is geen (ondertekende) verklaring meegeleverd dat reclamant spreekt namens meerdere personen/bewoners. De gemeente gaat in deze ervan uit dat reclamant enkel namens zichzelf als bewoner aan het Noordeinde spreekt.

Ten aanzien van de wijze van communiceren stelt de gemeente zich op het standpunt dat er zeer zorgvuldig gecommuniceerd is. Ten eerste communiceert de gemeente met haar inwoners middels haar website, het gemeentenieuws in de Gouwe Koerier en de gemeentekrant Bijzonder Boskoop. Ten tweede is een gemeente niet verplicht om burgers persoonlijk te informeren over wijzigingen in een ontwerpbestemmingsplan.

Ten derde heeft de gemeente op haar website een overzicht van in ontwikkeling zijnde projecten. Het Connexxion-terrein is hier als project vermeld. Op deze pagina is het plan toegelicht en zijn ook de besluitmomenten voor zover die bekend zijn opgenomen.

In het huis aan huis verspreide informatieblad van de gemeente "Bijzonder Boskoop" van november 2012 staat vermeld dat Green Properties samen met de gemeente Boskoop onderzoekt wat de mogelijkheden zijn voor een hotel voor arbeidsmigranten. In het voorontwerpbestemmingsplan Connexxion-terrein 2011 was ook al een wijzigingsbevoegdheid tot huisvesting voor arbeidsmigranten opgenomen.

Tot slot heeft de Informatieverstrekking voldaan aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doordat het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 28 februari 2013 tot en met donderdag 11 april 2013 ter inzage heeft gelegen en eveneens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ten aanzien van de opmerking aangaande overlast als gevolg van het wegwerpen van drankflessen stelt de gemeente zich op het standpunt dat een bestemmingsplan niet het juridisch instrumentarium om een verbod te regelen dat mensen alcohol drinken. De APV (Algemene plaatselijke verordening) is hiervoor van toepassing.

Ten aanzien van de opmerking over gettovorming, kan de gemeente zich niet vinden in deze associatie. De bijdrage van arbeidsmigranten aan de lokale economie is onmisbaar. Het is daarom van groot belang deze mensen een plek te geven in de samenleving door middel van goede huisvesting. Dit houdt in dat de gemeente fatsoenlijke oplossingen voor huisvesting moet bevorderen, maar ook misstanden en overlast moet tegengaan. Het uitgangspunt hierbij is dat problemen en kansen worden aangepakt door samenwerking met partijen die een oplossing kunnen bieden voor het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten.

De gemeente is van mening dat bij de wijze waarop de Short stay accommodatie ingepast is in haar omgeving, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Provincie Zuid-Holland

De zienswijze is 9 april 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat eerder gemaakte opmerkingen ten aanzien van het verkeer onvoldoende zijn verwerkt en verzoekt onderstaande punten in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

1. Reclamant constateert dat de inpassing van de door de provincie beoogde Bentwoudlaan met aanpassing op de N455 niet opgenomen is in de planvorming. Reclamant heeft hier tijdens het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1. Bro overleg reeds op gereageerd. Reclamant is van mening dat, ondanks dat de weg op basis van de verkeersbestemming mogelijk is, het plan verder niet ingaat op het mogelijk inpassen van de Bentwoudlaan en derhalve het bestemmingsplan niet vastgesteld moet worden. Reclamant verzoekt aanvullend om de Bentwoudlaan in de stedenbouwkundige beelden te laten aansluiten op het lokale verkeersnetwerk voordat het plan wordt vastgesteld.
2. Reclamant verzoekt om middels onderzoek aan te tonen dat de aansluiting van het Connexion-terrein op de Hoogeveenseweg voldoet met een voorrangskruispunt. Hierin moet worden aangetoond dat de voorrangskruising voldoende capaciteit heeft, waarbij eveneens rekening dient te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het aan te leggen benzinestation op het Connexion-terrein.
3. Ten zuiden van het voorrangskruispunt zitten 2 bochten die elkaar kort op elkaar volgen. In verband met mogelijke terugslag op de Hoogeveenseweg verzoekt de reclamant om na te gaan of 2 geladen vrachtwagens hier elkaar goed kunnen passeren.
4. Reclamant verzoekt om te onderzoeken hoe de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd in het plan ter hoogte van de kruising N455/Sportlaan.
5. In het plan wordt de beoogde structuur voor de aansluiting op de N455 nabij de rotonde N455/Zijde/Noordeinde gepresenteerd. De afbuiging daarbij vanuit de rotonde N455/Zijde/Noordeinde naar het Connexion-terrein doorkruist het doorgaande karakter van de N455 in grote mate. Ook leidt dit er toe dat doorgaand verkeer op de N455 voorrang moet verlenen. Reclamant vindt dit onaanvaardbaar. Een bijkomend nadeel van de aansluiting op het Connexion-terrein is het sluipverkeer dat zal ontstaan als gevolg van een dubbel ontsloten Connexion-terrein.

Reclamant vraagt om nader overleg over de verkeersrichtingen voor de verkeersproblematiek.

Gemeentelijke overwegingen

1. Het niet opnemen van Bentwoudlaan in de planvorming

De gemeente heeft in haar reactie op het vooroverleg haar standpunt reeds duidelijk gemaakt dat meegewerkt is door de verkeersbestemming te verruimen ter hoogte van de Sportlaan. In het onderhavige bestemmingsplan is de Sportlaan in zijn geheel bestemd als verkeer. Een eventuele, door ons ongewenste geachte, ontsluiting van de Bentwoudlaan via de Sportlaan op de N455 is volgens het bestemmingsplan dus mogelijk.

De conclusie dat de stedenbouwkundige beelden er geen blijk van geven en dat wij voornemens zijn de aansluiting van de Bentwoudlaan daar te realiseren is juist. Daarvoor bestaat ook geen aanleiding meer. Er is vorig jaar onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van gedeputeerde De Bondt en onder ambtelijke aansturing door mevrouw G. van Duivenvoorde immers een intergemeentelijke quick-scanprocedure gestart en op basis daarvan is breed (zowel bestuurlijk als ambtelijk) geconcludeerd dat zo'n verkeersstructuur ongewenst en niet nodig is. Het bevreemdt ons daarom dat de van u ontvangen zienswijze daar geheel aan voorbij gaat. De afspraken die als vervolg op de quick-scan zijn gemaakt en de resultaten die ten aanzien daarvan zijn geboekt, komen er op neer dat de Bentwoudlaan ten westen van het Connexion-terrein gelegen sportcomplex op de N455 zal gaan aansluiten. Voor een nadere informatie hierover verwijzen wij graag naar die afspraken en besluiten.

Geconcludeerd kan worden dat in het bestemmingsplan op het tracé van de Sportlaan de mogelijkheid van een verkeersfunctie niet uitsluit, maar dat daarbij geen zware verkeersfunctie voor ogen staat. De realisering van een doorgang voor fietsers, bromfietzers, ruiters of paard en wagen en eventueel een

korte en doodlopende wegverbinding voor autoverkeer naar een parkeerruimte bij of in het Bentwoud blijft dus mogelijk. Het plan houdt dus ook rekening met belangen die het realiseren of functioneren van het Bentwoud kan oproepen.

De zienswijze en opmerkingen ten aanzien hiervan zijn evenmin gebaseerd op de verkeersstructuur die op basis van de uitkomsten van de quick-scan zal worden gerealiseerd. Op het moment dat die verkeersstructuur is gerealiseerd, zijn veel van de huidige verkeersvragen opgelost of eenvoudig op te lossen. Met die verkeersstructuur kan het noorden van het Noordeinde verkeersluw worden gemaakte en zal er beduidend minder verkeer over het op de Zijde aansluitende gedeelte van de Hoogeveenseweg gaan rijden. In die situatie zullen beide provinciale wegen op die plaatsen hun functie als provinciale weg verliezen. Het Noordeinde zal dan een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom worden en het oostelijke gedeelte van de Hoogeveenseweg zal dan een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom worden of een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.

Tegen de achtergrond van de hiervoor beschreven verkeersstructuur kan – wanneer de capaciteitsvraag wordt gesteld – het Connexion-terrein met de huidige T-aansluiting op de N455 worden aangesloten. Wanneer de verkeersveiligheid ter plaatse als uitgangspunt wordt genomen, is de realisering van een rotonde gewenst. Over de realiseringmogelijkheden daarvoor kan momenteel nog geen uitsluitsel worden gegeven. Het realiseren van een meerstrooksrotonde op het punt waar de Sportlaan op de Hoogeveenseweg (de N455) aansluit, vraagt een enorm ruimtebeslag (en die ruimte ontbreekt) en is ook niet nodig.

2. Voorrangskruising voldoende capaciteit

Het capaciteitsprobleem dat in de zienswijze aan de orde wordt gesteld, doet zich voor op het moment dat het tussen de A12 en de Beethovenlaan in Waddinxveen aan te leggen gedeelte van de Bentwoudlaan gereed is en het noordelijke gedeelte van die weg nog niet. Het capaciteitsprobleem doet zich dan voor op het Noordeinde, op de rotonde Noordeinde-Zijde-Hoogeveenseweg, op het oostelijke gedeelte van de Hoogeveenseweg en op de Zijde. Daarom is als één van de doelstellingen bij de quick-scan uitgesproken om ook het noordelijke gedeelte van de Bentwoudlaan zo snel mogelijk te realiseren.

3. Mogelijke terugslag op N455 door bochtenstructuur bij kruising N455-Sportlaan.

De huidige verkeersstructuur en de in het plan opgenomen verkeersstructuur zijn gebaseerd op de huidige situatie, waarin sprake is van bestemmingsverkeer en een gering aantal gelede vrachtauto's. Die structuur voldoet ook in de situatie dat op het tracé van de Sportlaan geen wegverbinding met een zware verkeersfunctie wordt gerealiseerd. Overigens kunnen twee vrachtauto's die elkaar daar tegemoet komen elkaar daar passeren. Van een terugslag op de N455 zal, mede gelet op de verkeersintensiteiten, geen sprake zijn. De bochtenstructuur heeft onder meer het voordeel dat de snelheid van het verkeer dat N455 vanaf het Connexion-terrein wil oprijden wordt geremd en dat is gelet op de huidige functievoorschriften tussen de Sportlaan en de N455 uit een oogpunt van verkeersveiligheid gewenst.

4. verkeersveiligheid waarborgen

Het plangebied wordt een 30 km/h-zone. Dat houdt in dat de wegen in het plangebied volgens de aanbevelingen voor Duurzaam Veilig Wegverkeer worden ingericht als een 30 km/u straat met verkeersattentiepunten op de plaatsen waar voertuigbestuurders van rechts voorrang hebben. Met deze inrichting en de gekozen vormgeving mag worden gesteld, dat in redelijkheid genomen ook daadwerkelijk niet sneller dan 30 km/u zal worden gereden. Daarmee is ingespeeld op het weggedrag van sporters en toeschouwers die de sportvelden bezoeken en verlaten en (soms tegelijkertijd) op het weggedrag van bezoekers van andere voorzieningen op en bij het plangebied, waaronder de bouwmarkt, de manege en het arbeidsmigrantenhotel. Voorts is bijzondere aandacht geschonken aan de positie van de fietsers in het gebied en aan de oversteekplaatsen voor de fietsers en aan de verkeersveiligheid op de plaats waar de Sportlaan op de N455 aansluit. Om te voorkomen dat met een te hoge snelheid en met te weinig oplettendheid het fiets/bromfietspad langs de N455 wordt gekruist en de N455 wordt opgereden, komen in de Sportlaan ter plaatse zogenaamde afrembochten.

5. De N455 dient doorlopende weg te blijven

Het is onze doelstelling om de ontsluiting van de Nesselolder (het gebied Rijnstreek-zuid) via de Roemer en de N455 (in westelijke richting) en omgekeerd met een doorlopende wegverbinding vorm te geven. Tijdens overleg met de provincie is gebleken dat hiervoor nog geen mogelijkheden bestaan. Voorts voorziet het plan in een aansluiting van het Connexion-terrein op het Noordeinde. Die aansluiting is pas mogelijk op het moment dat het Noordeinde de status van provinciale weg heeft verloren en, zoals hiervoor is vermeld, een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom is geworden. Deze aansluiting wordt overigens pas voorzien in fase 2. Wij gaan er van uit dat de ontwikkeling van fase 2 niet eerder plaatsvindt dan de realisering van het noordelijke gedeelte van de Bentwoudlaan.

De gemeente is de mening toegedaan dat bovenstaande punten oplosbaar zijn binnen de in het bestemmingsplan opgenomen verkeersbestemming. Het bestemmingsplan vormt derhalve geen onomkeerbaar besluit dat bovenstaande opmerkingen in de uitvoering beperkt. Vanwege economische en maatschappelijke belangen is de gemeente van mening dat het onverantwoord is om het bestemmingsplan niet vast te stellen, hangende bovenstaande verkeerstechnische discussie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2.3 Sportlaan 5, Boskoop.

De zienswijze is 4 april 2013 per e-mail ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de volgende drie punten:

1. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan "Connexxion-terrein Boskoop", Stedenbouwkundig plan – Beeldkwaliteitsplan – Inrichtingsplan;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 Boskoop dd. 28 januari 2013 en;
3. De komst van een "Short stay" faciliteit; het z.g. "Polenhotel" op deze locatie.

Motivering punt 1:

Parkeren

In het plangebied ten oosten van het Connexxion-terrein (fase 2) wordt globaal uitgegaan van parkeren zonder in detail in te gaan op hoeveel parkeerplaatsen wettelijk aanwezig moeten zijn. Reclamant voorziet problemen voor de capaciteit aan parkeren wanneer een "Short stay" wordt gepland van 340 personen. Derhalve verzoekt reclamant dit nader te onderzoeken.

Geur en stof

Fase 1 en 2 van het stedenbouwkundige plan vallen allebei in de stankcirkel en stofcirkel van een manege. Reclamant vraagt zich af hoe dit opgelost gaat worden zonder dat dit ten koste gaat van de huidige zittende ondernemers. Daarnaast is reclamant van mening dat huidige ondernemers gevrijwaard worden/blijven tegen toekomstige afspraken of protesten uit de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan

In het stedenbouwkundig plan ontbreekt de verantwoording en juridische onderbouwing van de "Short stay" faciliteit. Omdat juridisch verschillend over het begrip "Short stay" wordt gedacht kan derhalve geen functie Hotel aan het begrip worden toegekend. In alle/meeste documentatie en jurisprudentie wordt de "Short stay" gekenmerkt als wonen.

Verlichting (lichtmasten)

In het plan wordt geen aandacht geschonken aan de aanwezige lichtmasten van de aanliggende bedrijven. Dit houdt in dat geen bepalingen zijn opgenomen of zoneringen zijn bepaald m.b.t. deze problematiek.

Motivering punt 2:

De "Short stay" is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als bedrijf "Short stay". Hiermee wordt de Wabo, het Bouwbesluit 2012 en het Gebruiksbesluit omzeild. Een "Short Stay" dient overeenkomstig de huidige wetgeving gezien te worden als een logiesgebouw, waar wordt geslapen. Derhalve is de wijze waarop deze faciliteit is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Connexxion-terrein 2013' in strijd met de huidige wet- en regelgeving.

Wanneer een "Short stay" faciliteit wordt gepland, waarbij sprake is van 340 personen schiet het plan tekort aan de eisen die aan het parkeren wordt gesteld. Uitgezocht dient te worden welke effecten dit heeft op de parkeervoorzieningen ter plaatse en de directe omgeving, bij ontbreken van de voorzieningen dient het plan geen doorgang te vinden.

Wethouder Gert Dazler heeft gezegd te willen spreken over het project huisvesting arbeidsmigranten en dat de "Short stay" moet worden gezien als huisvesting in plaats van bedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier echter niet in.

Uit het stedenbouwkundig plan valt niet op te maken of een benzinepomp in het ontwerpbestemmingsplan past.

Provinciale verordening, blz 15 punt 3.2.2 en Planspecifiek, blz 15, 16 en 17

“De provinciale verordening geeft een aantal regels voor detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren. De regels voor kantoren vanuit de verordening zijn niet van toepassing op onderhavig plan omdat de verordening voorwaarden stelt bij uitbreiding van kantoren. In onderhavig plan blijft het aantal vierkante meters kantoren gelijk.”

Deze stelling klopt niet aangezien vierkante meters kantoor worden onttrokken ten behoeve van de “Short stay” faciliteit. Daarnaast wordt met geen woord gesproken over de eisen van deze faciliteit. Omtrent de bouwmarkt worden wel alle specifieke zaken vermeld.

Milieu punt 4.2 blz. 32 en Bodem punt 4.2.1 blz. 32.

De uitkomst van het onderzoek naar de bodemkwaliteit geeft aan dat de gronden geschikt zijn voor beoogd gebruik, oftewel bedrijf. Reclamant maakt bezwaar hiertegen omdat de “Short stay” als een logies/woongebouw zou moeten worden aangeduid in plaats van een bedrijf. De uitkomsten van het grondonderzoek moeten hieraan worden getoetst.

Geluid punt 4.2.3. blz. 25

De “Short stay” heeft als doel om personen voor langere of korter tijd te huisvesten, wat reden is om het om het plan te toetsen of er geluidgevoelige verblijfsruimten in het object aanwezig zijn. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan hierin niet voorziet of hieraan voorbij gaat en voldoet daarmee niet aan de wettelijke eisen en normeringen.

Bedrijven en milieuzonering punt 4.2.4 blz. 25 en Planspecifiek blz. 26

Reclamant stelt dat door de motivering bij ‘Bedrijven en milieuzonering’ dat de “Short stay” verblijfsrecreatie betreft, het gaat om een huisvestingobject.

De verblijfsruimten dienen getoetst te worden aan de Wet Milieubeheer. Daarnaast kloppen de richtafstanden niet die gebruikt zijn de manage en de tennisbaan.

Verkeer en parkeren punt 4.4 blz. 34

Voor het parkeren van de bouwmarkt is uitgegaan van 88 parkeerplaatsen. Dit is aan de krappe kant wat betekent dat het ten koste gaat van de overige parkeerplaatsen en parkeerdruk op de directe omgeving ontstaat. Bij een vergelijkbare bouwmarkt (qua omvang) zijn substantieel meer parkeerplaatsen voor de bouwmarkt gerealiseerd.

Inleidende regels; Artikel 1 Begrippen

De woonruimte moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Dat betekent bijvoorbeeld dat naast slaapruidtes ook sanitair, badruimte, verblijfsruimte en kookgelegenheid aanwezig moet zijn en dat per persoon een bepaald minimum aan gebruiksoppervlakte beschikbaar moet zijn. Voorts is voor de meeste initiatieven (vanaf 5 personen) een gebruiksvergunning vereist.

Specifiek gebruiksregels punt 3.4 blz. 10

Reclamant geeft aan dat er geen parkeernorm is te vinden die aansluit bij de gestelde 0,5 pp. uit het ontwerpbestemmingsplan (3.5.2. uit de planregels), derhalve wordt verwezen naar Burgermeester en Wethouders wanneer moet worden afgeweken (3.6.1. van de planregels). De ervaring leert dat meer parkeerbehoefte bestaat aan parkeergelegenheid dan in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven. Dit geeft druk op de directe omgeving.

Definitie tijdelijke huisvesting

Huisvesting is de overkoepelende term voor verschillende typen onderkomens waarin men tijdelijk of permanent onderdak heeft om in te leven, te slapen, te werken of te ontspannen. Alle type woningen, bedrijfsgebouwen, scholen, musea en kantoren vallen hieronder. Daarnaast slaat het op het bieden van dergelijke vormen van onderkomens voor bijvoorbeeld gemeentelijke en nationale overheden.

Op de verbeelding staat de “Short stay” als locatie aangeduid als bedrijf B. Dit is, gezien de definitie van huisvesting, niet in overeenstemming met het toekomstige gebruik.

Motivering punt 3:

Vanuit de media is diverse keren aandacht besteed aan de komst van de zogenaamde "Short stay". Deze zijn niet altijd even positief, ook niet vanuit de eigen gemeente Boskoop. Reclamant vraagt zich af of het daarom wel verstandig is om dit te willen en maakt derhalve zijn bezwaar hiertegen kenbaar. In de bijlage van de gestuurde brief zijn diverse ervaringen van instanties opgenomen met betrekking tot het onderwerp.

Gemeentelijke overwegingen

T.a.v. motivering punt 1:

Pakeren

Fase 2 is geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Dit onderdeel is derhalve inhoudelijk geen onderdeel van het te nemen besluit op het bestemmingsplan en betreft dan ook geen relevant onderwerp voor de nota zienswijzen.

Voorts is de parkeerbehoefte van Fase 1, waaronder de "Short stay" accommodatie opgelost binnen Fase 1 en sluitend gemotiveerd in paragraaf 4.4. van onderhavig bestemmingsplan.

Geur en stof

Het aspect stof is een onderdeel dat meegewogen is in paragraaf 4.2.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Het aspect geur is meegewogen in paragraaf 4.2.6. van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor deze onderdelen is gemotiveerd dat, en eventueel onder welke voorwaarden, de bestaande en beoogde functies naast elkaar inpasbaar zijn. Hierbij geldt behoud van de bestaande rechten van bestaande functies als uitgangspunt. Specifiek voor de manege geldt dat deze een geurcontour van 50 meter heeft. De hindercirkel van Geur is opgenomen in de verbeelding als Milieuzone - Geurzone. In de planregels is opgenomen dat het gebruik binnen deze zone beperkt is. De hinderzone ligt niet over de Short stay accommodatie.

Beeldkwaliteitplan

Het klopt dat in het beeldkwaliteitplan geen onderbouwing en juridische onderbouwing voor de functie "Short stay" gegeven wordt. Het gebruik en de juridische verankering vindt plaats in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het geëigende instrumentarium om dat te motiveren en juridisch te verankeren. De gemeente onderkent dat in Nederland planologisch verschillende begripsbepalingen en bestemmingen gehanteerd worden. Het gaat in onderhavig plan niet om het hoofdvverblijf van mensen. Daarom is de bestemming Wonen niet de meest geëigende bestemming om te gebruiken. De gemeente wil op de locatie ook niet op een indirecte wijze regulier wonen faciliteren.

De gemeente hanteert het volgende principe, op de betreffende gronden is primair bedrijvigheid toegestaan, conform het vigerende bestemmingsplan. Naast deze bestemming is tevens een afwijkende functie toegestaan. Het gaat hier dan om één afwijkende functie, huisvesting voor seizoensarbeiders. Er wordt dus niet een geheel nieuwe woonbestemming beoogd waarbinnen allerlei andere woonvormen mogelijk zijn. Derhalve is gekozen voor een functieaanduiding binnen de bestemming Bedrijf. De gekozen methodiek is één van de planologische mogelijkheden en is juridisch correct. Aanvullend moet opgemerkt worden dat de wijze van bestemmen niet van invloed is op hoe het gebouw in het kader van het Bouwbesluit wordt getypeerd en welke eisen daarmee samen gaan.

Verlichting (lichtmasten)

In zowel het nieuwe bestemmingsplan als het omliggende vigerende bestemmingsplan zijn de in Boskoop standaard regelingen ten aanzien van verlichting opgenomen. Er vindt geen wijziging op dit vlak plaats. De gemeente beoordeelt dit ook niet als problematiek.

T.a.v. motivering punt 2:

De stelling dat middels het bestemmingsplan de regels vanuit de WABO en het bouwbesluit omzeilt worden is onjuist. De Wabo en het bouwbesluit komen als toetsingskader van de toekomstige noodzakelijke omgevingsvergunningen aan bod. De gemeente heeft pertinent niet de intentie om bestaande regelgeving te omzeilen. Dit is ook niet mogelijk middels de wijze van bestemmingslegging.

Voorts wordt ten aanzien van aansluiten op huidige regelgeving verwezen naar de beantwoording bij motivering punt 1 onder beeldkwaliteitplan.

De parkeerbehoefte is in het bestemmingsplan, waaronder de "Short stay" is sluitend gemotiveerd in paragraaf 4.4. van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is op pagina 10 van de toelichting verwoord dat een benzinepomp mogelijk is gemaakt. Dit is in de regels van artikel 3 juridisch verankerd. De benzinepomp is derhalve mogelijk, en het standpunt van reclamant dat het plan geen doorgang kan vinden is daarmee onjuist.

Provinciale verordening, blz. 15 punt 3.2.2 en Plan specifiek, blz. 15, 16 en 17

In de provinciale verordening wordt gesproken over uitbreiding van zelfstandige kantoorfuncties. De bedrijfsbestemmingen blijft behouden. Planologisch treedt er geen wijziging op. Het klopt dat een gevolg van de "Short stay" kan inhouden dat het planologisch toelaatbaar aantal vierkante meter kantoor afneemt. De Provinciale verordening geeft enkel voorwaarden bij het uitbreiden van kantoorruimte. Er ontstaat derhalve geen strijdigheid met het provinciaal beleid en de stelling dat het plan geen doorgang kan vinden is daarmee onjuist.

Milieu punt 4.2 blz. 32 en Bodem punt 4.2.1 blz. 32.

De Woningwet schrijft voor dat ruimtes waar langer dan 2 uur verbleven wordt aan te merken zijn als verblijfsruimten. Als gevolg hiervan gelden er wettelijke bodemkwaliteitseisen. Voor onderhavig plan geldt dit voor zowel de bestemming Bedrijf als voor de aanvullende functie "Short stay". De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn derhalve bruikbaar voor de bestemming bedrijf als ook de aanvullende functie "Short stay". De methodiek van bestemmen staat hier dus los van. In het kader van het bestemmingsplan dient uitsluitend onderbouwd te worden of de bodemgesteldheid zich verzet tegen de beoogde bestemming. Dit is niet gebleken uit de uitgevoerde onderzoeken. In het kader van de verdere vergunningsprocedure kan het bevoegd gezag nadere onderzoeken eisen indien er twijfel bestaat over de bodemkwaliteit.

Geluid punt 4.2.3. blz. 25

In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2.3 gemotiveerd dat de functie "Short stay" niet aan te wijzen is als geluidgevoelige functie. Onder andere omdat het geen duurzaam verblijf betreft. Reclamant geeft aan dat dit niet strookt met regelgeving. Dit wordt echter niet inhoudelijk nader gemotiveerd. In deze kan de gemeente ook niet anders dan terugverwijzen naar de betreffende paragraaf als motivering.

Bedrijven en milieuzonering punt 4.2.4 blz. 25 en Planspecifiek blz. 26

Bij de motivering van Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven dat het een verblijfsruimte betreft. M.a.w. een functie in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' op basis waarvan bepaalde richtafstanden gelden. Met deze motivering kan niet doorgeredeneerd worden dat het om een geluidgevoelige functie gaat. Hotels, kantoren en recreatieverblijven zijn bijvoorbeeld geen geluidsgevoelige bestemmingen (zie ook <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/geluid/wet-geluidhinder/geluidsgevoelig>).

Voor de manege is een richtafstand gehanteerd van 30 meter en voor de tennisbaan 10 meter. De richtafstand voor de manege is correct, omdat gemotiveerd is dat door het stedelijk gebied er sprake is van een gemengd gebied waardoor de richtafstand met één trede verlaagd mag worden van 50 meter naar 30 meter. De gehanteerde richtafstand voor de manege is derhalve correct toegepast. Voor de tennisbaan is een afstand van 10 meter aangegeven. Deze afstand klopt niet en behoort eveneens 30 meter te zijn (richtafstand 50 meter verlaagd met één trede naar 30 meter). De opmerking van reclamant is derhalve terecht en het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden.

De tennisbanen zijn op meer dan 30 meter gelegen van de meest nabijgelegen gevoelige functie (Short stay) in het kader van 'bedrijven en milieuzonering'. Er ontstaat derhalve geen knelpunt ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening door het opnemen van een nieuwe richtafstand.

Tot slot blijft de Wet Milieubeheer onverlet van kracht ten aanzien van het gebruik zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Verkeer en parkeren punt 4.4 blz. 34

De parkeerbehoefte van de bouwmarkt is niet van een normering voorzien omdat hiervoor al een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Tijdens deze procedure is gemotiveerd, middels een ruimtelijke onderbouwing, hoe het plan, inclusief parkeren, inpasbaar is in zijn omgeving. De gehanteerde norm is overgenomen en staat voor onderhavig plan dan ook niet meer ter discussie.

Inleidende regels; Artikel 1 Begrippen

Het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening blijven onverlet van kracht ten aanzien van het gebruik zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er ontstaat geen strijdigheid met deze regelgeving.

Specifiek gebruiksregels punt 3.4 blz. 10

De parkeernorm die gehanteerd wordt voor de 'Short stay'-faciliteit is 0,5 parkeerplaats per slaapplek. Deze norm is vooral gebaseerd op de gedachte dat een kamer 2 bedden heeft. Daarbij is expliciet ook rekening gehouden met dubbelgebruik c.q. onderlinge uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. Rondom het arbeidsmigrantenhotel liggen meer parkeerplaatsen die benut kunnen worden. De arbeidsmigranten parkeren vooral 's-avonds en 's-nachts en dan is er geen of weinig bezoek voor de bouwmarkt op het Connexxion-terrein. Op zaterdagen kan er extra parkeerdruk zijn, maar met de norm van 0,5 per slaapplek maar zal dat niet tot problemen leiden.

Definitie tijdelijke huisvesting

Voor de beantwoording van dit aspect wordt verwezen naar: motivatie punt 1 onder beeldkwaliteitplan.

T.a.v. motivering punt 3:

De negatieve aandacht vanuit de media voor de komst van een "Short stay" weegt niet op tegen de noodzakelijkheid tijdelijke huisvesting te bieden aan arbeidsmigranten. De gemeente is van mening dat de Arbeidsmigranten een positieve bijdrage leveren aan de Greenport Boskoop en verdienen hiervoor ordentelijke tijdelijke huisvesting. Zie ook overweging bij zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. In het bestemmingsplan wordt de gehanteerde richtlijn van de tennisbaan aangepast van 10 meter naar 30 meter.

2.4 Brandweer Midden Holland

De zienswijze is 22 maart 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant geeft voor een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening het volgende mee.

Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Daarnaast verzoekt reclamant de hem te laten informeren over de besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan Connexion-terrein 2013.

Conclusie

Gemeente heeft de zienswijze ter kennisgeving aangenomen.

2.5 Hoogheemraadschap van Rijnland

De zienswijze is 26 maart 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant constateert dat in het plan voor de toename van verharding voldoende is gecompenseerd in de vorm van open water.

Daarnaast wijst Reclamant erop dat het dempen en graven van watervergunningplichtig zijn in het kader van de Keur. Verder kunnen eisen worden gesteld aan de aanlegdiepte en de maximale breedte van de watergangen. De vergunningsprocedure en- doorlooptijd staat los van de procedure van de watertoets.

Reclamant verzoekt om met bovenstaande zienswijze rekening te houden bij het definitief maken en het bestuurlijk vaststellen van het bestemmingsplan. Een goed gemotiveerde, schriftelijke terugkoppeling van gemaakte keuzes wordt op prijs gesteld.

Conclusie

Gemeente heeft de gegeven zienswijze ter kennisgeving aangenomen.

3 Ambtshalve aanpassingen

Algemeen

De regels, verbeelding en toelichting zijn in zijn algemeenheid op ondergeschikte punten aangepast (typfouten en grammaticale fouten). Daarnaast zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding:

geen

Toelichting:

geen

(plan)Regels:

De onderstaande begripsbepalingen zijn nader aangevuld en aangepast:

- short stay:

het structureel aanbieden van een woongelegenheid voor tijdelijke bewoning voor tijdelijke arbeidsmigranten die elders hun hoofdverblijf behouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal acht maanden;

- arbeidsmigranten:

een economisch actieve persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is;

- tijdelijke arbeidsmigrant:

personen die niet opgenomen zijn in de Gemeentelijke Basisadministratie en enige tijd in Nederland werken;