

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer: 3213119 Datum: 5 december 2023	Opsteller: R. Prins
Onderwerp: Ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop	
Besluit: 1. De ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop, met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDpcthortiparc-ON01, vast te stellen; 2. De ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop, ter inzage te leggen. 3. Een anterieure exploitatieovereenkomst (ex art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening) te sluiten met de initiatiefnemer waarin wordt geregeld dat het project volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer is.	

Publiekssamenvatting

Burgemeester en wethouders hebben de ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop vastgesteld. Dit project heeft betrekking op fase II van het PCT-terrein en biedt ruimte voor het vestigen van boom- en sierteeltbedrijven en/of innovatieve bedrijven die gelieerd zijn aan de boom- en sierteeltsector. De partiële herziening ziet ten opzichte van het geldend bestemmingsplan op enkele wijzigingen van de inrichting en bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het project.

Inleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend voor fase II van het PCT-terrein ter realisering van het project Hortiparc Boskoop. Het plangebied heeft een omvang van ca. 25 ha en biedt ruimte voor het vestigen van boom- en sierteeltbedrijven en/of innovatieve bedrijven die gelieerd zijn aan de boom- en sierteeltsector.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de eigenaar opgestelde (ontwerp) partiële herziening. Deze herziening ziet ten opzichte van het geldend bestemmingsplan op enkele wijzigingen van de inrichting en bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het voornoemde project.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van het project Hortiparc Boskoop.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan PCT-terrein
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020

- Visie op doorontwikkeling ITC en PCT
- Provinciale omgevingsverordening

Argumenten

Project Hortiparc Boskoop

De Greenport regio Boskoop wil het moderne centrum voor de internationale professionele boomsiereteeltmarkt zijn. Een belangrijk onderdeel van de Greenport regio Boskoop is het ITC/PCT-terrein. De ambitie voor het terrein, en specifiek het PCT-terrein, is te komen tot een toekomstbestendig en duurzaam (groen) bedrijventerrein gericht op sierteelt en bedrijvigheid gelieerd aan sierteelt. Een moderne uitstraling en een complete invulling van het terrein, met daarbij oog voor duurzaamheid, moeten bijdragen aan het verdienvermogen van het terrein. De infrastructuur, waterhuishouding, bestemmingen en het type bedrijvigheid dienen aan te sluiten bij het karakter van het terrein. Met het project Hortiparc Boskoop wordt invulling gegeven aan een onderdeel van deze ambitie. Hortiparc Boskoop is een project dat bestaat uit het vestigen van sierteelt- en sierteelt gelieerde bedrijven op de tweede fase van het PCT-terrein, gelegen ten noorden van de Denemarkenlaan en ten westen van de Zwedenlaan, waarbij bedrijven zorgvuldig en groen worden ingepast en een representatief onderdeel van de Greenport zullen vormen. Belangrijke onderdelen van het project hebben betrekking op:

- duurzaamheid: het benutten van regenwater, het opwekken van duurzame energie etc.;
- beeldbepalend: de bebouwing op en de inrichting van Hortiparc Boskoop zijn illustratief voor de sierteeltsector van de toekomst;
- multidisciplinaire samenwerking tussen de bedrijven onderling: niet alleen de bedrijven binnen het plangebied, maar juist ook bestaande bedrijven op het PCT zijn sterk betrokken bij samenwerking bij wateropvang, watergebruik (gietwater) en energieopwekking inclusief het gebruik hiervan.



Voor het realiseren van Hortiparc Boskoop zijn enkele aanpassingen van het geldende bestemmingsplan nodig. Ten behoeve daarvan is het bijgaande ontwerpplan opgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling ervan bij de gemeenteraad.

Ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling voor het noordelijk deel (boven de doorgetrokken Denemarkenweg) ziet toe op een aanpassing van enkelbestemmingen die binnen het plangebied vigeren. Door het creëren van een nieuwe, overkoepelende bestemming kan de bouw- en goothoogte en het maximale bebouwingpercentage worden aangepast. Binnen het plangebied zal een bouwhoogte van 15 m en een goothoogte van 12 m mogelijk worden.

Verder mogen bedrijven ten hoogste 70% van het bouwperceel bebouwen met gebouwen, waarbij geldt dat ten hoogste 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd met kassen.

De ontwikkeling ziet tevens op een aanpassing van de beoogde infrastructuur. Denemarkenlaan wordt naar het westen doorgetrokken in plaats van dat deze laan conform een oorspronkelijke verkaveling eerst afbuigt naar het noorden en later pas naar het westen zou lopen.

Duurzaamheid

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop wordt ingezet op een duurzame Greenport, welke allereerst ontstaat door efficiënt ruimtegebruik, bundelen, concentreren en herstructureren. De Visie op doorontwikkeling ITC en PCT voorziet daarenboven in een perspectief

om het PCT-terrein een duurzame toekomstwaarde te geven. Door het faciliteren in een actueel en flexibel planologisch kader draagt de gemeente bij aan een duurzame en toekomstbestendige invulling van het terrein.

Participatie

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Het plan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland op enkele punten aangepast c.q. aangevuld. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Inzage

De ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop zal ter inzage worden gelegd. Op het ontwerp kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vaststellingsbesluit kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl worden burgers, bedrijven en anderen op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet bij vaststelling van een bestemmingsplan het verhaal van plankosten zeker zijn gesteld. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

De kosten voor het opstellen van de partiële herziening en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de eigenaar. Ook de ontwikkeling en realisatie van de betreffende (bouw)plannen, inclusief het bouwrijp maken daarvan, alsook het aanleggen van de nodige groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en/of andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de eigenaar.

In een anterieure overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente zullen de wederzijdse verplichtingen vastgelegd worden. In de overeenkomst zullen tevens afspraken gemaakt worden over de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast wordt vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de eigenaar komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van de ontwerp partiële herziening wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om hierop een zienswijze te geven. Na de ter inzage legging worden alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarna wordt de partiële herziening ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Naar verwachting vindt de vaststelling in het voorjaar van 2024 plaats.

Bijlage(n):

- Ontwerp Partiële herziening PCT-terrein, project Hortiparc Boskoop