

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3044228
Datum	: 22 augustus 2023
Onderwerp	: Bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop

Voorstel:

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispunt 1, het bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKgdserijwg149151A-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop gewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wetruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 20 oktober tot en met 30 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen.

Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in het transformeren van kweekgronden en het saneren van alle bedrijfsopstallen ten behoeve van de bouw van 10 vrijstaande woningen (Ruimte-voor-Ruimte regeling) op de locatie Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop. Het plan heeft tevens betrekking op de locaties J.C. Hoogendoornlaan achter 35, Alphen aan den Rijn en Westeinde achter 2, Hazerswoude-Dorp. Voor de sanering van de kweekgronden op deze locaties zijn eerder al omgevingsvergunningen verleend en het woningbouwcontingent dat daarmee is ontstaan wordt ingezet op de locatie Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan acht 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 voor de percelen Goudse Rijkweg tussen 149 en 151A in Boskoop.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de eigenaren opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop. Het plan voorziet in het transformeren van kweekgronden en het saneren van alle bedrijfsopstallen ten behoeve van de bouw van 10 vrijstaande woningen (Ruimte-voor-Ruimte regeling). Het plan heeft tevens betrekking op de locaties J.C. Hoogendoornlaan achter 35, Alphen aan den Rijn en Westeinde achter 2, Hazerswoude-Dorp. Voor de sanering van de kweekgronden op deze locaties zijn eerder al omgevingsvergunningen verleend en het woningbouwcontingent dat daarmee is ontstaan wordt ingezet op de locatie Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van 10 vrijstaande woningen op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, incl. 1e tot en met 4e actualisatie
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020
- Provinciale omgevingsverordening

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Op de percelen Goudse Rijkweg tussen 149 en 151A in Boskoop is het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, inclusief eerste tot en met vierde actualisatie, van kracht. Hierin is aan de percelen de bestemming Agrarisch, met de aanduiding Voorkeurslocatie herbouwen voormalige agrarische bedrijfswoningen, toegekend.

Daarenboven kennen de percelen een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. De toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is voor de voorgestane ontwikkeling evenwel niet mogelijk omdat niet (geheel) aan de voorwaarde wordt voldaan die bepaalt dat percelen binnen het sierteeltconcentratiegebied niet in aanmerking komen voor de bouw van een of meerdere compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied. Deze voorwaarde is opgenomen in overleg met de provincie, op basis van de toentertijd geldende provinciale omgevingsverordening. Inmiddels is de provinciale omgevingsverordening aangepast. De onderhavige locatie ligt nog steeds in het sierteeltconcentratiegebied maar heeft inmiddels ook een maatwerkaanduiding. Deze aanduiding maakt het nu mogelijk om ter plaatse ook compensatiewoningen die ontstaan door sanering van percelen en/of daarop aanwezige bebouwing buiten het sierteeltconcentratiegebied te realiseren.

Via een herziening van het bestemmingsplan kan medewerking aan de ontwikkeling worden verleend. Ten behoeve van deze herziening is het bijgaande bestemmingsplan opgesteld.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat de locatie niet kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om de Hogere waarden voor te bereiden en vast te stellen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid ontstaat door efficiënt ruimtegebruik: het bundelen, concentreren en herstructureren van teeltgronden in de Greenport regio Boskoop. Hiermee kunnen de bedrijven beter samenwerken op het terrein van logistiek, kennisuitwisseling en dergelijke en wordt een bijdrage geleverd aan het landschap van het Groene Hart.

Voor het bouwen van de nieuwe woningen is bovendien een omgevingsvergunning nodig. De uitwerking en beoordeling van de woningen op het gebied van duurzaamheid vinden plaats in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Participatie

Participatie en afstemming omwonenden

De initiatiefnemers van het plan hebben de betreffende burens rondom het plangebied vooraf geïnformeerd over het planvoornemen. Met enkele burens is individueel gesproken en er is ook een algemene bijeenkomst georganiseerd. Er is overwegend positief op het plan gereageerd. Enkele burens hadden zorgen over het uitzicht vanuit de woonkamer. Naar aanleiding hiervan hebben de initiatiefnemers met deze burens een vervolgspraak gemaakt waarna de positie van enkele nieuwe woningen iets is aangepast.

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 vooroverlegreacties op enkele punten aangepast c.q. aangevuld.

Ontwerpbestemmingsplan

Van 20 oktober tot en met 30 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een achttal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. De redenen daarvoor zijn verwoord in Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop.

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

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 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, alsook het aanleggen van de openbare groenvoorziening, waterpartijen en 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 de gemeentelijke plan(begeleiding)kosten. Daarnaast is vastgelegd dat de eventuele uit te betalen tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, 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 beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop
- Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop
- Bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop

Gewaarmerkte bijlage(n)

1. Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan
Goudse Rijweg 149 en 151A, Boskoop
2. Bestemmingsplan Goudse Rijweg 149 en 151A, Boskoop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2023

Zaaknummer : 3044228

Onderwerp : Bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023,

besluit:

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKgdserijwg149151A-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop gewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wetruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

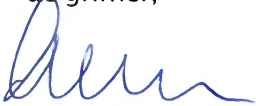
Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop
2. Bestemmingsplan Goudse Rijkweg 149 en 151A, Boskoop

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2023

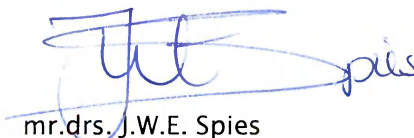
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies