

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3239275
Datum	: 27 februari 2024
Onderwerp	: Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKreijerskoop321-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 2 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop gewijzigd 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 9 november tot en met 20 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen. Het (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van het perceel Reijerskoop 321, Boskoop waarbij aan de noordzijde een teeltondersteunende functie en aan de zuidzijde een handelsbedrijfsfunctie wordt toegekend. Ook wordt de bouw van een compensatiewoning aan de Omloop mogelijk gemaakt.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan evenwel gewijzigd vastgesteld vanwege een geactualiseerde Aerialis-berekening.

Inleiding/aanleiding

Er is een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het perceel Reijerskoop 321 te Boskoop.

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de eigenaar opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop. Het plan in een bestemmingswijziging van het perceel Reijerskoop 321, Boskoop waarbij aan de noordzijde een

teeltondersteunende functie en aan de zuidzijde een handelsbedrijfsfunctie wordt toegekend. Ook wordt de bouw van een compensatiewoning aan de Omloop mogelijk gemaakt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van een bestemmingswijziging van het perceel Reijerskop 321, Boskoop.

Kader

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

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Bestemmingswijzigingen

De bestemmingswijziging ziet op de vestiging van een tweetal sierteelt gerelateerde bedrijven (bedrijf [REDACTED] – opslag van tuinbouwmaterialen en bedrijf [REDACTED] – tuinbouwmechanisatie) op het noordelijke gedeelte van het perceel Reijerskoop 321 te Boskoop.

In 4e actualisatie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van boom- en sierteeltgerelateerde bedrijven. Het perceel ligt in het boom- en sierteeltconcentratiegebied, zoals weergegeven in de provinciale verordening. Het perceel maakt echter geen deel uit van een transformatie- annex maatwerkgebied. Het perceel ligt evenwel in het herstructureringsgebied Zuidwijk en het noordelijke deel ervan grenst aan een gebied waar al meerdere niet-sierteeltfuncties (woningen, bedrijf) zijn gerealiseerd. Met de wijziging wordt voorts tegemoet gekomen aan de wens om het zware vrachtverkeer aan het Reijerskoop (verder) te beperken.

Handelsbedrijven

In Boskoop-Oost zijn enkele bedrijven gevestigd die bestaan uit een handel, gecombineerd met sierteelt. In een aantal gevallen, met name aan de Biezen en Reijerskoop, gaat de aanwezigheid van deze bedrijven steeds meer knellen met het woonverkeer. Het gaat dan om toename voor vrachtverkeer in de nacht (geluidsoverlast) alsmede de steeds groter wordende vrachtwagens (onveiligheid). Met de voorgestane bestemmingswijziging wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor de verplaatsing van deze handelsbedrijven naar de oostelijke rondweg (Omloop).

In de toelichting van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Boskoop is reeds aangegeven dat niet uitgesloten wordt dat gedurende de planperiode zich situaties voordoen dat sierteeltbedrijven zich toch ontwikkelen tot (volledige) handelsbedrijven. Voor de vestiging van deze bedrijven is primair het ITC/PCT-terrein aangewezen maar is in het bestemmingsplan ook gewezen op de mogelijkheid dat dergelijke bedrijven zich kunnen vestigen in de nabijheid van de oostelijke rondweg. Met de voorgestane bestemmingswijziging wordt de verplaatsing annex vestiging van handelsbedrijven op/naar het zuidelijke deel van de onderhavige locatie, welke direct aan de rondweg ligt, gefaciliteerd.

Het perceel ligt in het boom- en sierteeltconcentratiegebied, zoals weergegeven in de provinciale verordening. Gelet op de historisch gegroeide situatie en het belang van de handelsbedrijven voor de Greenport regio Boskoop is sprake van een relatief beperkte mate van afwijking van de regels in deze verordening, waarbij bovendien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

Woning aan de Omloop

De bestemmingswijziging ziet voorts op de bouw van een woning aan de Omloop. Het perceel ligt op de grens van het boom- en sierteeltconcentratiegebied, zoals weergegeven in de provinciale verordening en heeft een omvang waardoor het voor sierteelt/sierteeltbebouwing niet langer bruikbaar is. Rekening houdende met de kwaliteitseisen uit de Landschapsvisie Zuidwijk is het perceel geschikt voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning, zoals dat eerder op belendende percelen aan de Omloop heeft plaatsgevonden. Op dit moment is nog niet bekend waar het benodigde woningbouwcontingent vandaan komt. Daarom is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het in gebruik laten nemen van desbetreffende gronden ten behoeve van een nieuwe woning niet mogelijk is zonder dat er sprake is van voldoende bouwcontingent.

Gelet op het vorenstaande is sprake van een relatief beperkte mate van afwijking van de regels van de provinciale verordening, waarbij geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

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

Hogere waarden Wet geluidhinder

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

Duurzaamheid

Voor het bouwen van de nieuwe gebouwen is een omgevingsvergunning nodig. De uitwerking en beoordeling daarvan op het gebied van duurzaamheid vinden plaats in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag. Bij de uitwerking zal een aantal duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.

Participatie

Van 9 november tot en met 20 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen.

Vanwege een geactualiseerde Aerius-berekening bestaat er evenwel aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan 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 initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer.

In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer komt (planschadeovereenkomst).

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Reijerskoop 321, 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 Reijerskoop 321, Boskoop (met bijlagen)

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024

Zaaknummer : 3239275

Onderwerp : Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari februari 2024,

besluit:

- 1 Het bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKreijerskoop321-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 2 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop gewijzigd 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.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop Regels
- Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop Toelichting
- Bestemmingsplan Reijerskoop 321, Boskoop Verbeelding

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies