

Bijlage 1 van de toelichting

Wijzigingsplan

Buitengebied Boskoop - 7e wijziging

Gemeente Alphen aan den Rijn

Verantwoording

Titel	Bijlage 1 bij toelichting op wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop – zevende wijziging'		
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk7wij-VA01		
Opdrachtgever	Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop Italiëlaan 3 2391 PS Hazerswoude-Dorp		
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140	i.s.m.	Vamero Woudstraat 33 2802 KK Gouda 06-24185407
Datum	26 maart 2021		
Auteur	R. van Meeteren		
E-mail adres	info@vamero.nl		
Website	www.vamero.nl		

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaan denrijn.nl
www.alphenaan denrijn.nl

1. Inleiding

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Boskoop - 7^e wijziging' omvat ontwikkelingen op 8 locaties in de gemeente Alphen aan den Rijn, die zowel binnen als buiten het sierteeltconcentratiegebied liggen. In de toelichting van het wijzigingsplan is de algemene beschrijving van het plan opgenomen. Daarin zijn de ontwikkelingen getoetst aan o.a. de voorwaarden van de wijzigingsbevoegden waarvan gebruikt wordt gemaakt, beleid en regelgeving en alle relevante omgevingsaspecten, zoals geluid, bodem, ecologie en archeologie. Tevens is de bestaande en nieuwe situatie in het algemeen beschreven. In de algemene toelichting wordt verwezen naar deze bijlage. In deze bijlage zijn de ontwikkelingen op de afzonderlijke percelen beschreven. Hierbij is per perceel de huidige situatie, de te saneren onderdelen, een berekening van het bouwcontingent, de toekomstige inrichting en de nieuwe bestemmingen beschreven.

2. Toelichting per ontwikkeling

1. Reijerskoop 58 en 60



De woning Reijerskoop 58 en de achtergelegen bedrijfsgronden zijn in eigendom bij [REDACTED]. De naastgelegen woning Reijerskoop 60 is in eigendom bij [REDACTED]. De twee bedrijfswoningen, nummers 58 en 60, staan voor op het perceel langs de rijbaan van het Reijerskoop. Daarachter vindt bedrijfsmatige sierteelt plaats. Er is verharding met parkeren aanwezig en er staan twee bedrijfsgebouwen (totaal ca. 595 m²). Daar weer achter ligt een sierteeltveld. Het plangebied eindigt ter hoogte van de naastgelegen Proeftuin. Het sierteeltperceel is ca. 8.600 m² groot en ligt volledig buiten het sierteeltconcentratiegebied.

De eigenaar van het bedrijfsperceel wil alle bedrijfsmatige sierteeltactiviteiten op het perceel staken. De gronden achter de voormalige bedrijfswoning, inclusief de twee bedrijfsgebouwen, komen in eigendom bij de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop. Op het perceel wordt de Ruimte-voor-ruimte regeling toegepast. Op basis van de economische waarde is het totaal aan bouwcontingent vastgesteld op 1,18 (buiten het sierteeltconcentratiegebied). Het bouwcontingent gaat over naar de stichting, die dit bouwcontingent weer verkoopt ten behoeve van de ontwikkelingen aan het Reijerskoop 78 en tussen 102-114 en Goudse Rijkweg 130

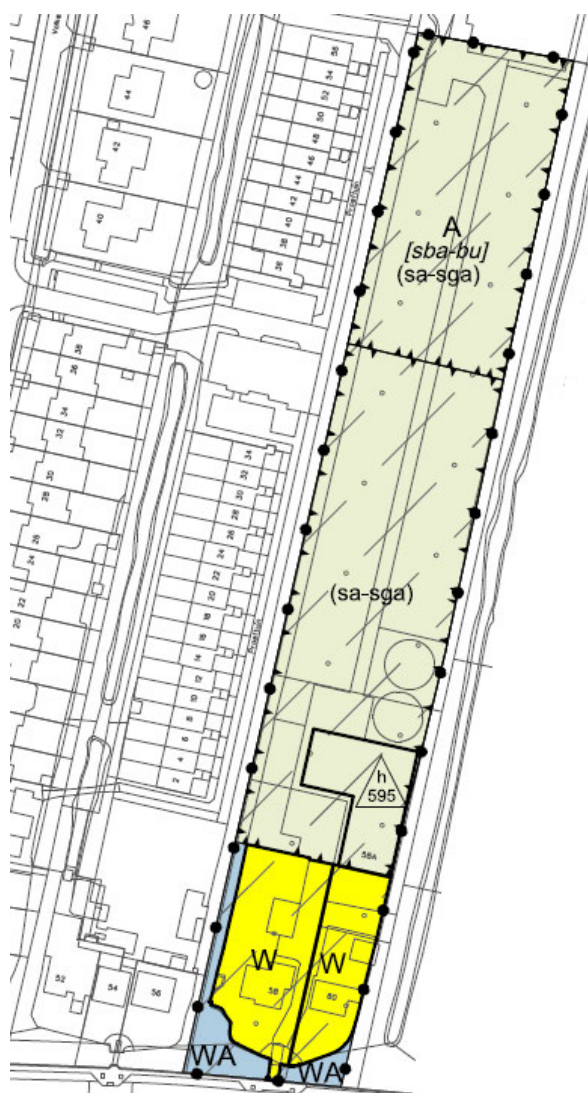
Het naastgelegen Boomkwekerijmuseum en/of een andere maatschappelijke organisatie zal de twee bestaande bedrijfsgebouwen gaan gebruiken en zal ook over de direct aangrenzende gronden gaan beschikken. De nieuwe vervolgfunctie staat hier sierteeltgerelateerde activiteiten toe, zoals een sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij en dergelijke. De noordelijke gronden, die ten noorden van het toekomstig gewenste wandelpad liggen, blijven als kweekveld voor de sierteelt in gebruik, maar hier geldt dat er geen bedrijfsbebouwing is toegestaan. Aan de twee voormalige bedrijfswoningen met bijbehorende gronden wordt de bestemming 'Wonen' toegekend.

Verder heeft de stichting de ambitie om op termijn een nieuw wandelpad te realiseren tussen het Boomkwekerijmuseum/Proeftuin en de parkeerplaatsen aan de Tuinstraat. Hierdoor wordt het mogelijk om het gebied beter te beleven en de functie als visitekaartje voor de Greenpost Boskoop e.o. te versterken. Hierdoor blijft het typisch Boskoopse karakter behouden en draagt het toekomstig

wandelpad bij aan het beleefbaar maken van de Greenport en de recreatiemogelijkheden in het gebied.



Huidige situatie met contingent



Verbeelding nieuwe situatie

2. Reijerskoop 64



Op het perceel Reijerskoop 64 is boomkwekerij [REDACTED] gevestigd. Langs de rijbaan van het Reijerskoop staat een bedrijfswoning met daaromheen boomgewassen. Verderop op het perceel zijn kassen (ca. 1.120 m²) en een bedrijfsgebouw (ca. 175 m²) aanwezig met wat verharding voor opslag en parkeren. Niet ver daarachter ligt de eigendomsgrens. Het sierteeltperceel heeft een oppervlak van ca. 6.100 m² en ligt geheel buiten het sierteeltconcentratiegebied.

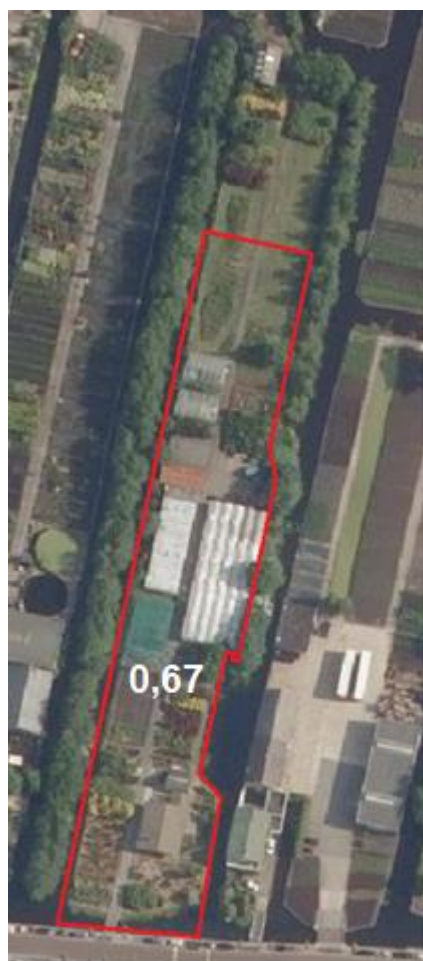
In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling saneert de eigenaar alle aanwezige bedrijfsbebouwing en -gronden. Hierdoor ontstaat 0,67 bouwcontingent (buiten het sierteeltconcentratiegebied), zie onderstaande tabel.

Te saneren	Oppervlak gebouw (factor 1000 m ²)	Oppervlak kas (factor 5000 m ²)	Oppervlak gronden (factor 22.500 m ²)	Bouw- contingent
Sierteeltgronden B5346, B5347, B4919, B4988, B6606, B6607 (ged.)			6.103 m ²	0,271
Kassen		1.120 m ²		0,224
Schuur	175 m ²			0,175
Totaal bouwcontingent				0,670

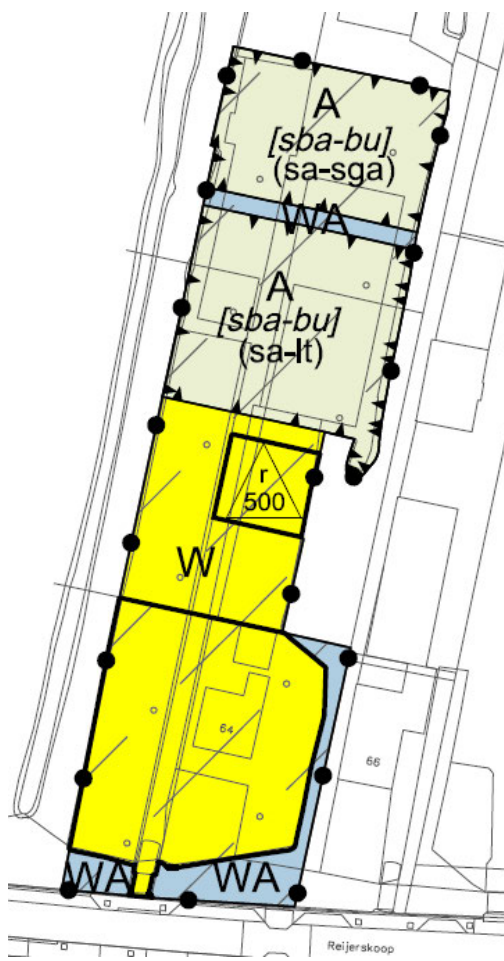
Op het perceel wordt niet een woning van 750 m³ (is één bouwcontingent) gerealiseerd, maar een woning van 500 m³. Hiervoor is verhoudingsgewijs 0,66 bouwcontingent nodig. De locatie van deze woning ligt achter de bestaande woning halverwege het kavel. De gronden van de bestaande en nieuwe woning krijgen de bestemming wonen. Een nieuw te graven sloot scheidt de nieuwe woning van de achterliggende gronden. Deze gronden gaan over naar de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop en een bestemming voor sierteeltgerelateerde activiteiten, zoals een sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij en dergelijke, maar zonder mogelijkheden voor (bedrijfs)bebouwing. De stichting kan deze gronden op termijn ook benutten voor een nieuw wandelpad tussen de Proeftuin en de Tuinstraat. De gronden langs dit wandelpad zullen dan voornamelijk een passend groen karakter hebben.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sanering van de bedrijfsbebouwing en de planologische bouwrechten, het versterken van het bestaande bebouwingslint, het behoud van het typisch

Boskoopse karakter met (woon)bebouwing langs de rijbaan en daarachter sierteeltgerelateerde functies, het beleefbaar maken van de Greenport en mogelijk toename aan recreatiemogelijkheden.



Huidige situatie met contingent



Verbeelding nieuwe situatie

3. Reijerskoop 78



Aan het Reijerskoop 78 is de Groen Groep BV gevestigd. Het hoveniersbedrijf overweegt om op termijn naar een beter bereikbare locatie te verhuizen. Op het perceel staat een kantoorgebouw met daaraan vast een lange loods. Het oppervlak van deze gebouwen bedraagt in totaal ca. 645 m². De gronden daaromheen en er achter zijn verhard, waarop parkeren en opslag plaats vindt. Het totale oppervlak van het bedrijfsperceel bedraagt 8.600 m² en ligt buiten het sierteeltconcentratiegebied. Het perceel heeft een (algemene) Bedrijfsbestemming. Het erf voor het kantoorgebouw aan het Reijerskoop heeft een fraaie groene uitstraling. Op de grens van het perceel met de Tuinstraat is vanaf de voorzijde tot halverwege de bedrijfsloods een groen scherm aanwezig.

Het bedrijf past de Ruimte-voor-Ruimte regeling toe. In dat kader saneert het bedrijf alle bedrijfsgebouwen met behorende gronden. Op basis van de economische waarde is het totaal aan bouwcontingent vastgesteld op 2,33. Om de drie woningen te kunnen realiseren koopt de eigenaar 0,67 bouwcontingent, dat afkomstig is uit eerdere sanering van de Noordpolder 11.

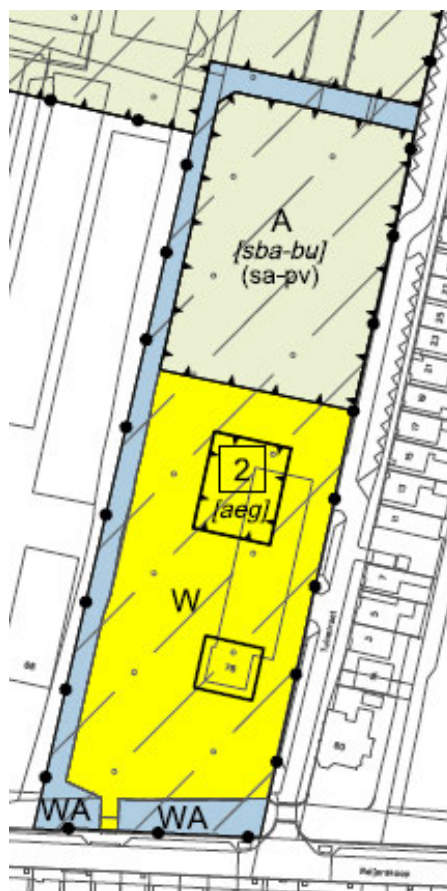
De drie compensatiewoningen worden gerealiseerd ter hoogte van het bestaande kantoor en de loods. Het huidige verharde terrein ten noorden hiervan gaat in eigendom over naar de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop en krijgt een functie als parkeerterrein met een groene inrichting.

De gronden voor de drie nieuwe woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. Het verharde terrein krijgt de bestemming 'Agrarisch' met een aanduiding waarbinnen een parkeerterrein met groene inrichting is toegestaan. Dit parkeerterrein kan voorzien in de parkeerbehoefte van het Boomkwekerijmuseum en overige organisaties of faciliteiten die in het gebied een activiteit gaan uitoefenen. Het toekomstig beoogde pad kan op dit parkeerterrein uitkomen. Langs de Tuinstraat zullen enkele extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het realiseren van deze parkeervoorziening is een aparte herziening van het bestemmingsplan nodig.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo door sanering van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten nabij woningen en de inpassing van de nieuwe woningen in het lint en voorziet in de parkeerbehoefte van het Boomkwekerijmuseum, zodat deze de functie als visitekaartje van de Greenport kan versterken. Hiermee wordt het typisch Boskoopse karakter met (woon)bebouwing langs de rijbaan met daarachter sierteelt (gerelateerde) functies behouden.



Huidige situatie met contingent en sierteeltcontour (geel)



Verbeelding nieuwe situatie

4. Reijerskoop ten noorden van 68/78



De gronden aan het Reijerskoop ten noorden van 68/78 zijn in eigendom van de [REDACTED]. De gronden langs de Tuinstraat en grenzen aan de zuid zijde aan de bedrijfspercelen aan het Reijerskoop 68 en 78. De gronden hebben een oppervlak van ca. 11.162 m² en liggen binnen het sierteeltconcentratiegebied. De gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor de sierteelt alsmede deels voor een grondgebonden veehouderijbedrijf.

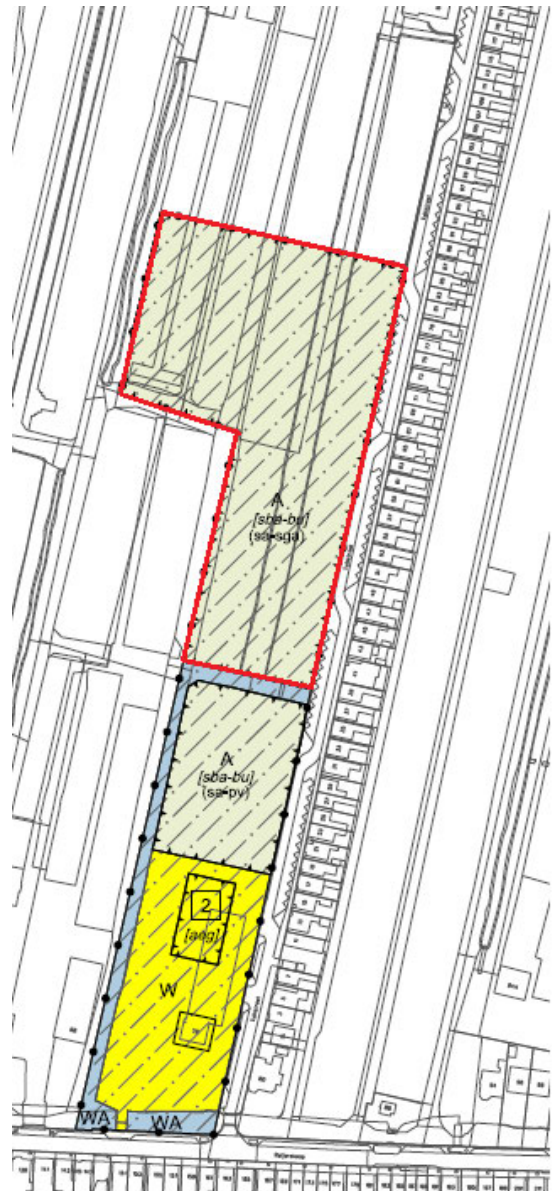
Deze gronden gaan in eigendom over naar de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop. In het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling vindt op dit perceel sanering plaats door middel van het schrappen van de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor een sierteelt- en een grondgebonden veehouderijbedrijf met bedrijfsbebouwing. Op basis van de economische waarde is het totaal aan bouwcontingent vastgesteld op 0,62 (binnen het sierteeltconcentratiegebied). De stichting benut dit bouwcontingent hoofdzakelijk voor de andere ontwikkelingen in dit plan. Andere deelnemers kunnen daardoor bouwcontingent aankopen en de gewenste woningen realiseren.

De stichting ruilt de gronden ten zuiden van de Tuinstraat 80, welke buiten het plangebied van dit wijzigingsplan liggen, met de eigenaar van de gronden die ten zuidwesten hiervan liggen. De gronden die nieuw in eigendom bij de stichting komen krijgen een vervolgfunctie voor sierteeltgerelateerde activiteiten, zoals een sortimentstuin, collectietuin, tiny forest, boomkwekerijmuseum, hobbykwekerij en dergelijke. De bestemming van de nieuwe gronden van de buurman met een oppervlak van ca. 3.366 m², gelegen ten zuiden van de Tuinstraat 80, wijzigt niet en maken daarom geen onderdeel uit van het plangebied van dit wijzigingsplan.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door het schrappen van de bebouwingsmogelijkheden voor een grondgebonden veehouderijbedrijf en een sierteeltbedrijf, waarmee toekomstige realisering van stallen, kassen en loodsen nabij bestaande woningen wordt voorkomen. Door op de gronden lichte sierteeltgerelateerde activiteiten toe te staan blijft het typische Boskoopse karakter van (woon)bebouwing aan de rijbaan met daarachter sierteelt (gerelateerde) functies behouden.



Huidige situatie met contingent en sierteeltcontour (geel)



Verbeelding nieuwe situatie

5. Reijerskoop tussen 102 en 114



Aan het Reijerskoop tussen 102 en 114 ligt het sierteeltperceel van de heer Rijnbeek. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 24.276 m². Langs het Reijerskoop is er een verouderde pakloods aanwezig, die over cultuurhistorisch waardevolle elementen beschikt. Daarachter staan ook enkele schermhallen. Doordat het perceel met name in gebruik is als open sierteeltveld bestaat er vanaf het Reijerskoop een fraai doorzicht naar achteren toe. Het sierteeltperceel loopt door tot de plattelandswoning aan de Biezen 139. Ten zuiden van die woning ligt verharding en staan enkele kassen.

De initiatiefnemer past de ruimte voor ruimte-regeling toe. In dat kader saneert de initiatiefnemer de bedrijfsbebouwing en houdt zijn bedrijfsactiviteiten gestaakt. Tevens worden de planologische mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing geschrapt. De kas nabij de Biezen blijft staan. Op basis van de economische waarde is het totaal aan bouwcontingent vastgesteld op 1,4, waarvan 0,8 binnen en 0,6 buiten het sierteeltconcentratiegebied. De eigenaar wil twee compensatiewoningen realiseren ter plaats van de bestaande schuur aan het Reijerskoop, welke gelegen is buiten het sierteeltconcentratiegebied. Om twee woningen te kunnen realiseren koopt de initiatiefnemer 1,4 bouwcontingent (van buiten het sierteeltconcentratiegebied), dat afkomstig van de sanering van het Reijerskoop 58-60 (restant) en eerdere sanering van de percelen Gemeeneweg (0,42 contingent) en Noordpolder 11 (restant 0,83 contingent na aftrek t.b.v. Reijerskoop 78). Het 0,8 bouwcontingent van binnen het sierteeltconcentratiegebied, dat ontstaat is door sanering van het eigen perceel, verkoopt eigenaar aan de stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop.

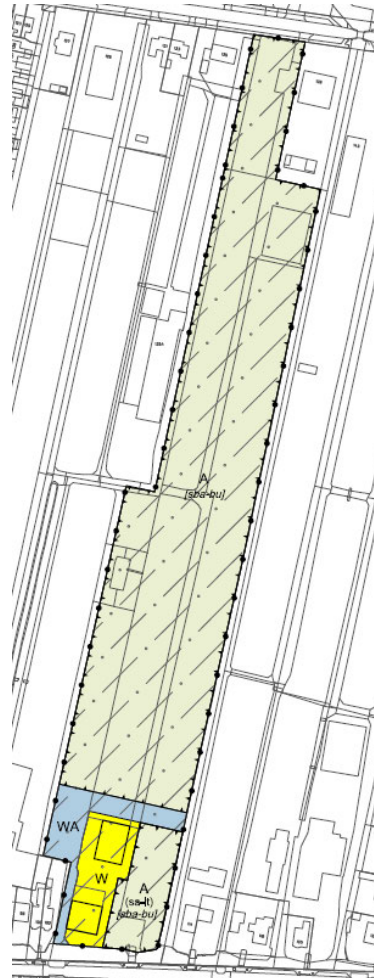
In de informatieronde is aandacht gevraagd voor het behoud van de oude pakloods. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hierover nader overleg gehad en hebben vastgesteld dat de pakloods niet zodanig kan worden verbouwd dat die kan voldoen aan het bouwbesluit voor een woning. De gemeente heeft aangegeven dat zij wel hecht aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van deze locatie. De initiatiefnemer is bereidt om een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de huidige verschijningsvorm van de oude pakloods. Onderaan is een schetsimpressie daarvan opgenomen.

De nieuwe woonkavels krijgen de bestemming 'Wonen'. De grond hiernaast krijgt de functie landschapstuin. Een nieuw te graven dwarssloot achter de nieuwe woningen vormt de natuurlijke scheiding met de achterliggende agrarische gronden. Deze achtergelegen gronden behouden in lijn met de ambitie van de visie op transformatiegebieden hun functie als kweekvelden zonder bebouwing en zijn bereikbaar via de Biezen. De huidige eigenaar blijft deze gronden in bezit houden, maar zal hier geen bedrijfsactiviteiten meer verrichten.

Door sanering van de bedrijfsbebouwing en het schrappen van bedrijfsmatige bouw mogelijkheden verbetert in het algemeen de ruimtelijke kwaliteit. Door de woningen min of meer achter elkaar te bouwen blijft het bestaande bebouwingslint zo goed als intact en het huidige doorzicht richting de Biezen behouden. Hierdoor blijft ook het typisch Boskoopse karakter met lintbebouwing met daarachter sierteelt (gerelateerde) functies behouden.



Huidige situatie met contingent en sierteeltcontour (geel)



Verbeelding nieuwe situatie



Schetsimpressie woonkavel

6. Goudse Rijweg 130



Aan de Goudse Rijweg 130 is de firma [REDACTED] gevestigd. Het bedrijf grenst aan woongebieden langs de Goudse Rijweg en de Biezen. Het perceel is ca. 3.405 m² groot en vrijwel geheel verhard. Op het perceel staat een bedrijfsloods van ca. 836 m² met daarvoor een kleine unit.

De eigenaar wil de ruimte voor ruimte-regeling toepassen. In dat kader saneert het bedrijf alle bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontstaat 0,987 bouwcontingent (buiten het sierteeltconcentratiegebied), zie ook tabel hieronder.

Te saneren	Oppervlak gebouw (factor 1000 m ²)	Oppervlak kas (factor 5000 m ²)	Oppervlak gronden (factor 22.500 m ²)	Bouw- contingent
Sierteeltgronden 4970 en 4971 (ged.)			3.405 m ²	0,151
Loods	836 m ²			0,836
Totaal bouwcontingent				0,987

Het perceel biedt ruimte voor in totaal drie woningen. Op het perceel worden geen woningen van 750 m³ (is één bouwcontingent) gebouwd, maar van 500 m³. Hierdoor is verhoudingsgewijs in totaal twee bouwcontingent benodigd. Het resterend benodigde 1,013 bouwcontingent koopt de eigenaar aan van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop, dat afkomstig is van de sanering van het perceel Reijerskoop 58-60. De gronden ter plaatse van de woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. De nieuw te graven sloot ten noorden van de woonpercelen scheidt deze van het noordelijke agrarische perceel.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door sanering van de grote bedrijfsloods en de hinderlijke bedrijfsactiviteiten. Door woningen met een aangepast volume terug te bouwen wordt het gebied als woongebied versterkt en vormen deze stedenbouwkundig gezien een vervolg op zuidelijk gerealiseerde woningen.



Huidige situatie met contingent



Verbeelding nieuwe situatie

7. Biezen 116



Het perceel aan de Biezen 116 komt in eigendom bij [REDACTED]. Het is een riant sierteeltperceel met een groot oppervlak aan kassen. Nabij de rijbaan ligt een kweekveld tot de achterzijde van de naastgelegen woning. Daarachter staan meerdere kassen. Tevens staat daar een klein bedrijfsgebouw met verharding en opslag. Daar weer achter liggen kweekvelden die doorlopen tot aan de dwarswetering halverwege de polder. Alle gronden liggen binnen het sierteeltconcentratiegebied.

Op het perceel wordt de Ruimte-voor-Ruimte regeling toegepast. In dat kader wordt alle aanwezige bedrijfsbebouwing gesaneerd en vervallen alle planologisch mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontstaat in totaal 1,14 bouwcontingent (binnen het sierteeltconcentratiegebied), zie ook tabel hieronder.

Te saneren	Oppervlak gebouw (factor 1000 m ²)	Oppervlak kas (factor 5000 m ²)	Oppervlak gronden (factor 22.500 m ²)	Bouw- contingent
Sierteeltgronden B4408 (ged.), B5344 (ged.)			6.900 m ²	0,31
Kassen		3.425 m ²		0,69
Bedrijfsgebouw	145 m ²			0,15
Totaal bouwcontingent				1,14

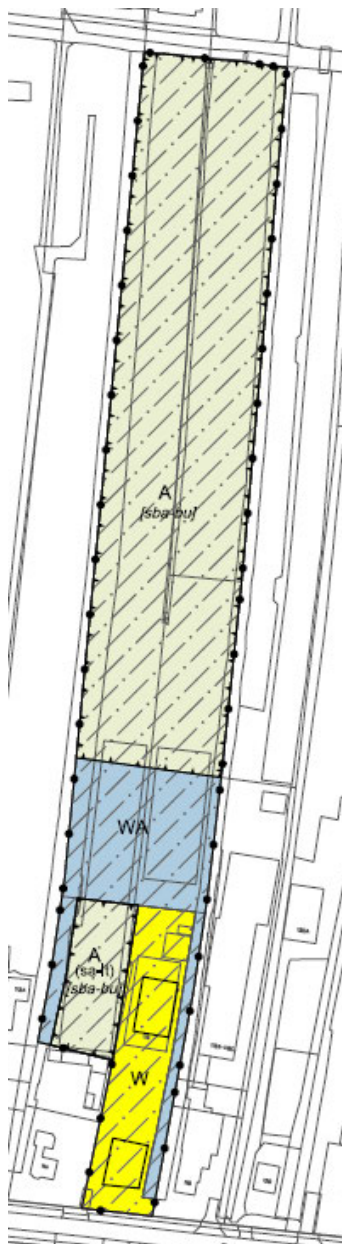
In het bebouwingslint langs de Biezen is ruimte voor twee nieuwe woningen. Het resterende contingent koopt de eigenaar van anderen aan, te weten 0,68 contingent van een particulier waarvan het bouwcontingent is ontstaan door eerdere sanering van het perceel aan de Toegangseweg 20 en 0,18 van de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop, , dat afkomstig is van de sanering van de percelen Reijerskoop ten noorden van 68/78 en tussen 102-114..

De nieuwe woningen met bijbehorende gronden krijgen de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak voor de woningen ligt op ten minste 10 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming. Op het perceel ten westen van de woningen is een landschapstuin toegestaan. Hierachter scheidt een grote waterpartij de woonpercelen van de achtergelegen agrarische gronden. Deze gronden behouden de bestemming 'Agrarisch' maar zonder mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sanering van bedrijfsbebouwing, de inpassing van de nieuwe woningen in het lint en het versterken van het typische Boskoopse karakter van (woon)bebouwing aan de rijbaan met daarachter sierteelt (gerelateerde) functies.



Huidige situatie met contingent en sierteeltcontour (geel)



Verbeelding nieuwe situatie

8. Biezen 144a



Aan de Biezen 144a is de [REDACTED] gevestigd. Het is een intensief bedrijf op een smal en langgerekt perceel van ca. 10.050 m². Langs de rijbaan staat een plattelandswoning, welke geen deel meer uitmaakt van het voornoemde bedrijf en daarom ook geen deel uitmaakt van dit wijzigingsplan. Op het perceel Biezen 144a zijn kassen aanwezig en daar weer achter liggen kweekvelden die tot de dwarswetering doorlopen. Alle gronden liggen binnen het sierteeltconcentratiegebied.

De eigenaar wil de Ruimte-voor-Ruimte regeling toepassen en mogelijk verhuizen naar een andere locatie. In dat kader saneert het bedrijf alle aanwezige bedrijfsbebouwing, dat voornamelijk uit kassen bestaat. Het daaruit voorvloeiende bouwcontingent is op basis van economische waarde berekend op 1 bouwcontingent (binnen het sierteeltconcentratiegebied).

De eigenaar realiseert momenteel geen compensatiewoning, maar reserveert het bouwcontingent. De gronden houden de bestemming 'Agrarisch', maar zonder mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing, zoals kassen en loodsen.

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sanering van alle kassen en het vervallen van mogelijkheden om bedrijfsbebouwing op te richten. Door het behouden van achterliggende percelen als open kweekvelden zonder bebouwing blijft het typische Boskoopse karakter van (woon)bebouwing aan de rijbaan met daarachter een sierteelt (gerelateerde) functie behouden.



Huidige situatie met contingent en sierteeltcontour (geel



Verbeelding nieuwe situatie