

LEES VOOR [HOME](#)[PUBLICATIES](#)[GROTE LETTERS](#)[VEELGESTELDE VRAGEN](#)[CONTACT](#)

Zoeken

☐ Zoek in algemene info☒ Zoek in uitspraken☐ Zoek in adviezen**ZOEK** [» OVER DE RAAD VAN STATE](#)[» ONZE WERKWIJZE](#)[» ADVIEZEN](#)[» **UITSPRAKEN**](#)[» AGENDA](#)[» PERS](#)[» WERKEN BIJ](#)U BEVINDT ZICH HIER: [» Home](#) [» Uitspraken](#) [» Zoeken in uitspraken](#) [» Zoekresultaat](#)[« Terug naar resultaten](#)

Uitspraken

ZAAKNUMMER **200903646/1/R1**
 DATUM VAN UITSpraak **woensdag 2 februari 2011**
 TEGEN **de raad van de gemeente Boskoop**
 PROCEDURESOORT **Eerste aanleg - meervoudig**
 RECHTSGBIED **Kamer 1 - RO - Zuid-Holland**



200903646/1/R1.
 Datum uitspraak: 2 februari 2011

AFDELING
 BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Boskoop,
 2. [appellant sub 2], wonend te Boskoop,
 3. [appellante sub 3], gevestigd te Boskoop, waarvan de vennoten zijn [vennoot A] en [vennoot B], beiden wonend te Boskoop,
 4. [appellante sub 4] en anderen, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Boskoop,
 5. [appellanten sub 5] (hierna in enkelvoud: [appellant sub 5]), beiden wonend te Boskoop,
 6. [appellant sub 6], wonend te Boskoop,
 7. de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Boskoop,
- en

de raad van de gemeente Boskoop,
 verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 februari 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Boskoop-Dorp" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 mei 2009, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 mei 2009, [appellant sub 5] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 26 mei 2009, [appellante sub 3], [appellante sub 4] en anderen en de Stichting en anderen bij brieven, bij de Raad van State ingekomen op 27 mei 2009, en [appellant sub 6] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 mei 2009, beroep ingesteld. De beroepen zijn aangevuld door [appellant sub 5] en [appellante sub 4] en anderen bij brieven van 23 juni 2009 en door de Stichting en anderen bij brief van 25 juni 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 december 2010, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. L. Bultman-den Haan, werkzaam voor DAS Rechtsbijstand, [appellant sub 5], vertegenwoordigd door mr. A.S.D. Lijkwan, advocaat te Rotterdam, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. drs. I.F.M. Kwint, werkzaam voor ARAG Rechtsbijstand, de Stichting en anderen, vertegenwoordigd door mr. A.M.C. Marius-van Eeghen, advocaat te Den Haag, en ir. J.F.C. Kupers, werkzaam bij Kupers & Niggebrugge, [appellant sub 6], en de raad, vertegenwoordigd door J. van Nuland en M. Geerts, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn daar de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Waterrijk Boskoop B.V. en [belanghebbende], beide vertegenwoordigd door mr. M.A. Grapperhaus, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

2. Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de dorpskern van Boskoop en is grotendeels consoliderend van aard. Daarnaast is er ruimte voor woningbouwontwikkelingen.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

2.2. Het beroep van de Stichting en anderen voor zover ingesteld door [appellant sub 7 A] en [appellant sub 7 B] en gericht tegen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk (M)" voor de gronden op de hoek Zijde-Boezemlaan alsmede het niet opnemen van de gronden aan de Parklaan en het Viforpark, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, regels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht.

Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep van de Stichting en anderen is in zoverre niet-ontvankelijk.

Het beroep van [appellant sub 1]

2.3. [appellant sub 1] richt zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" voor zijn perceel [locatie 1], voor zover niet aan zijn gehele perceel de aanduiding "bouwvlak" is toegekend in combinatie met een maximaal bebouwingspercentage. Verder wenst hij dat voor bebouwing een kortere afstand kan worden

aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Hiertoe voert hij aan dat de bouwmogelijkheden in het plan onnodig beperkend zijn wat betreft de situering van zijn woning bij de eventuele herbouw daarvan. Daarbij wijst hij met name op de situering ten opzichte van het parkeerterrein dat aan zijn perceel grenst. [appellant sub 1] voert verder aan dat de huidige woning ten onrechte niet als zodanig is bestemd, nu deze niet geheel binnen het bouwvlak is gelegen.

2.3.1. De raad heeft het plandeel gewijzigd vastgesteld in die zin dat de bestemming "Tuin (T)" op het voorste perceelsgedeelte is vervangen door de bestemming "Wonen (W)" en de ligging van het bouwvlak is verschoven in de richting van de Burgemeester Colijnstraat. De raad meende hiermee tegemoet te komen aan de zienswijze van [appellant sub 1]. Nu dit evenwel anders blijkt te zijn stelt hij dat de bestaande woning weliswaar gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen, maar dat deze op grond van artikel 27.2, eerste lid, van de planregels legaal aanwezig is en tevens op de huidige locatie kan worden herbouwd. De raad stelt verder dat het perceel is gelegen in een intensief bebouwd en bewoond gebied. Het toestaan van de bouw van een woning op het gehele perceel en in afwijking van de aan te houden afstandsmaten leidt volgens de raad tot te ruime bouwmogelijkheden in dit gebied.

2.3.2. In de plantoelichting is vermeld dat behoud van het karakter van de diverse straten en wijken uitgangspunt is. De mogelijkheden voor woningbouw in het plan zijn vrij ruim en worden begrensd door hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar is. Verder is vermeld dat een afweging dient te worden gemaakt als het maximum van de bouwmassa is bereikt en om een bepaalde reden alsnog meer bebouwing wordt gewenst. Daarbij kan dan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst.

2.3.3. Volgens de verbeelding is aan het perceel [locatie 1] de bestemming "Wonen (W)" en de bouwaanduiding "vrijstaand" toegekend.

Ingevolge artikel 21.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor het bestaande aantal vrijstaande woningen.

Ingevolge artikel 21.2, eerste lid, aanhef en onder a, zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder b, voor zover hier van belang, voldoen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" aan het kenmerk dat de afstand aan 1 zijde minimaal 3 m en aan de andere zijde minimaal 1 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt.

Ingevolge artikel 27.2, eerste lid, geldt in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart (lees: verbeelding) aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de Bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder 11, voor zover hier van belang, wordt in de regels bij bouwwerken onder 'bestaand' verstaan een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

2.3.4. Het betoog van [appellant sub 1] dat de huidige woning niet als zodanig is bestemd mist feitelijke grondslag. Hiertoe wordt overwogen dat de huidige woning van [appellant sub 1], ook voor zover deze buiten het bouwvlak is gelegen, op grond van artikel 27.2, eerste lid, van de planregels, bezien in samenhang met artikel 1, aanhef en onder 11, als zodanig is bestemd en mag worden herbouwd. Derhalve hoefde de raad in zoverre geen aanleiding te zien om voor de gronden ter plaatse van de huidige woning een bouwvlak op te nemen.

Voorts wordt overwogen dat hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad aan de conservering van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van [appellant sub 1] bij een verruiming van zijn bouwmogelijkheden. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de toegekende bouwmogelijkheden gebruikelijk zijn in het plangebied en dat ten tijde van de vaststelling van het plan niet is gebleken van een concreet bouwvoornemen.

2.3.5. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

2.4. [appellant sub 2] richt zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" voor het perceel Voorkade 36, voor zover daar twee woningen kunnen worden gerealiseerd. Zij voert aan dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van haar woning aan de [locatie 2] daardoor aanzienlijk zal verslechteren. In dit verband wijst zij op privacyvermindering en een vermindering van daglichttoetreding. Zij stelt tevens dat ten onrechte geen onderzoek is verricht naar de bezonningssituatie. Verder betoogt [appellant sub 2] dat de voorziene woningbouw een waardedaling van haar woning tot gevolg heeft. Zij verwacht bovendien dat een door haar in te dienen planschadeclaim aan de uitvoerbaarheid van het plandeel in de weg zal staan.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een ernstige verslechtering van het woon- en leefklimaat zich niet zal voordoen. In dit verband wijst hij erop dat voorheen reeds bebouwing op het perceel Voorkade 36 aanwezig was. Bovendien maakte het vorige plan ook woningbouw ter plaatse mogelijk, aldus de raad. Verder stelt hij zich op het standpunt dat geen onderzoek hoefde te worden verricht naar de gevolgen van schaduwwerking. Volgens de raad is in dit geval immers zonder nader onderzoek duidelijk dat zal worden voldaan aan de lichte tno-norm en dat gelet hierop geen sprake is van een onaanvaardbare vermindering van daglichttoetreding.

2.4.2. Volgens de plantoelichting vormt het perceel Voorkade 36 één van de ontwikkelingslocaties voor woningbouw ter verwezenlijking van de woningbouwopgave in het Structuurplan Boskoop 2015.

2.4.3. Volgens de verbeelding is, voor zover hier van belang, aan het perceel Voorkade 36 de bestemming "Wonen (W)" en de bouwaanduiding "twee-aaneen" toegekend.

Ingevolge artikel 21.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de planregels, voor zover hier van belang, voldoen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" aan het kenmerk dat de afstand aan 1 zijde minimaal 3 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt.

Ingevolge die aanhef en onder c, gelezen in combinatie met de verbeelding, mag de goothoogte niet hoger zijn dan 6 m.

Ingevolge die aanhef en onder d, gelezen in samenhang met de verbeelding, mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan 10 m.

2.4.4. Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat het vorige plan ook voorzag in de mogelijkheid van woningbouw ten zuiden van de woning van [appellant sub 2], overweegt de Afdeling dat in het kader van het nu voorliggende plan alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen, waarbij wordt gezien in hoeverre het plandeel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Niet in geschil is dat de voorziene woningen ten zuiden van de woning van [appellant sub 2] gevolgen zullen hebben voor de daglichttoetreding in haar woning. Deze kunnen immers worden gebouwd op ongeveer 4 m afstand van haar woning met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m op een thans onbebouwd naastgelegen terrein. De raad heeft zich evenwel in redelijkheid zonder het verrichten van een bezonningsstudie op het standpunt kunnen stellen dat geen onaanvaardbare vermindering van daglichttoetreding optreedt. Daarbij heeft de raad in aanmerking

kunnen nemen dat de gronden ten oosten en zuidoosten van de woning van [appellant sub 2] onbebouwd zijn en de toetreding van zonlicht gelet hierop tot het middaguur is gewaarborgd. De raad heeft tevens gewicht kunnen toekennen aan de omstandigheid dat een verminderde daglichttoetreding met name betrekking zal hebben op de zijkant van de woning van [appellant sub 2]. Verder is van belang dat de resterende mate van daglichttoetreding niet ongebruikelijk is in een woonomgeving als de onderhavige alsmede de verklaring van de raad ter zitting dat op het perceel voorheen ook bebouwing aanwezig was.

Met betrekking tot de invloed van het plandeel op de privacy van [appellant sub 2] bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen sprake is van een ernstige verslechtering. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de voorziene woningen niet zullen zijn gericht op de woning van [appellant sub 2] en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd.

Wat de eventuele nadelige invloed van het plandeel op de waarde van de woning van [appellant sub 2] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plandeel aan de orde zijn. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in zoverre evenmin hoeft te worden verwacht dat het plandeel niet uitvoerbaar is.

2.4.5. [appellant sub 2] richt zich tevens tegen het plandeel met de bestemming "Verkeer (V)" voor de gronden naast en achter haar perceel, voor zover daar een parkeerterrein met ontsluiting kan worden gerealiseerd. Zij stelt dat deze bestemming niet uitvoerbaar is, nu de gronden door verkrijgende verjaring gedeeltelijk aan haar toebehoren.

2.4.6. De raad is in het bestreden besluit uitgegaan van de gegevens uit het kadaster en stelt zich op het standpunt dat [appellant sub 2] geen eigenares is.

2.4.7. [appellant sub 2] heeft niet weersproken dat de strook grond achter haar woning, waarvan zij stelt door verjaring eigenares te zijn geworden, in het kadaster als eigendom van de gemeente staat geregistreerd. In deze bestuursrechtelijke procedure wordt uitgegaan van de juistheid van deze registratie, tenzij de onjuistheid daarvan als zijnde evident kan worden vastgesteld. Hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat die uitzondering zich voordoet. Daarbij komt dat de raad ter zitting heeft verklaard dat de burgerlijke rechter inmiddels bij vonnis heeft geoordeeld dat [appellant sub 2] geen eigenares van de strook grond achter haar woning is geworden.

2.4.8. [appellant sub 2] vreest verder voor een verslechtering van haar woon- en leefklimaat vanwege het parkeerterrein met ontsluiting, welke het plan naast haar woning mogelijk maakt. In dit verband stelt zij dat zij licht- en geluidhinder zal ondervinden en dat naar deze aspecten ten onrechte geen onderzoek is verricht. Verder stelt zij dat het parkeerterrein een toename van verkeersbewegingen aan de Voorkade tot gevolg zal hebben. Volgens haar heeft de raad ook hier ten onrechte geen onderzoek naar verricht. [appellant sub 2] stelt verder dat de ontsluiting naast haar woning te smal is en dat het uitrijden vanaf het parkeerterrein leidt tot verkeersonveilige situaties en schade aan de zijgevel van haar woning. Deze nadelen treden niet op als wordt ontsloten via de Nieuwstraat, zodat niet duidelijk is waarom niet voor dit alternatief is gekozen, aldus [appellant sub 2].

2.4.9. De raad stelt dat [appellant sub 2] gevolgen zal ondervinden van het parkeerterrein met ontsluiting, maar dat deze beperkt zullen zijn. Volgens de raad zullen de verkeersbewegingen aan de Voorkade niet of nauwelijks toenemen en is de ontsluiting goed genoeg. Omdat bovendien geen sprake is van een ongebruikelijke situatie in een woonbuurt stelt de raad zich op het standpunt dat hij verder geen onderzoek naar de verkeersgevolgen en licht- en geluidhinder behoefde te verrichten.

2.4.10. De raad heeft de gevolgen voor [appellant sub 2] van het parkeerterrein met ontsluiting zonder het verrichten van onderzoek naar licht, geluid en verkeer, in redelijkheid beperkt kunnen achten. Hierbij is van belang dat het parkeerterrein ruimte biedt voor maximaal 27 auto's en dat vanwege de besloten ligging in een woonbuurt te verwachten is dat alleen bewoners van nabijgelegen woningen van dit terrein gebruik zullen maken. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij onder deze omstandigheden ernstige overlast in de vorm van geluid- of lichthinder zal ondervinden. Daarbij kan met name lichthinder nog worden beperkt door de tuin met een schutting van het parkeerterrein af te scheiden. Gelet op de aard en omvang van het parkeerterrein heeft [appellant sub 2] evenmin aannemelijk gemaakt dat de verkeersaantrekkende werking dusdanig is dat moet worden gevreesd voor een onaantvaardbare toename van verkeersbewegingen op de Voorkade. Hierbij is van belang dat bewoners tot dusver ook voor parkeerdoeleinden gebruik maken van de Voorkade, dat het aantal woningen in de straat, behalve wat betreft het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" als bedoeld in 2.4.3., met dit plan niet toeneemt alsmede de verklaring van de raad ter zitting dat verkeersremmende maatregelen zullen worden genomen.

Wat betreft de ontsluiting van het parkeerterrein naast de woning van [appellant sub 2] heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat niet hoeft te worden gevreesd voor een verkeersonveilige situatie. Weliswaar is een wegbreedte van 2,5 m beperkt, maar de raad heeft dit toereikend kunnen achten. Hierbij is van belang dat ter plaatse sprake is van eenrichtingsverkeer en geen hoge snelheden zijn toegestaan. Met betrekking tot het betoog dat de ontsluiting van het parkeerterrein beter kan worden gesitueerd aan de Nieuwstraat, wordt overwogen dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van die alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In dit geval bestaat in hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op basis van de reden dat als wordt ontsloten via de Nieuwstraat te ver moet worden omgelopen en als gevolg daarvan de parkeerdruk op de Voorkade niet afneemt, niet in redelijkheid het voorgestelde alternatief heeft kunnen afwijzen.

Wat de eventuele nadelige invloed van dit plandeel op de waarde van de woning van [appellant sub 2] betreft, bestaat evenmin grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plandeel aan de orde zijn.

2.4.11. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 3]

2.5. [appellante sub 3] richt zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" voor haar perceel [locatie 3]. Zij betoogt in de eerste plaats dat aan het perceelsgedeelte met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zonweringsbedrijf toegestaan" evenals in het vorige plan een detailhandelsbestemming dient te worden toegekend, zodat het perceel gemakkelijker kan worden verkocht.

2.5.1. De raad stelt dat op een deel van het perceel thans een zonweringsbedrijf aanwezig is. De toegekende aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zonweringsbedrijf toegestaan" is derhalve in overeenstemming met het feitelijk gebruik, aldus de raad. Verder acht hij een detailhandelsbestemming vanwege de verkeersaantrekkende werking niet passend in de woonomgeving en niet in overeenstemming met het streven om het centrum als winkellocatie te versterken.

2.5.2. In de plantoelichting is vermeld dat in het kerngebied van het centrum detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke en overige voorzieningen mogelijk zijn. Voorts is vermeld dat er aanloopgebieden zijn naast het kernwinkelgebied. Deze gebieden hebben ook een belangrijke functie voor het centrum en zorgen voor extra voorzieningen in aanvulling op het centrum.

Volgens kaart 4 van het "Structuurplan Boskoop 2015" is het perceel niet gelegen in het kerngebied van het centrum noch in een aanloopgebied.

2.5.3. In het algemeen kunnen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In dit geval heeft de raad in redelijkheid de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zonweringsbedrijf toegestaan" kunnen toekennen. Bij zijn keuze heeft de raad van belang kunnen achten dat het bestaande gebruik daarmee in overeenstemming is en dat het perceel minimaal 500 m buiten het centrum en in een woonomgeving is gelegen. Voorts heeft de raad in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan het belang dat is gelegen in het versterken van de centrumfunctie en het voorkomen van onaanvaardbare verkeersstromen buiten het centrum dan aan het financiële belang van [appellante sub 3] bij toekenning van een detailhandelsbestemming. In het betoog dat het perceel op korte afstand tot het centrum is gelegen en daarvan deel kan uitmaken, heeft de raad geen aanleiding hoeven zien voor een afwijking van zijn beleid. Hiertoe heeft hij zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat 500 m niet als korte afstand kan worden aangemerkt. Ten aanzien van de door [appellante sub 3] gemaakte vergelijking met het perceel Nassaustraat 10, wordt als volgt overwogen. Hoewel de raad ter zitting heeft verklaard dat aan dit perceel bij de herziening van het onderhavige plan een detailhandelsbestemming zal worden toegekend, heeft hij zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat in de situatie van de Nassaustraat 10 sprake is van een kleinschalige bestaande buurtwinkel die als zodanig wordt bestemd. Ten aanzien van de door [appellante sub 3] gemaakte vergelijking met andere omliggende percelen met een detailhandelsbestemming, wordt overwogen dat blijkens de verbeelding geen detailhandelsbestemming in de directe omgeving voorkomt. Dit betoog mist derhalve feitelijke grondslag. Het betoog dat dit ten tijde van het vorige planologische regime wel het geval was - wat hier ook van zij - faalt eveneens, nu daaraan in dit geval geen rechten kunnen worden ontleend.

2.5.4. Verder voert [appellante sub 3] aan dat aan het voorste perceelsgedeelte ten onrechte de maatvoeringsaanduiding "maximaal 4 nieuwe wooneenheden toegestaan" is toegekend, nu zij wil beschikken over de mogelijkheid voor de bouw van zes woningen.

[appellante sub 3] betoogt subsidiair dat evenals in het vorige plan moet worden voorzien in een ruimer maximaal bebouwingsoppervlak op het achterste perceelsgedeelte.

2.5.5. De raad stelt dat hij met name vanwege de parkeerdruk in de avond niet wil voorzien in ruimere bouw mogelijkheden dan voor vier nieuwe woningen. Voorts heeft hij aan deze beslissing ten grondslag gelegd dat nog geen concreet bouwplan voor het perceel voorhanden is alsmede zijn streven naar behoud van het bestaande straatbeeld. Ten aanzien van de beperking van het maximaal te bebouwen oppervlak ten opzichte van het vorige plan stelt de raad dat de aanwezige bebouwing op grond van artikel 27.2, eerste lid, van de planregels blijft toegestaan.

2.5.6. Wat betreft de ruimere bouw mogelijkheden voor het achterste perceelsgedeelte in het vorige plan ten opzichte van het nu voorliggende plan staat vast dat deze zagen op bedrijfsbebouwing. Zoals reeds hiervoor in 2.5.3. is overwogen, kan de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In dit geval heeft de raad in redelijkheid voornoemde bouw mogelijkheden kunnen beperken ten opzichte van het vorige plan. Daarbij heeft hij van belang kunnen achten de wens van [appellante sub 3] om het bedrijf te verplaatsen, de omstandigheid dat van de ruimere bouw mogelijkheden in het vorige plan geen gebruik is gemaakt alsmede het beleid als vermeld in 2.5.2.

Ten aanzien van het betoog dat de mogelijkheid moet worden toegekend voor de bouw van zes nieuwe woningen op het voorste perceelsgedeelte alsmede de ter zitting geuite wens gericht op ruimere mogelijkheden voor woningbouw op het achterste perceelsgedeelte, wordt als volgt overwogen. Hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad aan het voorkomen van parkeerdruk in de avond en het hiervoor in 2.3.2. weergegeven beleid gericht op conservering van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van [appellante sub 3] bij een verruiming van haar mogelijkheden voor woningbouw. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat uit de stukken volgt dat in de huidige situatie reeds sprake is van parkeerdruk in de avond, hetgeen de raad ter zitting heeft bevestigd. Tevens wordt in aanmerking genomen dat niet is gebleken van een concreet bouwvoornemen ten tijde van de vaststelling van het plan alsmede het standpunt van de raad ter zitting dat vier rijwoningen inpasbaar zijn in het straatbeeld, maar dat dit van zes woningen nog valt te bezien.

2.5.7. In hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 3] is ongegrond.

De beroepen van [appellante sub 4] en anderen, [appellant sub 5], [appellant sub 6] en de Stichting en anderen

2.6. [appellant sub 6] betoogt dat de besluitvorming onzorgvuldig is verlopen. Hiertoe voert hij aan dat omwonenden voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ten onrechte niet persoonlijk op de hoogte zijn gesteld van de woningbouw die na wijziging van het plan kan worden gerealiseerd.

2.6.1. Uit de Wro, noch enige andere wettelijke bepaling volgt dat het gemeentebestuur in een geval als hier aan de orde verplicht is omwonenden persoonlijk in kennis te stellen van de ruimtelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van dat plan.

2.7. [appellant sub 6] betoogt voorts dat niet duidelijk was dat de maximale bouwhoogte voor woningbouw op de locatie Waterrijk in het ontwerpplan en het vastgestelde plan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp van het plan.

2.7.1. Het gemeentebestuur kan een wijziging van het ontwerpplan en het vastgestelde plan ten opzichte van het voorontwerp doorvoeren. Niet aannemelijk is gemaakt dat de bouwhoogteregeling niet duidelijk in het (ontwerp)plan is neergelegd.

2.8. De Stichting en anderen voeren aan dat de gehanteerde verkeersmodellen en de documenten "Ontwikkelingsstrategie Boskoop" van 25 oktober 2007 en "Quick scan woningmarkt ten behoeve van ontwikkelingsstrategie" van 27 augustus 2007 niet inzichtelijk zijn gemaakt.

2.8.1. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing met dien verstande dat in voormeld artikel enkele aanvullende voorschriften worden gegeven.

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

2.8.2. De verkeersintensiteiten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen volgen uit het "Omgevingsonderzoek, deel B: Ontwikkelingslocaties" van juni 2008 van de Milieudienst Midden-Holland. Vaststaat dat dit stuk met het ontwerpplan ter inzage is gelegd. Gelet hierop mist het betoog in zoverre feitelijke grondslag. Verder is in het verweerschrift wat betreft het gehanteerde verkeersmodel verwezen naar het document "Verkeer in Boskoop 2015" van 31 juli 2008. Vaststaat dat dit document bij besluit van 12 augustus 2008 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld en hoort bij het "Structuurplan Boskoop 2015". Vaststaat tevens dat het document "Ontwikkelingsstrategie Boskoop" van 25 oktober 2007 door de raad is vastgesteld op 20 december 2007 en dat hierin de quick-scan van de woningmarkt van 27 augustus 2007 is geïncorporeerd. Voornoemde stukken betreffen derhalve openbare stukken die niet in het kader van de onderhavige procedure zijn opgesteld en die redelijkerwijs ook niet nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpplan. Er bestond dan ook geen verplichting die

stukken op de voet van artikel 3:11, eerste lid, van de Awb met het ontwerpplan ter inzage te leggen, nog daargelaten de verklaring van de raad ter zitting dat in ieder geval enkele, zo niet alle voornoemde stukken ter inzage hebben gelegen. In zoverre faalt het betoog van de Stichting en anderen.

2.9. [appellante sub 4] en anderen betogen dat de waterparagraaf in de plantoelichting te ruim is beschreven en daarom niet voldoet aan artikel 3.1.6, aanhef en onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Verder voeren zij aan dat in strijd met die aanhef en onder c, de uitkomsten van het in artikel 3.1.1, eerste lid van het Bro bedoelde overleg niet in de plantoelichting zijn neergelegd.

2.9.1. Ingevolge artikel 3.1.6, van het Bro, voor zover hier van belang, gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;

c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg.

Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro, voor zover hier van belang, pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

2.9.2. In de plantoelichting is een waterparagraaf opgenomen. Daarin wordt voor de gevolgen voor de waterhuishouding verwezen naar omgevingsonderzoeken die als bijlage bij het plan zijn opgenomen. In het inspraak- en overlegverslag is verder vermeld dat met het Hoogheemraadschap van Rijnland overleg is gevoerd. Tevens is vermeld met welke andere bestuursorganen en diensten van provincie en rijk overleg is gevoerd. Voor zover een reactie is ontvangen van de overlegpartijen volgen deze uit voornoemd inspraak- en overlegverslag. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat de ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen pas na wijziging van het plan, als bedoeld in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels, kunnen worden gerealiseerd en dat voorafgaand daaraan overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland zal worden gevoerd, hetgeen ook een regeling in artikel 30.3, aanhef en onder c, van de planregels heeft gevonden.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat met de waterhuishoudkundige gevolgen en overlegverplichtingen voldoende rekening is gehouden en dat is voldaan aan voormelde bepalingen van het Bro.

2.10. De Stichting en anderen stellen dat niet inzichtelijk is waar enkele wijzigingsgebieden als genoemd in de planregels op de verbeelding zijn terug te vinden.

2.10.1. Vaststaat dat in het plan zestien wijzigingsgebieden zijn opgenomen. Blijkens de verbeelding bezien in samenhang met de legenda is aan deze wijzigingsgebieden door middel van een rode arcering de aanduiding "wijzigingsgebied" toegekend alsmede een getal van één tot en met zestien. Verder is de begrenzing van de wijzigingsgebieden aangeduid met een rode lijn. Het voorgaande in aanmerking genomen is niet onduidelijk waar de wijzigingsgebieden zich op de verbeelding bevinden.

2.11. De Stichting en anderen stellen zich op het standpunt dat het ontwerpplan en het vastgestelde plan ten onrechte afwijken van het voorontwerp van het plan in die zin dat de gronden ter plaatse van de Parklaan en het Viforpark niet zijn opgenomen. Zij stellen dat hun bezwaren gericht tegen de voorziene bouwmogelijkheden op deze gronden hierdoor ten onrechte onbesproken blijven. Dit klemt te meer, nu deze gronden onlosmakelijk met het plangebied zijn verbonden, aldus de Stichting en anderen.

2.11.1. De Afdeling vat deze beroepsgrond op als gericht tegen de plangrens.

2.11.2. In de publicaties met betrekking tot de terinzagelegging van het ontwerpplan is vermeld dat de gronden aan de Parklaan en het Viforpark buiten het plan zijn gelaten om te voorkomen dat lopende en te starten vrijstellingsprocedures samenlopen met de procedure van dit plan. De raad stelt dat samenloop leidt tot onduidelijkheid.

2.11.3. Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen de Stichting en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft hij in aanmerking kunnen nemen dat voor de gronden aan de Parklaan en het Viforpark vrijstellingsprocedures in de zin van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening lopen. Voorts is niet gebleken dat tussen deze gronden en het plangebied een zodanige samenhang bestaat dat de raad deze in het plan had moeten betrekken. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Gelet hierop heeft de raad de inhoudelijke bezwaren van de Stichting en anderen die zien op de gronden aan de Parklaan en het Viforpark terecht buiten beschouwing gelaten.

2.12. De Stichting en anderen richten zich tegen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk (M)" voor de gronden op de hoek Zijde-Boezemlaan, voor zover daarmee wordt voorzien in uitbreiding van het ter plaatse gevestigde zorgcentrum. Zij achten met name de bouwhoogte tot 12 m onaanvaardbaar. Ten gevolge van de uitbreiding van het zorgcentrum vrezen zij voor parkeerproblemen.

2.12.1. De raad stelt dat slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn toegekend. Hij acht deze in overeenstemming met de plansystematiek dat in principe enige ruimte voor uitbreiding wordt geboden ten opzichte van de bestaande bebouwing. Tevens stelt hij dat de uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel vergelijkbaar zijn met de mogelijkheden in het vorige plan.

2.12.2. Volgens de verbeelding is aan het perceel een bouwhoogte tot 12 m toegekend. De raad heeft ter zitting onweersproken verklaard dat de hoogte van het bestaande zorgcentrum gedeeltelijk 6 m en voor het overige 10 m bedraagt. Voorts heeft hij onweersproken verklaard dat het toegekende bouwvlak ruimte biedt voor een beperkte uitbreiding ten opzichte van de thans aanwezige bebouwing. Het voorgaande in aanmerking genomen is niet aannemelijk gemaakt dat parkeerproblemen zullen ontstaan ten gevolge van de uitbreiding van het zorgcentrum die dit plan mogelijk maakt. Bovendien voorziet de toegekende bestemming "Maatschappelijk (M)" in de aanleg van parkeervoorzieningen. Het betoog van de Stichting en anderen dat ten opzichte van het vorige plan een ruimer bouwvlak is toegekend, nog daargelaten de verklaring van de raad ter zitting dat tevens het bebouwingspercentage is teruggebracht, maakt dit niet anders. Het voor het overige op dit punt niet nader onderbouwde standpunt van de Stichting en anderen, geeft geen aanleiding voor een ander oordeel.

2.13. [appellante sub 4] en anderen richten zich tegen de aanduiding "wijzigingsgebied 13" en [appellant sub 6] en de Stichting en anderen tevens tegen de aanduidingen "wijzigingsgebied 14", "15" en "16" die realisering van de woonwijk Waterrijk mogelijk maken ten oosten van de Boezemsingel.

[appellante sub 4] en anderen kunnen zich niet verenigen met de keuze van de raad om voornoemde woningbouw door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Volgens hen is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.2, aanhef en onder p, van de planregels, onvoldoende objectief begrensd. Voorts stellen zij dat het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" niet in overeenstemming is met de door de raad gewenste ruimtelijke ontwikkeling en dat alleen om strategische redenen voor een wijzigingsbevoegdheid is gekozen. De raad had ofwel moeten kiezen voor een woonbestemming, eventueel uit te werken, en voor de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, dan wel voor continuering van de vorige bestemming "Agrarisch (A)" zonder wijzigingsbevoegdheid. De gekozen bestemming schept een rechtsonzekere situatie die lang kan duren, omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast als een exploitatieplan wordt vastgesteld en de raad daartoe niet bereid lijkt, aldus [appellante sub 4] en anderen.

[appellant sub 6] en de Stichting en anderen stellen zich eveneens op het standpunt dat de raad ten onrechte woningbouw met wijzigingsbevoegdheden mogelijk maakt. Volgens hen leiden de wijzigingsbevoegdheden in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels tot rechtsonzekerheid.

2.13.1. De raad heeft bij de vaststelling van het plan de in het ontwerpplan opgenomen uitwerkingsplicht die voorzorg in woningbouw voor de locatie Waterrijk vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe is besloten nadat onderhandelingen ten aanzien van het kostenverhaal voor het bouwplan waren stukgelopen en met het doel om te voorkomen dat de aldus ontstane verplichting om een exploitatieplan vast te stellen leidt tot procedurele vertraging.

Volgens de raad is voor de wijzigingsbevoegdheden in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels, duidelijk waarin kan worden gewijzigd en wanneer daarvan gebruik kan worden gemaakt. De raad stelt dat deze in de eerste plaats zullen worden gebruikt voor woningbouw en dat tevens kan worden gewijzigd in bestemmingen die aan de woonbestemming ondergeschikt zijn.

2.13.2. Volgens de verbeelding is aan de gronden ter plaatse van de locatie Waterrijk en ten oosten van de Boezemsingel de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "wijzigingsgebied 13", "14", "15" of "16" toegekend.

Ingevolge artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders, de bestemming van de gronden ter plaatse van wijzigingsgebied 13 (Waterrijk deelgebied 1), 14 (Waterrijk deelgebied 2), 15 (Waterrijk deelgebied 3) en 16 (Waterrijk deelgebied 4):

a. wijzigen in de bestemming Wonen, Tuin, Maatschappelijk, Dienstverlening, Groen, Water, Verkeer en Verkeer-Verblijf, waarbij geldt dat:

b. het aantal woningen na wijziging in de wijzigingsgebieden 13, 14, 15 en 16 tezamen maximaal 450 bedraagt waarvan circa 350 grondgebonden woningen en circa 100 appartementen.

Ingevolge sub m, onder e, bedraagt de bouwhoogte voor wijzigingsgebied 13 maximaal 11 m en ingevolge sub n, o en p, onder c, voor de wijzigingsgebieden 14, 15 en 16 maximaal 15 m. Voorts geldt ingevolge sub n, o en p, onder d, dat de op de plankaart (lees: verbeelding) opgenomen aanduiding "hoofdontsluiting autoverkeer" in acht wordt genomen.

Ingevolge artikel 30.3 moet de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

a. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

b. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;

c. dat het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt (lees: gebeurt) met het Hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);

d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;

e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma;

f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

g. dat verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;

h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

2.13.3. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bij het plan te geven regels, het plan kan wijzigen binnen bij het plan te bepalen grenzen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

2.13.4. De wijzigingsbevoegdheden in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels zoals hiervoor in 2.13.2. vermeld, maken het mogelijk de bestemming "Agrarisch (A)" te wijzigen in bestemmingen voor de ontwikkeling van de wijk Waterrijk. Hierbij staat de woonbestemming voorop en de overige bestemmingen zijn daaraan ondergeschikt. Verder zijn in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, bouwregels opgenomen en op grond van dit artikel gezien in samenhang met de verbeelding is tevens inzichtelijk dat de woonwijk aan de westelijke en noordoostelijke zijde wordt ontsloten. Gelet hierop is voldoende duidelijk op welke wijze van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

De Afdeling is voorts van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheden wat betreft de gevallen waarin daarvan gebruik kan worden gemaakt door voldoende objectieve normen worden begrensd. Het betoog van [appellante sub 4] en anderen dat enkele voorwaarden nadere uitwerking behoeven, leidt niet tot een ander oordeel. Ten aanzien van het volkshuisvestingsprogramma, zoals dat ook wordt genoemd in artikel 30.3, aanhef en onder e, van de planregels, is in het verweerschrift vermeld dat dit programma wordt toegelicht in het "Structuurplan Boskoop 2015" en tevens onderdeel uitmaakt van het besluit van de raad van 20 december 2007 tot vaststelling van de "Ontwikkelingsstrategie" van de gemeente Boskoop. Gebleken is dat daarin onder meer een beschrijving wordt gegeven van de woningmarkt. Voorts is daarin vermeld dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden aan de dan geldende woningmarkt zal worden getoetst. In zoverre is van onduidelijkheid op dit punt niet gebleken.

Verder wordt overwogen dat de raad in dit geval ter voorkoming van procedurele vertraging in redelijkheid heeft kunnen besluiten om woningbouw door middel van wijzigingsbevoegdheden mogelijk te maken. [appellante sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat vanwege onwil van de raad om een exploitatieplan vast te stellen reeds op voorhand duidelijk is dat geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zal worden gemaakt. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat in de plantoelichting is vermeld dat voorafgaand aan het vaststellen van een wijzigingsplan danwel een overeenkomst wordt gesloten met daarin afspraken over het kostenverhaal, danwel een exploitatieplan wordt opgesteld.

2.14. De Stichting en anderen voeren verder aan dat de behoefte aan woningbouw in Boskoop niet is aangetoond. Zij wijzen erop dat door de economische crisis minder woningen worden verkocht. Voorts achten zij het plan in strijd met het "Structuurplan Boskoop 2015" wat betreft de voorzienbare bouwhoogtes en de aspecten groen en recreatie. Volgens hen moet bovendien worden gevreesd voor verkeershinder door de gekozen wijze van ontsluiten. Verder betogen zij dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen voor de aspecten luchtkwaliteit, geluid en de verkeersintensiteit. Evenmin is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is, aldus [appellant sub 6] en de Stichting en anderen.

2.14.1. Omdat met het bestaan van de door de raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd, dient reeds bij dit plan te worden gezien of de met deze wijzigingsbevoegdheden beoogde ontwikkeling in beginsel aanvaardbaar is.

2.14.2. De raad stelt zich in zijn verweerschrift op het standpunt dat met de in het plan voorziene woningbouw een bijdrage wordt geleverd aan de in de ontwikkelingsstrategie van 2007 beschreven woningbehoefte van 1000 woningen in de periode van 2007-2017. Daarbij is vermeld dat deze behoefte raming indicatief is, dat de woningmarkt tussentijds zal worden geëvalueerd en dat indien nodig aanpassingen zullen worden gedaan wat betreft locaties, uitgiftesnelheid en het soort te bouwen woningen.

2.14.3. Volgens de verbeelding zal de woonwijk Waterrijk aan westelijke zijde worden ontsloten op de Boezemweg en aan noordoostelijke zijde op de Zijde. De etmaalintensiteiten die aan het plan ten grondslag zijn gelegd volgen uit het "Omgevingsonderzoek, deel B: Ontwikkelingslocaties" van juni 2008 van de Milieudienst Midden-Holland en bedragen voor de Boezemlaan en de Zijde achtereenvolgens 7535 en 13508 motorvoertuigen per etmaal. Verder volgen de verkeersintensiteiten uit het document "Verkeer in Boskoop 2015" van 31 juli 2008. Daarin is vermeld dat in de gemeente Boskoop voor gebiedsontsluitingswegen een etmaalintensiteit van ongeveer 6000 tot 15000 motorvoertuigen per dag gebruikelijk en aanvaardbaar wordt geacht. Volgens de tabel in paragraaf 3.3 bedragen de verwachte etmaalintensiteit en de spitsuurintensiteit op de Boezemlaan 6870 onderscheidenlijk 7557 motorvoertuigen per etmaal. Op de Zijde is dit achtereenvolgens 12580 en 13838 motorvoertuigen per etmaal. Gelet hierop is ten aanzien van de ontsluitingswegen in het document "Verkeer in Boskoop 2015" geconcludeerd dat geen normen worden overschreden. Ten aanzien van de stelling van de Stichting en anderen ter zitting dat van deze conclusie niet kan worden uitgegaan, omdat de verkeerscijfers in voornoemde documenten onderling verschillen, wordt overwogen dat geen sprake is van grote verschillen. De Stichting en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat deze verschillen niet te verklaren zijn. Bovendien vallen alle voornoemde verkeerscijfers binnen de bandbreedte van 6000 tot 15000 motorvoertuigen per etmaal.

2.14.4. Uit de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2006, no. 200600223/1, volgt dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid geen onderzoek behoeft te worden uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de door toepassing van die bevoegdheid eventueel mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Uit het "Omgevingsonderzoek, deel B: Ontwikkelingslocaties" van juni 2008 van de Milieudienst Midden-Holland volgt overigens dat onder meer voor het project Waterrijk wel onderzoek naar de luchtkwaliteit is verricht. In dit Omgevingsonderzoek is vermeld dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in 2008, 2010 en 2020 voldoen aan de grenswaarden. Verder is vermeld dat de maximale vierentwintig-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ maximaal 26 keer per jaar wordt overschreden, waarmee wordt voldaan aan het maximum van 35 overschrijdingsdagen.

2.14.5. Vaststaat dat voor een aantal woningen aan de westkant van de wijk Waterrijk hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer zijn vastgesteld. Uit het omgevingsonderzoek volgt dat deze hogere waarden kunnen worden nageleefd.

2.14.6. Gelet op hetgeen hiervoor in 2.13.4. ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid en in 2.14.2. tot en met 2.14.5. is vermeld bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat aan de wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw in de wijk Waterrijk onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt. De verwijzing naar de huidige economische crisis en het migratiesaldo in Boskoop geeft voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet van de behoefte raming in de ontwikkelingsstrategie van 2007 heeft kunnen uitgaan. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de behoefte raming een aspect betreft dat in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma betrokken wordt op het moment dat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht en dat ingevolge artikel 30.3, aanhef en onder e, van de planregels aangetoond moet worden dat het inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma. Voorts is niet op voorhand gebleken dat sprake zal zijn van strijd met het Structuurplan Boskoop 2015 wat betreft de aspecten groen en recreatie, nu ingevolge artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, de desbetreffende bestemmingen van de gronden onder meer kunnen worden gewijzigd in de bestemming "Groen". In de voor het overige niet nader onderbouwde standpunten van de Stichting en anderen wordt geen aanleiding gezien voor een ander oordeel.

2.14.7. De Stichting en anderen en [appellant sub 6] voeren verder aan dat hun woon- en leefklimaat zal worden aangetast. [appellant sub 6] vreest voor een beperking van het uitzicht vanuit zijn woning en een waardedaling van zijn woning. In dit verband betoogt hij subsidiair dat aan de westkant van de watergang moet worden voorzien in een groene buffer en dat de maximale bouwhoogtes moeten worden verlaagd. Volgens de Stichting en anderen moet ter plaatse van de woningen aan de [locatie 4 en 5] eveneens worden gevreesd voor een beperking van het uitzicht, privacyvermindering alsmede een waardedaling van woningen. [appellant sub 6] en de Stichting en anderen voeren verder aan dat de voorziene woningbouw afbreuk zal doen aan het karakter van het gebied.

2.14.8. Ten aanzien van de bouwhoogtes stelt de raad dat de zone met een bouwhoogte tot 11 m is bedoeld voor wonen. De zone met een bouwhoogte tot 15 m is bedoeld voor wonen en tevens voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. De raad stelt dat een hoogte van 15 m een bijzonder stedenbouwkundig ontwerp mogelijk maakt met hogere bebouwing ter plaatse van de maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen rondom de diagonaal. In hetgeen de Stichting en anderen en [appellant sub 6] hebben aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een maximale bouwhoogte van 15 m vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en geen wezenlijke afbreuk doet aan het karakter van het gebied. Voor zover [appellant sub 6] stelt dat ten behoeve van dit plan ten onrechte geen stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt, wordt overwogen dat uit artikel 30.3, aanhef en onder h, van de planregels volgt dat in het kader van het wijzigingsplan een stedenbouwkundige toets zal worden verricht. De raad heeft dit ter zitting bevestigd. Hetgeen is aangevoerd biedt voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de voorziene woningbouw vanwege de bebouwingsdichtheid niet in de omgeving past. Hierbij wordt in aanmerking genomen de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheden in artikel 30.2, aanhef en onder m, n, o en p, van de planregels, betrekking hebben alsmede dat maximaal 450 woningen kunnen worden gebouwd.

Niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat van [appellant sub 6] en ter plaatse van de woningen aan de [locatie 4 en 5] in enige mate kunnen worden aangetast door de voorziene (woon)bebouwing met een hoogte tot 15 respectievelijk 11 m, aangezien deze is voorzien op een thans onbebouwd terrein op een afstand van ongeveer 30 m van de woning van [appellant sub 6] en 3 m tot de woningen aan de Voorofscheweg. De raad heeft zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aantasting van het woongenot niet dusdanig zal zijn dat hieraan op voorhand een doorslaggevende betekenis moet worden toegekend. Hierbij wordt in aanmerking genomen de verklaring van de raad ter zitting dat hetgeen in artikel 30.3, aanhef en onder a en h, van de planregels is bepaald en zoals hiervoor in 2.13.2. is vermeld, voorkomt dat omwonenden onevenredig zullen worden benadeeld.

Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van voornoemde woningen betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

2.15. [appellante sub 4] en anderen betogen voorts dat de woning op het perceel Boezemlaan 35 in het plan ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Volgens de Stichting en anderen is niet duidelijk op welke afstand van de woningen aan de [locatie 4 en 5] na wijziging woningen kunnen worden gebouwd.

2.15.1. Naar aanleiding van deze beroepsgronden is in het verweerschrift erkend dat de raad een fout heeft gemaakt bij de vaststelling van het plan door aan de percelen Boezemlaan 9 tot en met 35 de bestemming "Agrarisch (A)" toe te kennen en geen passende regeling te treffen voor de woonfunctie. Voorts is vermeld dat eveneens een fout is gemaakt, door de aanduiding "wijzigingsgebied 13" toe te kennen aan een deel van de gronden aan de westelijke zijde van dit gebied. De raad stelt dat voornoemde omissies in het kader van de herziening van het plan zullen worden gecorrigeerd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Voorts wordt overwogen dat gelet op de schaal 1:1000 na wijziging woningen kunnen worden gebouwd op een afstand van ongeveer 3 m tot de woningen aan de [locatie 4 en 5]. In zoverre is geen sprake van onduidelijkheid.

2.16. [appellant sub 5] stelt dat artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het gehele plangebied, onvoldoende objectief is begrensd. De Stichting en anderen voeren aan dat niet duidelijk is of dit artikel ook op de locatie Waterrijk betrekking heeft.

2.16.1. Volgens de raad is duidelijk in welke gevallen toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels. De raad stelt in zijn verweerschrift dat het nut en de noodzaak van deze bevoegdheid thans ontbreken. Hij acht het evenwel een geschikt instrument voor een eventuele uitbreiding van woongebieden of ontwikkeling van open ruimten tot woongebied.

2.16.2. Ingevolge artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen naar Wonen, Tuin, Verkeer, Verkeer en Verblijf, Water en Groen waarbij geldt dat:

- a. per wijziging maximaal 2 woningen kunnen worden toegevoegd;
- b. de goothoogte maximaal 6,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 10,5 m bedraagt.

2.16.3. De Afdeling is van oordeel dat artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels, niet door voldoende objectieve normen wordt begrensd en niet voldoet aan het toetsingskader als vermeld in 2.13.3. Hiertoe wordt overwogen dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd waarom hij aanleiding heeft gezien voor opname van deze wijzigingsbevoegdheid. De enkele verklaring dat deze voor instrumentele doeleinden in het plan is opgenomen is daarvoor onvoldoende. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het nut en de noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid volgens de raad thans ontbreken en dat hij ter zitting desgevraagd heeft verklaard dat de bevoegdheid in het plan kan worden gemist. Voorts is een invulling waarbij aanzienlijke gevolgen voor de omgeving ontstaan, mede in aanmerking genomen dat artikel 30.2, aanhef en onder q, geldt voor het gehele plangebied en kan worden toegepast voor wijziging van iedere bestemming in het plangebied, niet op voorhand uitgesloten.

2.17. [appellante sub 4] en anderen voeren verder aan dat de omschrijving van de bestemming "Agrarisch (A)" in artikel 3.1, eerste lid, van de planregels, niet inzichtelijk maakt of het huidige gebruik van de gronden als boom- en handelskwekerij is toegestaan. Hiertoe betogen zij dat het begrip 'sierteelt' ten onrechte niet is gedefinieerd in het plan.

2.17.1. Nu in het plan geen omschrijving van het begrip 'sierteelt' is opgenomen kan worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik en in de praktijk wordt gegeven. Het gebruik van de gronden als boomkwekerij valt in het algemeen spraakgebruik onder het begrip 'sierteelt'. Het verhandelen van de gekweekte gewassen gaat hiermee in de praktijk vrijwel altijd samen, zodat de raad zich ter zitting terecht op het standpunt heeft gesteld dat het gebruik van de gronden als boom- en handelskwekerij in het plan als zodanig is bestemd. [appellante sub 4] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat voornoemde uitleg van het begrip 'sierteelt' tot onduidelijkheden zal leiden.

2.18. [appellante sub 4] en anderen stellen zich op het standpunt dat het overgangsrecht onnodig beperkend is.

2.18.1. In artikel 3.2.1 van het Bro zijn overgangsbepalingen opgenomen die in bestemmingsplannen die tot stand komen krachtens de Wro moeten worden overgenomen. Vaststaat dat de overgangsbepalingen in het plan hiervan niet afwijken. Gelet hierop faalt dit betoog.

2.19. De Stichting en anderen achten de opzet van het plan te globaal.

2.19.1. Wat betreft de planregels, uitgezonderd artikel 30.2, aanhef en onder q, zoals hiervoor in 2.16.2. vermeld, is niet gebleken dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat voldoende inzichtelijk is welke ontwikkelingen met het plan worden beoogd.

2.20. Gelet op hetgeen in 2.16.3. is overwogen ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 5] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van [appellant sub 5] is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.6, eerste lid, onder a, gelezen in samenhang met artikel 3.1 van de Wro te worden vernietigd. Nu het beroep van de Stichting en anderen eveneens is gericht tegen deze wijzigingsbevoegdheid, is ook dit beroep in zoverre gegrond en behoeft de beroepsgrond van de Stichting en anderen op dit punt geen verdere bespreking meer.

2.20.1. In hetgeen [appellante sub 4] en anderen en de Stichting en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "wijzigingsgebied 13" voor het gedeelte van de percelen Boezemlaan 9 tot en met 35 dat is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan "Actualisatie Boskoop Dorp 2010", is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De beroepen zijn in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.20.2. In hetgeen [appellante sub 4] en anderen voor het overige, de Stichting en anderen voor het overige en [appellant sub 6] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor het overige strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit voor het overige anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van [appellante sub 4] en anderen voor het overige, de Stichting en anderen voor het overige en [appellant sub 6] zijn ongegrond.

2.21. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van [appellant sub 5] en de Stichting en anderen te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellante sub 4] en anderen is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellante sub 3] en [appellant sub 6] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen, voor zover ingesteld door [appellant sub 7 A] en [appellant sub 7 B] en gericht tegen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk (M)" voor de gronden op de hoek Zijde-Boezemlaan en het niet opnemen van de gronden aan de Parklaan en het Viforpark, niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van [appellante sub 4] en anderen en de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen gedeeltelijk en het beroep van [appellanten sub 5] geheel gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Boskoop van 26 februari 2009, voor zover het betreft:

a. het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "wijzigingsgebied 13" voor het gedeelte van de percelen Boezemlaan 9 tot en met 35 dat is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan "Actualisatie Boskoop Dorp 2010" en zoals aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart;

b. artikel 30.2, aanhef en onder q, van de planregels;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 4] en anderen voor het overige, het beroep van de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen voor het overige, en de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellante sub 3] en [appellant sub 6] geheel ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Boskoop tot vergoeding van bij [appellanten sub 5] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

veroordeelt de raad van de gemeente Boskoop tot vergoeding van bij de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 666,95 (zegge: zeshonderdzesenzestig euro en vijfennegentig cent), waarvan € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro) is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Boskoop aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor [appellante sub 4] en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

b. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor F.J. [appellant sub 5] en M. [appellant sub 5]-van Amerongen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

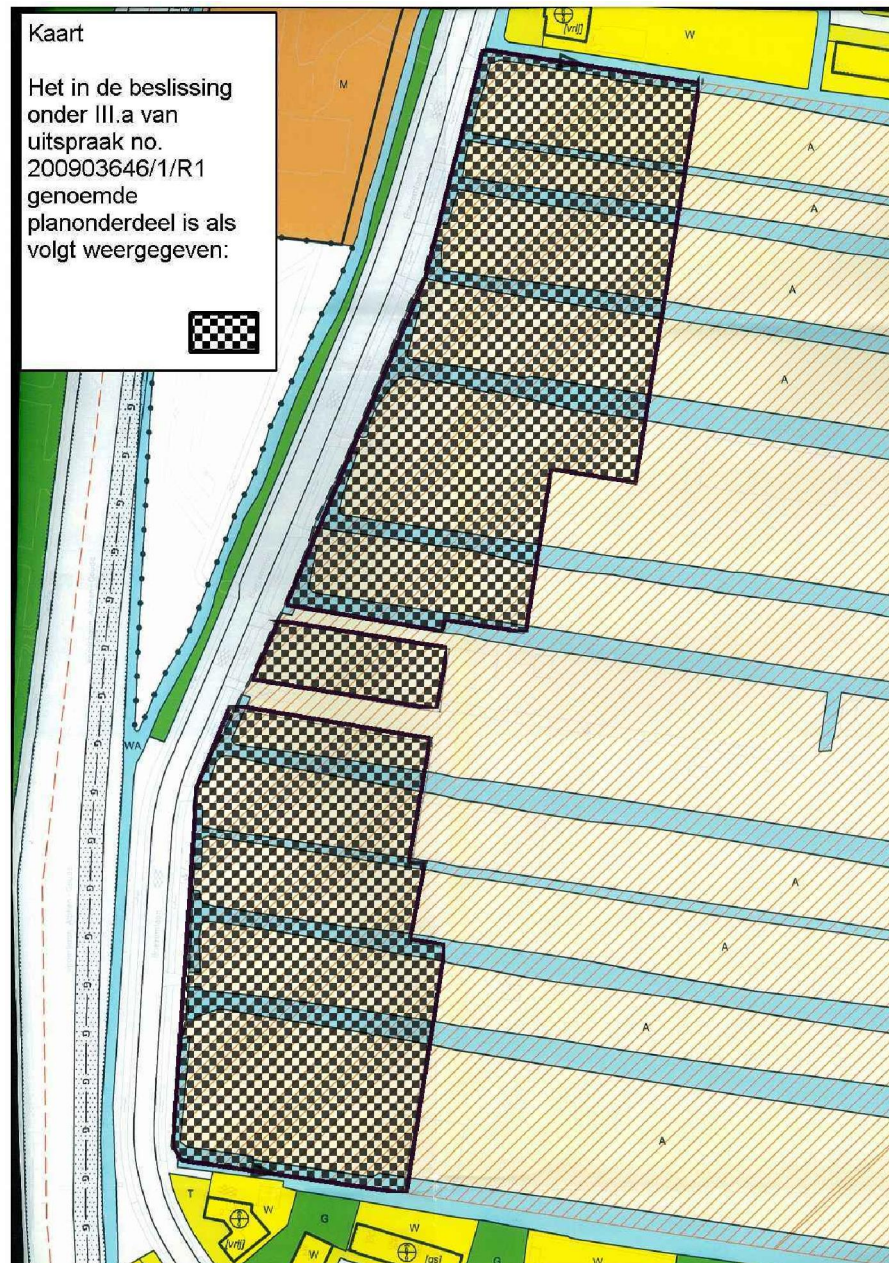
c. en € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de stichting Stichting Landelijk Boskoop en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, voorzitter, en mr. B.P. Vermeulen en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen w.g. Bošnjaković
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 2 februari 2011

410-646.

[Terug naar resultaten](#)[RSS FEEDS](#) [DISCLAIMER](#) [LINKS](#) [SITEMAP](#) [THE COUNCIL OF STATE](#) [LE CONSEIL D'ÉTAT](#) [DER STAATSRAT](#)