



Beantwoordingnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk

Het ontwerpbestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk (NL.IMRO.0499.BPL11037WBD-ON01) heeft van 23 februari tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen en gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Ingekomen reactie(s)

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee reacties ingediend:

- [REDACTED], [REDACTED] in Boskoop;
- Stichting Leefbaar Snijdelwijk, p/a Weegbree 7 in Boskoop.

Ontvankelijkheid

De reacties zijn binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd.

Inhoudelijk

Alvorens op de in de reacties geuite zienswijzen in te gaan zij ter inleiding het volgende opgemerkt.

Op de onderhavige locatie is thans het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie) van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming Maatschappelijk. Als gevolg van deze bestemming mag de locatie al voor maatschappelijke doeleinden, zoals een Bredeschool, worden gebruikt. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen waarvoor een bebouwingspercentage van maximaal 80% en een maximale bouwhoogte van 4.0 meter geldt.

Voor de Bredeschool is een bouwplan ontwikkeld. Voor dit bouwplan is inmiddels al een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De ontvangst van deze aanvraag is gepubliceerd in de Gouwe Koerier van 14 maart 2012.

Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient gebruik te worden gemaakt van twee in het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie) opgenomen wijzigingsbevoegdheden, te weten:

- artikel 30.2 onder b. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voornamelijk gebruik gemaakt om ter plaatse een hogere (maximale) bouwhoogte mogelijk te maken;
- artikel 30.1. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt om een (geringe) verandering van de bestemmingsgrenzen te bewerkstelligen.

De uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheden staat vermeld in het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk.

Reactie

De zienswijzen van de heer Knoop hebben betrekking op:

- Belangen eigenaren/gebruikers nabij gelegen gronden;
- Stedenbouwkundige inpasbaarheid;
- Conclusie;
- Inrichting groenzone en gebied ten noorden van de Bredeschool;
- Kinderboerderij;
- Voorgeschiedenis;
- Handhaven huidige schoollocaties.

Gemeentelijk commentaar

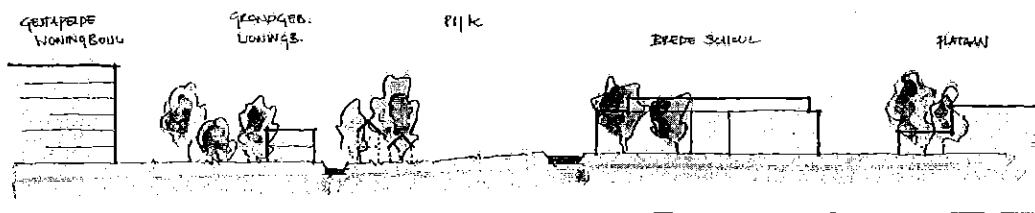
Belangen eigenaren/gebruikers nabij gelegen gronden (paragraaf 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan)

In de desbetreffende passage van het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk is aangegeven dat de directe omgeving van de planlocatie bestaat uit woningen, een kinderboerderij en *maatschappelijke voorzieningen*. Onder maatschappelijke voorzieningen valt ook de scouting. Vanwege het ontbreken van specifieke c.q. noemenswaardige belangen heeft de scouting in deze passage geen nadere vermelding gekregen.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid (paragraaf 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan)

In de desbetreffende passage van het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk is een tweedeling gemaakt tussen de bebouwing in de groenzone rondom het Zwarte Pad enerzijds en de bebouwing in het overige gebied in de omgeving van de planlocatie anderzijds. De bebouwing (bestaande gebouwen en het nieuw te bouwen bezoekerscentrum) van de kinderboerderij vormt, tezamen met de bebouwing van het MFC De Plataan, de grotere elementen in dit overige gebied.

Op dit moment is ter plaatse sprake van een onevenwichtig aanzicht, in het bijzonder gezien vanaf de Snijdelwijklaan; aan de oostzijde staat het gebouw van het MFC De Plataan, aan de westzijde het onderhavige, onbebouwde perceel. Het gebouw van MFC De Plataan heeft, mede gelet op de andere bebouwing direct rondom de locatie, een dominante uitstraling. In de betreffende passage is (niet meer dan) deze feitelijke situatie weergegeven. In het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie) zijn aan de onderhavige planlocatie al gebruiks- en bouwrechten gegeven om deze situatie te veranderen. Met het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een hoofdgebouw met een maximale hoogte van 8 meter, met dien verstande dat op een middengedeelte van het plangebied een hoogte van maximaal 10.5 meter wordt toegestaan. Deze (maximale) hoogten detoneren niet met de bestaande hoogten van bebouwing in de omgeving. In de buurt van de planlocatie zijn immers (woon)gebouwen aanwezig met hoogten, die variëren van ca. 9 meter tot zelfs 18 meter. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk. Naar ons oordeel is het nieuwe bouwplan dan ook goed stedenbouwkundig inpasbaar.



Conclusie (paragraaf 3.3 van het ontwerpbestemmingsplan)

Om de in het plan en de onderliggende nota gegeven redenen zijn wij van mening dat er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan enerzijds de belangen van eigenaren/gebruikers van de omliggende percelen en anderzijds het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen.

Gelet op onder meer de afstand van het woonperceel van de [REDACTED] tot de planlocatie (ruim 300 meter) en de situering van zowel dit woonperceel en de planlocatie vindt er met de onderhavige ontwikkeling naar onze mening bovendien geen inbreuk plaats op rechtstreekse belangen van de [REDACTED].

Tijdens de informatieavond op 30 januari 2012 is het bouwplan uitgebreid besproken. Op de informatieavond ontbrak weliswaar een maquette maar waren wel tekeningen aanwezig die onder meer inzicht gaven in de verhouding van het bouwplan ten opzichte van het naastgelegen MFC. Daarbij zij opgemerkt dat een bestemmingsplan de mogelijke bestemming van de betrokken locatie regelt en niet de concrete invulling van deze locatie. Deze concrete invulling komt aan de orde bij onder andere aanvragen voor een omgevingsvergunning. Zoals al gezegd, is voor het onderhavige project inmiddels een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend en deze aanvraag is desgewenst op het gemeentehuis in te zien.

Hierboven is al aangegeven dat het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk (onder meer) voorziet in het bewerkstelligen van een verandering van de *bestemmingsgrenzen*; noord-zuid bedraagt de verandering maximaal 10.6 meter en west-oost maximaal 1.4 meter.

Daarnaast is duidelijk dat met het bouwplan geringe overschrijdingen gaan plaatsvinden van de in het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk opgenomen *bouwvlak*. Dit betreft een overschrijding aan de noordzijde van maximaal 2.48 meter en aan de west-zuidzijde van maximaal 0.81 meter. Voor deze laatstgenoemde overschrijding is in het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Via een omgevingsvergunning kan van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt.

Gelet op de afmetingen van het plangebied, het bestaande bouwvlak (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Boskoop Dorp) en de gemiddelde overschrijding zijn wij van mening dat er sprake is van een geringe verandering van de bouwperceelgrenzen en dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 30.1 van het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie).

Op de afbeelding op pagina 12 van het ontwerpbestemmingsplan zijn met een dikke rode lijn de bestaande bestemmingsgrenzen weergegeven. Met een korte rode streep zijn de 'nieuwe' bestemmingsgrenzen weergegeven. Het verschil tussen deze grenzen is via afstandpijlen, met maten, weergegeven en verifieerbaar gemaakt. Daarnaast kan dit verschil worden bekeken door raadpleging van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan Boskoop Dorp en de verbeelding van het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk.

Op zich is het mogelijk om binnen de bestaande bestemmingsgrenzen een gebouw te bouwen dat voorziet in het benodigde netto vloeroppervlak voor de bredeschool. Aan de overschrijding van de bestemmingsgrenzen liggen architectonische en functionele redenen ten grondslag; op de nu voorgestelde wijze blijft per school de onderwijskundige identiteit en autonomie gewaarborgd terwijl optimaal gebruik gemaakt kan worden van gezamenlijke ruimtes.

De voor- en achtergevelrooilijnen van het bouwplan voor de bredeschool verspringen ten opzichte van de voor- en achtergevelrooilijnen van het gebouw van het MFC De Plataan.

Met deze verspringing kunnen wij instemmen omdat:

- zo'n verspringing binnen Snijdelwijk bij niet-woonfuncties niet ongebruikelijk is;
- deze verspringing op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk is;
- (mede) met deze verspringing een (functioneel) onderscheid met het gebouw van het MFC De Plataan wordt bewerkstelligd.

Voorts bestaan er geen onevenredige bezwaren tegen het feit dat de westgevel van het nieuw te bouwen gebouw (nagenoeg) in het water komt te liggen. Op grond van de bouwregels in het geldende bestemmingsplan Boskoop Dorp is dit immers thans al mogelijk.

Inrichting groenzone en gebied ten noorden van de Bredeschool

De groenzone ten noorden van het onderhavige plangebied heeft in het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie) de bestemming Groen, met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – zwarte pad'. Als gevolg van artikel 11 van het bestemmingsplan mogen de gronden met deze bestemming *onder andere* worden gebruikt als een groene gebruikszone, bestaande uit een park met daarbij school- en educatieve voorzieningen, schooltuintjes en daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare functies alsmede daaraan ondergeschikte horeca in lichte vorm, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen.

De betreffende ontwikkelingen (speelplaats met hekwerken, bruggen, berging(en) en ontsluitingen) zijn hiermee niet in strijd. Voor de te plaatsen bouwwerken gelden overigens wel bouwregels waaraan moet worden voldaan. Omdat voor de inrichting van deze groenzone geen bestemmingswijziging nodig is, heeft het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk geen betrekking op deze groenzone.

Kinderboerderij

Aan een bestemmingsplan dient een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen. Een goede ruimtelijke onderbouwing heeft onder meer betrekking op milieu. Luchtkwaliteit is daarvan een onderdeel. Aan dit onderdeel is in paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan aandacht besteed en daarin is gemotiveerd weergegeven waarom de onderhavige ontwikkeling ter plaatse niet leidt tot een verslechterde luchtkwaliteit.

Een ander milieuonderdeel betreft bedrijven en milieuzonering. In het kader van een bestemmingsplan dient onder meer te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling een beperking inhoudt voor omliggende (bedrijfs)activiteiten. Op basis van de ook in de jurisprudentie geaccepteerde VNG-brochure Bedrijven milieuzonering geldt voor een kinderboerderij een richtafstand van 10 meter. De onderhavige locatie ligt buiten deze afstand en vormt daarom geen belemmering voor de activiteiten van de kinderboerderij.

Voorgeschiedenis

Op de onder dit punt genoemde zienswijzen is elders in deze beantwoordingnota gereageerd.

In aan vulling daarop zij opgemerkt dat op dit moment al wordt nagedacht over de invulling van de bestaande, vrijkomende, schoollocaties. De locaties kunnen op grond van de huidige bestemming voor andere maatschappelijke doeleinden (sociaal/medisch/cultureel/levensbeschouwelijk) worden gebruikt. Daarnaast is ook herontwikkeling van de locaties voor bijvoorbeeld woningbouw een optie.

Handhaven huidige schoollocaties

Om tot een afgewogen keuze te komen, is er een studie gemaakt waarin de mogelijke locaties (Puttelaan en naast de Plataan) zijn vergeleken. Voor deze locaties zijn diverse varianten uitgewerkt. Op basis van deze feitenanalyse is de locatie naast de Plataan als beste uit de bus gekomen.

De gemeenteraad van Boskoop heeft een brede afweging gemaakt en zijn voorkeur uitgesproken voor de vestiging van een bredeschool op de onderhavige locatie, naast het MFC De Plataan. Het onderwijs is de afgelopen jaren sterk in beweging en aan veranderingen onderhevig. De landelijke ontwikkelingen op het gebied van onderwijs leiden er toe dat er andere eisen aan schoolgebouwen worden gesteld dan veertig jaar geleden. De bestaande schoolgebouwen in Boskoop belemmeren een optimale uitvoering van deze onderwijskundige vernieuwingen. De structuur van de huidige gebouwen is dusdanig beperkt, dat het meer voor de hand ligt om nieuwbouw te plegen. Daarnaast bieden de huidige schoollocaties te weinig mogelijkheden om ruimtes te creëren die door verschillende partijen gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Een centralisatie van diverse onderwijs en maatschappelijk functies op één plek leidt tot meer kansen voor geïntegreerde dienstverlening en een meer efficiënt gebruik van ruimtes.

Daarnaast zij opgemerkt dat steeds meer bredescholen en kindcentra samenwerken om voorzieningen te groeperen voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Het aantal bredescholen is de laatste twee jaar toegenomen tot ca. 1600. Het bredeschool-concept blijft derhalve actueel. Tegenwoordig wordt overigens ook regelmatig de term integraal kindcentrum (IKC) gebruikt. Een IKC is een verschijningsvorm van een bredeschool en is een voorziening voor kinderen van 0 tot 12 jaar, waar kinderopvang en onderwijs ogenschijnlijk naadloos in elkaar overlopen. Het is eigenlijk de meest intensieve vertaling van de bredeschool.

Stichting Leefbaar Snijdelwijk

Reactie

De zienswijzen van Stichting Leefbaar Snijdelwijk hebben betrekking op:

- Locatiekeuze;
- Onvoldoende informatie inrichting planlocatie e.o.;
- Overschrijding bestemmingsgrenzen;
- Huidige schoollocaties.

Gemeentelijk commentaar

Locatiekeuze

Om tot een afgewogen keuze te komen, is er een studie gemaakt waarin de mogelijke locaties (Puttelaan en naast de Plataan) zijn vergeleken. Voor deze locaties zijn diverse varianten uitgewerkt. Op basis van deze feitenanalyse is de locatie naast het MFC Plataan als beste uit de bus gekomen.

De gemeenteraad heeft eind 2010 ingestemd met de (volledige) ontwikkeling van de bredeschool op deze locatie. Bij dit besluit zijn ook de door Stichting Leefbaar Snijdelwijk ingebrachte overwegingen c.q. zienswijzen meegenomen.

Onvoldoende informatie inrichting planlocatie e.o.

Tijdens de informatieavond op 30 januari 2012 ontbrak weliswaar een maquette maar waren wel tekeningen van het bouwplan aanwezig. Daarnaast is het bouwplan tijdens de avond uitgebreid besproken.

Daarbij zij opgemerkt dat een bestemmingsplan de mogelijke bestemming van de betrokken locatie regelt en niet de concrete invulling van deze locatie. Deze concrete invulling komt aan de orde bij onder andere aanvragen voor een omgevingsvergunning. Zoals al gezegd, is voor het onderhavige project inmiddels een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend en deze aanvraag is desgewenst op het gemeentehuis in te zien.

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Op zich is het mogelijk om binnen de bestaande bestemmingsgrenzen een gebouw te bouwen dat voorziet in het benodigde netto vloeroppervlak voor de bredeschool. Aan de overschrijding van de bestemmingsgrenzen liggen architectonische en functionele redenen ten grondslag; op de nu voorgestelde wijze blijft per school de onderwijskundige identiteit en autonomie gewaarborgd terwijl optimaal gebruik gemaakt kan worden van gezamenlijke ruimtes.

De groenzone ten noorden van het onderhavige plangebied heeft in het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie) de bestemming Groen, met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – zwarte pad'. Als gevolg van artikel 11 van het bestemmingsplan mogen de gronden met deze bestemming *onder andere* worden gebruikt als een groene gebruikszone, bestaande uit een park met daarbij school- en educatieve voorzieningen, schooltuintjes en daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare functies alsmede daaraan ondergeschikte horeca in lichte vorm, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen.

De aanleg van een speelplaats is hiermee niet in strijd. Voor de inrichting van deze groenzone is derhalve geen bestemmingswijziging nodig. Het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk heeft daarom geen betrekking op de groenzone.

Gelet op de afmetingen van het plangebied, het bestaande bouwvlak (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Boskoop Dorp) en de gemiddelde overschrijding zijn wij van mening dat er sprake is van een geringe verandering van de bouwperceelgrenzen en dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 30.1 van het bestemmingsplan Boskoop Dorp (incl. actualisatie).

Huidige schoollocaties

Op dit moment wordt al nagedacht over de invulling van de bestaande, vrijkomende, schoollocaties. De locaties kunnen op grond van de huidige bestemming voor andere maatschappelijke doeleinden (sociaal/medisch/cultureel/levensbeschouwelijk) worden gebruikt. Daarnaast is ook herontwikkeling van de locaties voor bijvoorbeeld woningbouw een optie. Zoals gebruikelijk worden omwonenden en andere belanghebbenden in een vroegtijdig stadium bij de plannen betrokken.

Conclusie

Wij zien in de reacties geen aanleiding om het bestemmingsplan Bredeschool Snijdelwijk te wijzigen of niet vast te stellen.