

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.a.v. het college van Burgemeester & Wethouders
p.a. De heer H. Visser
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Email: hvisser@alphenaandenrijn.nl

Hazerswoude-Dorp, 30 augustus 2022

Betreft: Initiatiefverzoek i.v.m. verkenning herstructurering ITC-PCT terrein Hazerswoude:
Plantariumterrein, Greenpark Boskoop, "voormalig Baas-Plantenservice gebouw", "voormalige Boskoopse Veiling"

Geacht college,

De Stichting Vakbeurs voor de Boomkwekerij (hierna SVB) is jaarlijks mede-organisator van de boomkwekerijvakbeurs Plantarium zoals recent, na 3 jaren afwezigheid in verband met de coronaperiode, weer succesvol georganiseerd.

De SVB is eigenaar van het Plantariumgebouw aan de Italiëlaan, op het ITC-terrein te Hazerswoude, met als ondergrond de percelen kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie D, nummers 1335 (25.770m²), 1428 (13.350m²) en 1797 (8.825m²), in totaal een oppervlakte van 47.945m². Met hierop een "verouderd, tuinbouwgerelateerd, eenvoudige gebouw" (kasconstructie met glas), bouwjaar circa 1999. Dit gebouw is vele jaren gebruikt voor de beurs Plantarium en andere evenementen. En wordt het gebouw met aanliggend terrein tevens voor een deel verhuurd aan hoofdzakelijk sierteelthandelsbedrijven en bijvoorbeeld gemeente Alphen aan den Rijn.

De SVB is tevens eigenaar van Greenpark Boskoop BV (hierna Greenpark) op het naast het ITC-terrein gelegen PCT-terrein: kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie D, nummers 1756 (995m²), 1770 (38.938m²), 1772 (34.690m²) en 1773 (1.055m²), in totaal groot 75.678m². Op dit terrein staat een eenvoudig, tuinbouwgerelateerd, gebouw (kasconstructie), bouwjaar 2005, in gebruik bij verschillende sierteeltgerelateerde handels- en transportbedrijven. Alsmede is Greenpark Boskoop BV eigenaar van het perceel op het ITC-terrein (ten noorden van het Plantariumgebouw) kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie D, nummer 1841 (oppervlakte 8.904m²). De eigendommen van Greenpark worden verhuurd aan hoofdzakelijk sierteeltgerelateerde handels- en transportbedrijven.

South Lake Investments BV (hierna South Lake) is eigenaar en verhuurder van het onroerend goed op PCT-terrein aan de Denemarkenlaan, voorheen in gebruik bij Baas Plantenservice en het naastgelegen perceel waar voorheen de Boskoopse Veiling gevestigd was. Kadastraal bekend gemeente Hazerswoude sectie D, nummers 1757 (63.865m²) en 1754 (26.100m²). Het voormalige terrein van de Boskoopse Veiling is o.a. ingericht met een schaduwhal/kasconstructie.

Als derde partij wordt mogelijk de Stichting belangenbehartiging Greenport Boskoop betrokken die eigenaar is van het zgn. "Stibosplein" (hierna Stibos) op het ITC Terrein (ten noorden van het

Plantariumgebouw), kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie D nummer 1842 (7.362m²). Het Stibosplein wordt gebruikt voor de uitwisseling van plantbestellingen tussen meer dan 50 verschillende kwekerijen vanuit heel Nederland en is op dit perceel inmiddels een kantoorgebouw gerealiseerd voor de huisvesting van de Stichting Greenport regio Boskoop.

Zie voor een overzicht bijlage 1. met daarop de "situatie augustus 2022" waarop in paars het Plantariumterrein met Plantariumgebouw, in oranje het "stibosplein", in groen de eigendommen van Greenpark en in roze de eigendommen van South Lake.

Betreft dit initiatiefverzoek deerschikking/herindeling e.d. van een oppervlakte van in totaal ruim 220.000m².

Momenteel vinden er gesprekken plaats tussen de vertegenwoordigers van de SVB en South Lake. Waarbij de doelstelling van de gesprekken is om te komen naar een transactie waarbij SVB de percelen met daarop het Plantariumgebouw en een deel van de percelen van Greenpark aan South Lake verkoopt en als een "ruiltransactie" South Lake het gebouw van voorheen Baas Plantenservice en een deel van het perceel van voorheen de Boskoopse Veiling aan SVB verkoopt.

De visie van SVB met het te kopen gebouw van South Lake is om daar in samenwerking met het aangrenzende bedrijf Groen Direkt Boskoop verkoopbevorderende beurzen te organiseren (zoals o.a. Plantarium) en verder, net zoals nu, aan sierteeltgerelateerde bedrijven te verhuren op het gebied van opslag, verwerking, handel, logistiek en transport. Het voorgelegen kantoorgebouw gaat dienen als huisvesting voor de diverse sierteeltorganisaties en stichtingen zoals de SVB, Stichting vraag en aanbod boomkwekerij, studieclubs, Stichting Greenport regio Boskoop e.d.

De visie van South Lake is om de komende jaren het bestaande Plantariumgebouw en Greenparkgebouw voorlopig te blijven verhuren en in de toekomst te vervangen door nieuw te realiseren gebouwen en inrichtingen. En als start een nieuw gebouw te realiseren op de percelen langs de Denemarkenlaan om ruimte te creëren voor de verschillende gebruikers die nu nog in het Baasgebouw en Plantarium gehuisvest zijn.

Op de bijlage 2. "toekomstige/nagestreefde eigendomssituatie aug 2022" is op de verbeelding aangegeven hoe de nagestreefde "ruiltransactie" uiteindelijk vorm krijgt.

Alvorens de huidige verkenning tussen SVB en South Lake verder uit te werken en wellicht om te kunnen zetten naar concrete afspraken is de medewerking van de gemeente Alphen benodigd aan een aantal bestemmingsplan- en gebruiksmogelijkheden.

Hierbij het verzoek -als initiatiefverzoek- of de gemeente Alphen medewerking kan verlenen aan het volgende:

1. De evenementen functie van Plantariumgebouw te verplaatsen naar Denemarkenlaan 12: Zodat indien SVB het "Baasgebouw", Denemarkenlaan 12 koopt, het gebouw te gebruiken is voor evenementen e.d. op vergelijkbare wijze zoals momenteel in het Plantariumgebouw mogelijk is, met de bijbehorende faciliteiten voor wat betreft horeca, vergader-/bijeenkomst mogelijkheden e.d., zoals omschreven in de huidige functieaanduiding op de huidige locatie ("specifieke vorm van bedrijf -1") en verder conform de huidige bestemmingsplanmogelijkheden zal (laten) gebruiken voor sierteeltgerelateerde werkzaamheden met handel, opslag, logistiek en transport.

2. Uitbreiding van de bouwvlakken/bouwmogelijkheden:

Zowel South Lake als de SVB hebben gezien de toekomstige ontwikkelingen behoefte aan extra bouwmogelijkheden op delen van de percelen op het PCT-terrein waar momenteel nog geen bouwvlakken gevestigd zijn: Zodat South Lake zijn plannen met uitbreiding en vervanging van de huidige Greenpark, voormalige Boskoopse veiling en huidige Plantariumgebouw vorm kan gaan geven. En dat SVB in de toekomst het huidige Baasgebouw wat zij koopt van South Lake kan uitbreiden, indien daar behoefte aan komt. Bijvoorbeeld indien het Stibosplein/Stichting Greenport aan deze ruiltransactie deelneemt er nieuwbouwmogelijkheden voor overkapping e.d. mogelijk zijn. Zie bijlage 3 voor gewenste bouwvlakken met oranje arcering indicatief aangeduid.

3a. Algemene 'bedrijf'-bestemming op de ITC-percelen.

De betrokken percelen gelegen op het ITC-terrein hebben momenteel de bestemming 'Bedrijf-sierteelt'. Op welke wijze kan de gemeente medewerking verlenen aan de vestiging en het gebruik door bedrijven die niet onder de Bedrijf-sierteelt bestemming voldoen (zoals ook op diverse andere locaties op het ITC-terrein mogelijk is gebleken?). Een deel van het perceel is als 'wijzigingsgebied/onbebouwd' aangemerkt. Wat is het voornemen van de gemeente met dit 'wijzigingsgebied' en in hoeverre moet dit deel in de toekomst onbebouwd blijven?

3b. Verruiming 'Gemengd'-bestemming op de PCT-percelen.

De betrokken percelen gelegen op het PCT-terrein hebben momenteel de bestemming 'Gemengd'. Op welke wijze kan de gemeente medewerking verlenen om de bestemmingsomschrijving en het gebruik te verruimen en het mogelijk te maken dat bedrijven die "agrarisch gerelateerd" zijn zich kunnen vestigen? Bijvoorbeeld op het gebied van logistiek en het opslaan, verpakken of de verwerking van agrarische producten?

Bij vragen is uiteraard altijd toelichting mogelijk.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Van der Sijs makelaardij

René van der Sijs



Bijlagen:

Afbeeldingen "Herstructurering ITC-PCT",

1. Huidige eigendomssituatie aug 2022
2. Toekomstige/nagestreefde eigendomssituatie
3. Gewenste noodzakelijke aanpassingen bestemmingen en gebruik