

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2904354
Datum	: 4 oktober 2022
Onderwerp	: Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Voorstel:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan De Tuin van Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinenvanboskoop-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 24 maart tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan heeft betrekking op het perceel Reijerskoop 68 en de daaromheen liggende gronden (in Boskoop) en voorziet in het koesteren van het historisch kwekerijlandschap, het realiseren van enkele (ruimte-voor-ruimte) woningen en een aantrekkelijk woonmilieu en het versterken van het recreatieve profiel, waarbij ruimte is voor een combinatie van functies, zoals sortimentstuinen, collectietuinen, tiny forest, boomkwekerijmuseum en hobbykwekerij. Het plan sluit aan op de ontwikkelingen die planologisch reeds mogelijk zijn op grond van het op 6 april 2021 vastgestelde wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – 7e wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.).

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend door Stichting Maatschappelijk Vastgoed Boskoop voor het perceel Reijerskoop 68 en de omliggende gronden in Boskoop.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de Stichting opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop.

De basis voor deze bestemmingsplanherziening ligt in het door de gemeenteraad vastgestelde Visiedocument Een Nieuwe Waarde: Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van het project De Tuinen van Boskoop dat bestaat uit het koesteren van het historisch kwekerijlandschap, het realiseren van enkele (ruimte-voor-ruimte) woningen en een aantrekkelijk woonmilieu en het versterken van het recreatieve profiel, waarbij ruimte is voor een combinatie van functies, zoals sortimentstuinen, collectietuinen, tiny forest, boomkwekerijmuseum en hobbykwekerij.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. actualisaties)
- Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)
- Visiedocument Een Nieuwe Waarde: Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop
- Startnotitie Omvorming transformatiegebied Reijerskoop e.o.
- Beleidsnotitie Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied Greenport Regio Boskoop
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020
- Provinciale omgevingsverordening, incl. herziening 2021

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Op 6 april 2021 is het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – 7e wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.) vastgesteld. Op basis van dit wijzigingsplan kan een grootdeel van het project De Tuinen van Boskoop reeds worden gerealiseerd en de werkzaamheden daarvoor zijn inmiddels gestart.

Voor het perceel Reijerskoop 68 was echter nog een nadere uitwerking nodig. Om die reden is dit perceel toen niet in het wijzigingsplan meegenomen. Inmiddels heeft de uitwerking plaatsgevonden; door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij het aanwezige sierteeltbedrijf wordt gesaneerd, ontstaat bouwcontingent dat wordt ingezet om enkele nieuwe functies en gebouwen mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen bestaan uit onder andere twee maal twee nieuwe woningen, een educatiecentrum, het behoud van een waardevolle kwekersloods en de eventuele realisering van een restaurant. Door op de overige gronden van

het perceel sierteeltgerelateerde activiteiten mogelijk te maken, kunnen deze worden toegevoegd aan de andere gronden waarop De Tuinen van Boskoop worden gerealiseerd.

De voornoemde ontwikkelingen worden planologisch mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een aantal nieuwe woningen mogelijk. Voor het bouwen van deze woningen is (tevens) een omgevingsvergunning nodig. De uitwerking en beoordeling van de woningen op het gebied van duurzaamheid vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Participatie

Werkgroep

Om het project De Tuinen van Boskoop van de grond te laten komen is de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop (SMVGB) opgericht. De SMVGB heeft een werkgroep met vertegenwoordigers uit diverse stichtingen en organisaties tot stand gebracht. Deze organisaties hebben op een of andere manier een relatie met sierteelt en zullen een actieve rol bij het project (gaan) spelen. De volgende organisaties zijn bij de werkgroep betrokken:

- Boomkwekerijmuseum
- VVV
- Stichting Rondvaarten en Promotie Boskoop
- Stichting Sortimentstuin Harry van der Laar
- Koninklijke Vereniging voor Boskoopse Culturen
- Imkersvereniging Groene Hart
- Eigenaren van plantcollecties/genenbanken
- IVN (heeft tevens contacten met basisscholen)
- Ontwerp Academie

Participatie omwonenden

Er zijn door SMVB vier informatiebijeenkomsten georganiseerd. Ongeveer 130 mensen hebben deze bijeenkomsten bezocht, waarvan ruim 100 mensen woonachtig op het Reijerskoop, de Tuinstraat, de Proeftuin, de Valkenburgerlaan en de Biezen.

Tijdens de bijeenkomsten is toegelicht hoe de inrichtingsvisie voor het projectgebied er uit ziet, welke onderdelen er waar in het projectgebied komen, hoe omgegaan zal worden met verkeer en parkeren en welke bestemmingen er zijn voor de gebouwen in het projectgebied. De tijdens de bijeenkomsten ingekomen vragen zijn in een verslag samengevat en van een beantwoording voorzien. Een verslag van de participatie maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Inmiddels heeft er in mei jl. ook een aantal inloopsessies voor omwonenden plaatsgevonden.

Ontwerpbestemmingsplan

Van 24 maart tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen Van

Boskoop voor eenieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van een enkele ambtshalve wijziging. De redenen daarvoor zijn verwoord in Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop.

Een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd.

Financiële consequenties

Anterieure overeenkomst

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 herziening van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. 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 initiatiefnemers. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente zijn de wederzijdse verplichtingen vastgelegd. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over het gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt (planschadeovereenkomst).

LEADER-subsidie

Op 25 mei 2021 is ingestemd met het leveren van cofinanciering ten behoeve van een aanvraag door SMVB voor een LEADER-subsidie ten gunste van het project De Tuinen van Boskoop. De provincie Zuid-Holland heeft inmiddels positief beslist omtrent de toekenning van de subsidie.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop wordt dit plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

- De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop
- Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop
- Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Gewaarmerkte bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop
2. Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022

Zaaknummer : 2904354

Onderwerp : Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

besluit:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan De Tuin van Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinenvanboskoop-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan De Tuinen van Boskoop
2. Bestemmingsplan De Tuinen van Boskoop

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2022

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies