

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2937364
Datum	: 6 september 2022
Onderwerp	: Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Voorstel:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinstraateo-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop gewijzigd vast te stellen;
- 4 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 6 mei tot en met 16 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen.

Het plan voorziet in het transformeren van enkele locaties nabij de Tuinstraat te Boskoop; het sierteeltperceel ten oosten van de Tuinstraat verandert naar particuliere tuinen en openbaar gebied (met behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten) en enkele sierteeltrestanten aan de Tuinstraat 80 en 82 en de Biezen 111 worden aan de woonpercelen op deze locaties toegevoegd.

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan drie 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 namens de perceeleigenaren van de volgende locaties binnen het sierteeltconcentratiegebied van de Greenport Boskoop:

- Biezen 111
- Tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129
- Tuinstraat 80 en 82

In de aanvraag wordt verzocht tot het in procedure brengen en vaststellen van het namens de betreffende eigenaren opgestelde (ontwerp)bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de transformatie van (sierteelt)percelen nabij de Biezen 111, tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129 en Tuinstraat 80 en 82, te Boskoop.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop (incl. actualisaties en parapluplannen);
- Provinciale omgevingsverordening;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop, partiële herziening 2020; – Visiedocument Een Nieuwe Waarde Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Voor de Greenport regio Boskoop is het van belang om in de toekomst een sterke Greenport te blijven. Deze ambitie is opgenomen in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Boskoop (ISV). In dit kader is het belangrijk om onder andere de centrumfunctie en identiteit te versterken en een goede bereikbaarheid te waarborgen. Ook moet sprake blijven van een leefbaar en beleefbaar gebied, zowel in het dorp als daarbuiten in de linten en het sierteeltgebied. Daarnaast zijn in de ISV gebieden voor transformatie aangewezen, onder andere aan de oostzijde van de Gouwe rond de kern Boskoop. Deze gebieden staan onder druk door dat deze bedrijven bijvoorbeeld geen opvolging hebben, de invloed ondervinden van de woongebieden waardoor schaalvergroting niet of lastig mogelijk is en de verminderde bereikbaarheid. De bedrijven hebben hierdoor weinig tot geen toekomstperspectief, waardoor verrommeling en afbreuk van de identiteit dreigt te ontstaan.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor dergelijke gebieden de integrale visie op transformatiegebieden in de Greenport regio Boskoop “Een Nieuwe Waarde” vastgesteld. Hierin wordt voor het transformatiegebied Reijerskoop–Oost de mogelijkheid geboden voor vervolgfuncties, zoals sierteelt gerelateerde en/of –ondersteunende functies. Het

doel van deze visie is om een toekomstperspectief te creëren en daardoor de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten te behouden.

Ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat ligt tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129 een sierteeltbedrijf zonder toekomstperspectief. Bekeken is daarom wat een passende vervolgfunctie op deze plek zou kunnen zijn. Nabij dit gebied liggen meer bedrijfslocaties waar sprake is van transformatie. Deze locaties zijn min of meer aan elkaar gekoppeld met het idee om in dat gebied 'De Tuinen van Boskoop' te realiseren. Bij 'De Tuinen van Boskoop' staan het koesteren van historisch kwekerijlandschap, een aantrekkelijk woonmilieu en het versterken van het recreatieve profiel centraal. De ontwikkeling op de locatie tussen Reijerskoop 88 en Biezen 129 sluit hierbij aan. Door de ligging direct ten oosten van de woningen aan de Tuinstraat is de mogelijkheid ontstaan om een deel van de sierteeltpercelen toe te voegen aan de tuinen behorende bij deze woningen. De andere helft wordt ingericht als natuurlijk en openbaar gebied met wandelpad. Naast deze locatie speelt deze mogelijkheid ook bij drie andere percelen aan de Tuinstraat en Biezen. Het gaat om twee woonpercelen aan de Tuinstraat 80 en 82 en één aan de Biezen 111. De eigenaren van deze percelen hebben de sierteeltgronden achter hun woningen aangekocht en willen deze graag aan hun woonpercelen toevoegen.

De voornoemde ontwikkelingen worden planologisch mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De bestaande sierteeltgronden worden, met de inlevering van bouwrechten, omgezet naar tuinen en recreatief gebied, waarbij extra water wordt gerealiseerd. Op de mogelijkheid tot het realiseren van kleine schuurtjes na, ziet de voorgestane ontwikkeling niet in de toename van bebouwing. De gronden blijven dus nagenoeg onverhard. De ontwikkeling is daarmee duurzaam.

Participatie

Omgeving

De voorgestane ontwikkeling is met de bewoners van de Tuinstraat afgestemd. Ook heeft participatie plaatsgevonden met andere omwonenden rondom het plangebied.

Ontwerpbestemmingsplan

Van 6 mei tot en met 16 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Ook is sprake van een enkele ambtshalve wijziging. De redenen daarvoor zijn verwoord in Nota van

zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop.

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

Financiële consequenties

Anterieure overeenkomst

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 Tuinstraat e.o., 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 zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop
- Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop – Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Gewaarmerkte bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop
2. Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2022
Zaaknummer : 2937364
Onderwerp : Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2022

besluit:

- 1 De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinstraateo-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop gewijzigd vast te stellen;
- 4 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):

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop
2. Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022.

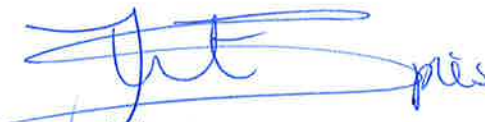
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies