

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3286555
Datum	: 24 september 2024
Onderwerp	: Bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop

Voorstel:

- 1 De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop vast te stellen;
- 2 Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKwonenopdetuin-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 3 De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop gewijzigd vast te stellen;
- 4 Vast te stellen dat het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
- 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 verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van het gebied ten oosten van de N207, ter plaatse van Biezen 23 en A.P. van Neslaan 8 – 46 te Boskoop, naar sierteeltetalage en woongebied. Ook heeft het plan betrekking op de locaties Alphensenweg 1 (woning) en A.P. van Neslaan 54 (garagebedrijf).

Tijdens de inzageperiode zijn op het ontwerpbestemmingsplan tien zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen geven, samen met enkele ambtshalve aansprongen, aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 14 december 2021 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met herontwikkeling van de sierteeltlocatie gelegen tussen de N207 en Biezen 23 in Boskoop. Dit plan omvat het saneren van een kwekerij en vervolgens het aldaar inrichten van een sierteeltetalagefunctie in combinatie met woningbouw. De voorwaarde dat ook de naastgelegen locatie, een appartementencomplex van Woonforte aan de A.P. van Neslaan, bij de herontwikkeling zou worden betrokken voor sociale woningbouw is ingelost.

Dit initiatief betreft de totale herontwikkeling van het gebied ten oosten van de N207, ter plaatse van Biezen 23 en A.P. van Neslaan 8 – 46 te Boskoop naar sierteeltetalage en woongebied (ca. 86 woningen). De locaties Alphensenweg 1 (woning) en A.P. van Neslaan 54 (garagebedrijf) maken ook onderdeel uit van het initiatief.

Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het ter plaatse geldende planologische regime nodig.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het gebied ten oosten van de N207, ter plaatse van Biezen 23 en A.P. van Neslaan 8 – 46 te Boskoop naar sierteeltetalage en woongebied, alsook het toekennen van een woonbestemming aan de locatie Alphensenweg 1 en een passende bestemming aan het garagebedrijf op de locatie A.P. van Neslaan 54.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Boskoop–Dorp (incl. actualisatie);
- Visiedocument Een Nieuwe Waarde Integrale visie op transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (incl. partiele herziening 2020);
- Gemeentelijke omgevingsvisie.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Wonen op de Tuin

Het afgelopen jaren is door de ontwikkelcombinatie Ruimte Maken BV en Volker Wessels (voorheen benoemd als Bébouw Midreth B.V., de vestiging van Volker Wessel) samen met de gemeente onderzocht hoe de ontwikkeling Wonen op de Tuin tot realisatie kan komen. In de beoogde realisatie zijn 5 Ruimte voor Ruimte woningen en de aanleg van een sierteeltetalagefunctie met waterpartijen opgenomen. Doordat Woonforte de mogelijkheid werd

geboden om de huurwoningen na realisatie over te nemen, is de herontwikkeling van de naastgelegen verouderde appartementenlocatie er aan toegevoegd (de herbouw van deze 20 appartementen stond aanvankelijk gepland in 2039). Echter, nu zich zo dichtbij een mooie uitplaatsingsmogelijkheid voor de bewoners voordoet, was dit reden voor Woonforte om voor vervroegde complete herbouw over te willen gaan. De gezamenlijke ontwikkeling van beide locaties kan in samenhang met elkaar worden gerealiseerd, waarbij eerste realisatie is bestemd voor Woonforte zodat de huidige bewoners direct een nieuwe woning kan worden aangeboden. Deze bewoners zijn hierover al geïnformeerd en hebben toegestemd.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit twee plandelen. Het plandeel aan de Biezen 23 ziet op het beëindigen van aanwezige kwekerij, de sloop van de reeds bestaande opstallen en het realiseren van een sierteeltetalagefunctie in combinatie met woningbouw (maximaal 42 woningen, waarvan 5 via Ruimte-voor-Ruimte).

Op de A.P. van Neslaan 8 – 46 worden 20 bestaande sociale huurwoningen gesloopt en 38 tot 44 sociale huurwoningen teruggebouwd, waaronder maximaal 6 grondgebonden sociale huurwoningen. Voor dit laatste perceel (St Janshof) is een concept koopovereenkomst met de gemeente overeengekomen en zal voor vaststelling definitief gesloten worden.

In totaal worden er maximaal 88 nieuwe woningen in het gehele plangebied gerealiseerd, wat per saldo neerkomt op een toevoeging van maximaal 68 woningen.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan Boskoop – Dorp. De gronden aan de Biezen 23 beschikken voornamelijk over een agrarische bestemming en gedeeltelijk (aan de noordzijde) over een woon- en tuinbestemming. De beoogde woningbouwontwikkeling op deze gronden past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Voor de gronden van de locatie A.P. van Neslaan 8 – 46 geldt eveneens het bestemmingsplan Boskoop – Dorp. Een groot gedeelte van deze gronden beschikt over woonbestemming, verder zijn hier ook de bestemmingen 'Verkeer – Verblijf' en 'Tuin' van toepassing. Ook de ten zuiden daarvan gelegen groenstrook met de bestemming Maatschappelijk (St Janshof) is onderdeel van de beoogde ontwikkeling.

De geldende bouw- en gebruiksregels zijn niet afgestemd op het planvoornemen. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is dan ook een herziening van het bestemmingsplan vereist. Door de initiatiefnemers is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Alphensenweg 1 en A.P. van Neslaan 54

Naast dat er een nieuw juridisch-planologisch kader ten behoeve van de ontwikkeling van het project Wonen op de Tuin wordt geboden, worden tevens twee locaties in de directe omgeving van het plangebied meegenomen. Een van die locaties is het perceel Alphenseweg 1. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch', maar wordt feitelijk gebruikt als woonperceel. Om dit gebruik te formaliseren, wordt het meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van het plangebied een bedrijfslocatie van een autobedrijf. Het geldende bestemmingsplan komt niet overeen met de bouw mogelijkheden die het bedrijf heeft conform

de eerder vergunningen. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt door een bouwvlak toe te kennen.

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

Milieueffectrapportage

Om te kunnen beoordelen of de beoogde herontwikkeling leidt tot grote nadelige gevolgen voor het milieu is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op grond van deze beoordeling is geconcludeerd dat voor deze geen verplichting bestaat om een milieueffectrapportage op te stellen.

Hogere waarden Wet geluidhinder

In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor een deel van de nieuwe woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaaï kan worden voldaan. Voor deze woningen dient een Hogere waarde te worden vastgesteld. De ODMH is gemandateerd om Hogere waarden voor te bereiden en vast te stellen.

Duurzaamheid

Om te voldoen aan de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsambities zullen de nieuwe woningen minimaal voldoen aan BENG 1, 2 en 3. De woningen worden gasloos (all-electric) en voorzien van luchtwarmtepompen, PV-panelen en triple glas. Daarnaast zullen de woningen voorzien worden van een goede isolatie en er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en installaties.

Bij de inrichting van de directe omgeving van de woningen staat natuurinclusie en klimaatadaptatie voorop: er is zo min mogelijk asfalt voorzien en daar waar dat kan (bijvoorbeeld bij de parkeervelden), zal ten behoeve van de infiltratie gewerkt worden met een open bestrating. De nieuwe buurt krijgt een groene karakter, met grote tuinen, watergangen en bomen. In het plan is veel openbaar groen en water opgenomen. Door deze natuur-inclusieve en klimaat-adaptieve inrichting worden vogels en insecten aangetrokken. Het water dient voor een natuurlijke afvoer van hemelwater en berging bij stortbuien. Natuurlijke waterkanten faciliteren eveneens vogels en insecten in het broedseizoen. Op hete dagen kan verkoeling gezocht worden in de met planten en heesters ingerichte etalage.

De voornoemde groene inrichting draagt bij aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast draagt de waterrijke omgeving en groene inrichting bij aan het tegengaan van wateroverlast. De uitwerking van de genoemde ambities vindt verder plaats in het kader van de benodigde omgevingsvergunning(en).

Participatie

Overleg met de omgeving

Op 22 februari 2022 is een participatiebijeenkomst georganiseerd. Daarnaast is er ook bilateraal met diverse partijen in de omgeving over specifieke onderdelen van het plan gesproken.

Op 13 december 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en ook de komende tijd zal er verdere communicatie en participatie over de planontwikkeling plaatsvinden.

Ontwerpbestemmingsplan

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop voor een ieder ter inzage gelegen

Op het ontwerpbestemmingsplan is een tiental zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven, samen met enkele ambtshalve aanpassingen, aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. De redenen daarvoor zijn verwoord in Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, 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 (en terug leveren) van openbare ruimte binnen het plangebied (wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en andere voorzieningen) zullen worden uitgevoerd door, dan wel in opdracht van, de initiatiefnemers. Voor de gemeente ligt voor de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied geen enkele financieel risico.

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 (de planschadeovereenkomst).

Koopovereenkomst

Voor de grond van het St. Janshof/hoek A.P. van Neslaan (de voormalige peuterschool locatie "Het Groentje") is met Woonforte een concept koopovereenkomst overeengekomen. Op deze locatie worden 6 grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. Op basis van het gemeentelijke grondkaderprijs is de koopprijs bepaald. De grond wordt geleverd in de huidige staat. Voor het bouwrijpmaken heeft Woonforte een korting gekregen en is op basis van een interne en externe calculatie overeengekomen. Aangezien het bouwrijp- en woonrijpmaken van dit perceel in een groter verband plaatsvindt is dit voordeliger dan dat van gemeentewege deze werkzaamheden

worden uitgevoerd. Daarnaast bestaat van gemeentewege geen financiële uitvoeringsrisico's of coördinatie verplichting met de initiatiefnemers.

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, 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)

- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop;
- Overzicht indieners zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop;
- Bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop.
- M.e.r.-beoordelingsbesluit

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop
- Bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop
- M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024

Zaaknummer : 3286555

Onderwerp : Bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2024,

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop vast te stellen;
2. Met inachtneming van de beslispoint 1, het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKwonenopdetuin-VA01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
3. De analoge afgeleide versie van het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop gewijzigd vast te stellen;
4. Vast te stellen dat het bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
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 verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop
2. Bestemmingsplan Wonen op de Tuin, Boskoop
3. M.e.r.-beoordelingsbesluit

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2024

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,

