

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer : 348211 Datum : 31 maart 2021	Opsteller : R. Prins/M. Boer
Onderwerp: Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)	
Besluit: 1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.) (bijlage 1), vast te stellen; 2. De regels, de toelichting, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging te wijzigen zoals aangegeven in de onder 1 genoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.); 3. Het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging, met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk7wij-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 2 aangegeven wijzigingen; 4. De analoge afgeleide versie van het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging gewijzigd vast te stellen; 5. Vast te stellen dat het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld; 6. 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 zijn verzekerd.	

Publiekssamenvatting

Van 15 oktober tot en met 25 november 2020 heeft het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan heeft betrekking aan het Reijerskoop 58-60, 64, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102-114, de Biezen 116 en 144a en Goudse Rijweg 130 en voorziet voornamelijk in het amoveren en/of extensiveren van (sierteelt)bedrijven, (gedeeltelijk) gesitueerd in het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop, en het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het samenvoegen van sierteeltpercelen.

Tijdens de inzageperiode is een 10-tal zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ingekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding om het plan op enkele onderdelen te wijzigen. Burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Namens diverse eigenaren heeft Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop een aanvraag voor een bestemmingswijziging (met ontwerpwijzigingsplan) ingediend voor de transformatie van diverse locaties aan Reijerskoop e.o. te Boskoop (Reijerskoop 58-60, 64, 78, ten noorden van 68/78 en tussen 102-114, Biezen 116 en 144a en Goudse Rijkweg 130).

De gevraagde bestemmingswijziging heeft voornamelijk betrekking op het amoveren en/of extensiveren van (sierteelt)bedrijven, (gedeeltelijk) gesitueerd in het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop, en het realiseren van compensatiewoningen en/of -rechten op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het samenvoegen van sierteeltpercelen. Met vaststelling van het wijzigingsplan wordt een eerste stap gezet in de transformatie van het gebied Reijerskoop e.o. om de etalagefunctie te versterken, o.a. door een oplossing te bieden voor de gewenste uitbreiding van activiteiten door het Boomkwekerijmuseum en het concentreren van de activiteiten van organisaties, gericht op promotie van sierteelt en educatie, en het gebied deels openbaar toegankelijk te maken. Daarnaast wordt beoogd extra parkeerplaatsen te realiseren, zowel aan de Tuinstraat (openbaar gebruik en bezoekers) als nabij het Boomkwekerijmuseum (voor vrijwilligers/personeel).

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging op 1 september 2020 vastgesteld (zaaknummer: 280004).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van transformatie van diverse locaties in het transformatiegebied Reijerskoop e.o. Dit transformatiegebied is weergegeven in de op 13 december 2018 door de gemeenteraad van vastgestelde integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde”. Hierin worden voor de transformatiegebieden mogelijkheden geboden voor vervolgfuncties, zoals sierteeltgerelateerde en/of -ondersteunende functies. Het doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en de bestaande (ruimtelijke en cultuurhistorische) kwaliteiten te behouden. Er wordt met het wijzigingsplan invulling gegeven aan de aanvullend door de gemeenteraad gestelde uitgangspunten daarbij.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, na 4^e actualisatie
- 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
- Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie (in voorbereiding)
- Collegeakkoord 2018-2022

Argumenten

Op 5 februari 2019 is de startnotitie Omvorming transformatiegebied Reijerskoop e.o. vastgesteld. Hiermee is een aanzet gegeven tot verdere planvorming voor transformatie van dit gebied teneinde ondernemers die klem zitten met hun bedrijf een uitweg te bieden. Inmiddels is met vele betrokken partijen een plan ontwikkeld voor een nieuwe invulling van de sierteeltfunctie met een recreatief/toeristisch profiel inclusief behoud en versterking van de cultuurhistorische kenmerken. Het ontwikkelde plan tot transformatie van het gebied wordt gefaseerd uitgevoerd. Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op fase 1.

De desbetreffende percelen van het plangebied liggen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, na vierde actualisatie. Het plangebied heeft hierin goeddeels de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn sierteeltbedrijven met bijbehorende bebouwing, nevenfuncties en voorzieningen toegestaan. De gronden ten noorden van Reijerskoop 68/78 hebben deels tevens de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Verder heeft het perceel Reijerskoop 78 de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'hovenier'. Binnen deze bestemming is bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

In de derde actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning. Bij de vierde actualisatie van het voornoemde bestemmingsplan zijn op basis van het reeds genoemde visiedocument Een Nieuwe Waarde wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om onder voorwaarden op agrarische percelen vervolgfuncties toe te staan en/of de Ruimte-voor-Ruimte regeling toe te passen.

Voor de transformatie van de percelen in het plangebied is een wijzigingsplan opgesteld dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder de voorschriften van de genoemde wijzigingsbevoegdheden.

Op grond van het bestemmingsplan en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het wijzigingsplan bij burgemeester en wethouders.

Duurzaamheid

Het wijzigingsplan 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 woning op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningsaanvragen.

Participatie

Werkgroep

Om de ontwikkeling van het transformatiegebied Reijerskoop e.o. van de grond te laten komen is de Stichting Maatschappelijk Vastgoed Greenport Boskoop (SMVGB) opgericht. De SMVGB heeft het afgelopen jaar gewerkt aan het formeren van een werkgroep met vertegenwoordigers uit diverse stichtingen en organisaties. Deze organisaties hebben op een of andere manier een relatie met sierteelt en willen in de toekomst een actieve rol in het plangebied 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 (in onderzoek)

Binnen de werkgroep zijn de plannen voor het transformatiegebied Reijerskoop e.o., met name het gedeelte ten westen van de Tuinstraat, verder uitgewerkt. Partijen dragen met de beoogde activiteiten gezamenlijk bij aan het tegengaan van verrommeling van het gebied.

Omwonenden

Vanwege COVID-19 maatregelen heeft de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop (SBGB) haar voornemen om informatiebijeenkomsten te houden aangepast en omwonenden van het project- annex plangebied in juni 2020 een brief bezorgd met verwijzing naar de website van de SBGB, waarop de plannen beschikbaar zijn gesteld. Daarbij is de gelegenheid geboden om schriftelijk daarop te reageren. Er zijn overwegend positieve reacties binnengekomen. Bij enkele specifieke vragen is SBGB met desbetreffende omwonenden nader in overleg gegaan. Een verslag van de participatie maakt deel uit van het ontwerpwijzigingsplan. Daarnaast is van gemeentezijde met omwonenden gesproken hetgeen tot enkele, geringe aanpassingen van het plan heeft geleid.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging heeft van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 ter inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan (mondeling of schriftelijk) zienswijzen in te dienen. Tijdens de inzageperiode is een 10-tal zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ingekomen.

De zienswijzen geven aanleiding om het plan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van enkele ambtelijke wijzigingen. De redenen daarvoor zijn verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.), welke als bijlage 2 aan dit voorstel is gevoegd.

Een exemplaar van het vast te stellen wijzigingsplan (incl. daarvan deel uitmakende stukken) is bijgevoegd (bijlage 3).

Financiële consequenties

Kostenverhaal

Met de eigenaren van de percelen is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is bepaald dat de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de daarvoor benodigde (milieu)onderzoeken voor hun rekening zijn. Tevens zijn afspraken gemaakt over de door de eigenaren te betalen gemeentelijke plankosten en een bijdrage bovenwijkse voorzieningen en is bepaald dat eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de eigenaren komt. Het kostenverhaal voor het voorliggend wijzigingsplan is daarmee verzekerd en is voor de gemeente kostenneutraal.

Voor volgende fasen van het plan zal een aparte anterieure overeenkomst gesloten worden en zullen de daarbij horende financiële consequenties inzichtelijk gemaakt worden.

Realisatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging 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. Hierbij geldt in beginsel dat alleen beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend. Tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van het wijzigingsplan kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het plan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Overzicht indieners zienswijzen op het Ontwerp wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)
- Bijlage 2: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.);
- Bijlage 3a/b: Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging

Besluit

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	348211
Onderwerp	:	Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van 31 maart 2021,

besluit:

1. De beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.) (bijlage 1), vast te stellen;
2. De regels, de toelichting, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging te wijzigen zoals aangegeven in de onder 1 genoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. Het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende, met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKbuigebbosk7wij-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 2 aangegeven wijzigingen;
4. De analoge afgeleide versie van het wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging gewijzigd vast te stellen;
5. 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 zijn verzekerd.

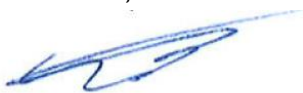
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging (Transformatiegebied Reijerskoop e.o.)
- Wijzigingsplan Buitengebied Boskoop – zevende wijziging

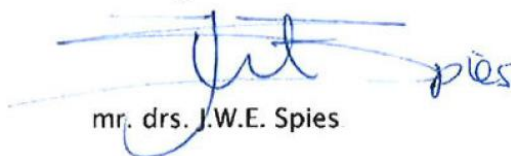
Vastgesteld in de vergadering van 6 april 2021

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies