

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3060411
Datum	: 17 januari 2023
Onderwerp	: Bestemmingsplan Omloop–Middelburgseweg, Boskoop

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan Omloop–Middelburgseweg, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKomloopmiddelburg–VA01, met de bijbehorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen;
- 2 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Omloop–Middelburgseweg, Boskoop ongewijzigd vast te stellen;
- 3 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 17 november tot en met 28 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan OmloopMiddelburgseweg, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen. Het (ontwerp)bestemmingsplan ziet op het realiseren van 1 woning op een perceel aan de Omloop en de Middelburgseweg te Boskoop met toepassing van de zogenaamde Ruimte–voor–Ruimte regeling.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. De gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Er is een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel op de hoek van de Omloop en de Middelburgseweg te Boskoop, ten behoeve van de realisatie van een woning met toepassing van de Ruimte–voor–Ruimte regeling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

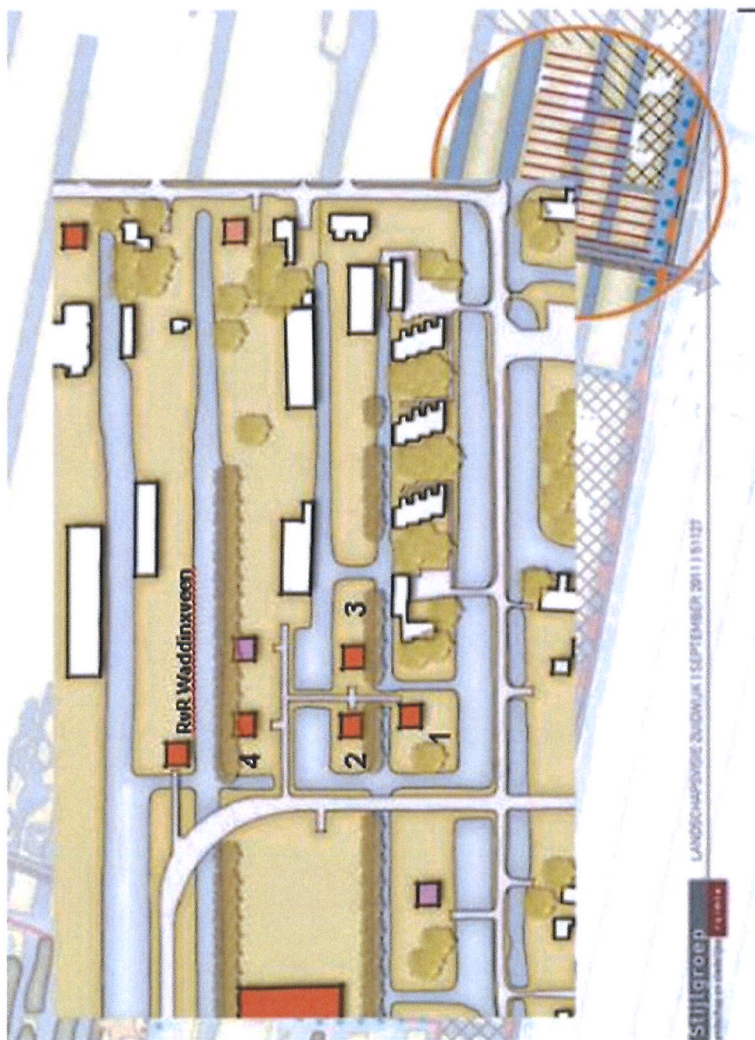
Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning op een perceel aan de Omloop en de Middelburgseweg te Boskoop.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. actualisaties);
- Provinciale omgevingsverordening;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020;
- Landschapsvisie Zuidwijk.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Het onderhavige perceel heeft een beperkte omvang en is in eigendom van een particulier. Deze situatie is ontstaan door de aanleg van de Omloop. De aanleg van deze weg is onderdeel van de Pilot Duurzaam Zuidwijk, welk als doel heeft om van het Zuidwijk een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te maken. Bereikbaarheid is hier een belangrijk onderdeel van. Om de Omloop aan te kunnen leggen moest een ter plaatse aanwezig sierteeltbedrijf worden verplaatst. Het onderhavige perceel maakte deel uit van het desbetreffende bedrijfsperceel. Op grond van de koopovereenkomst, die de gemeente met de eigenaar is aangegaan, en de opgestelde stedenbouwkundige uitwerking (zie hieronder) is bepaald dat hierop een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige uitwerking locatie Ravestein (Landschapsvisie Zuidwijk)

Het perceel ligt binnen het sierteeltconcentratiegebied, maar is inmiddels evenwel te klein en ligt te geïsoleerd om nog voor de sierteelt gebruikt te kunnen worden. Het is hierdoor voor omliggende sierteeltbedrijven niet aantrekkelijk gebleken om het daarvoor aan te kopen. De locatie vormt een ideale plek om bouwcontingent uit het sierteeltconcentratiegebied, wat niet elders kan worden gerealiseerd, te laten landen (Ruimte-voor-Ruimte regeling). Direct ten noorden van het perceel is van gemeentewege reeds een kleinschalige woningbouwlocatie via dezelfde regeling ontwikkeld.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. 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 waarde Wet geluidhinder

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

Duurzaamheid

Er is nog geen concreet bouwplan voor de woning. De woning zal in ieder geval gasloos worden gebouwd en volgens BENG (Bijna Energie Neutraal). Daar waar mogelijk worden klimaat adaptieve maatregelen genomen, zoals waterdoorlatende erfverharding. Het plangebied wordt daarenboven overwegend groen ingericht wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

Participatie

Omgeving

De voorgestane ontwikkeling is met omwonenden afgestemd. De omwonenden hebben aangegeven er geen problemen mee te hebben.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Er is alleen een reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland ontvangen, waarbij is aangegeven dat er geen bezwaar tegen het plan bestaat.

Inzage

Van 17 november tot en met 28 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan OmloopMiddelburgseweg, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen.

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 Omloop–Middelburgseweg, 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)

- Bestemmingsplan Omloop–Middelburgseweg, Boskoop

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Omloop–Middelburgseweg, Boskoop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3060411
Onderwerp	: Bestemmingsplan Omloop-Middelburgseweg, Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,

besluit:

- Het bestemmingsplan Omloop-Middelburgseweg, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKomloopmiddelburg-VA01, met de bijbehorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen;
- De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Omloop-Middelburgseweg, Boskoop ongewijzigd vast te stellen;
- 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):

- Bestemmingsplan Omloop-Middelburgseweg, Boskoop

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 februari 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies