

# Raadsvoorstel

---

## AAN DE RAAD

Agendapunt: 7

Raadsvergadering: 27 juni 2013

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Connexxionterrein 2013

Portefeuillehouder: G.J. Dazler

Nr.: 2013/26

Zaaknummer: 31102147

---

### 1. VOORSTEL

1. De nota zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 vaststellen.
2. Het bestemmingsplan Connexxionterrein 2013 (NL.IMRO.0499.BPL11035HBD-ON01), inclusief nota zienswijzen, gewijzigd vaststellen.

### 2. INLEIDING

#### 2.1. Aanleiding

Voor onderhavige locatie is een stedenbouwkundig plan (incl. beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan openbare ruimte) opgesteld. De vaststelling heeft plaatsgevonden op 24 februari 2011 door de gemeenteraad van Boskoop. Het stedenbouwkundig plan geeft de hoofdlijnen aan waarbinnen de herontwikkeling van het gebied plaats kan vinden. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee fasen. Onderhavig bestemmingsplan omvat fase 1.

De locatie is gelegen aan de westrand van de kern van Boskoop. Het plangebied wordt begrensd door de Hoogeveenseweg/Zijde aan de noordkant, de Sportlaan aan de zuidkant. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door het bestaande sportpark. De grens aan de oostzijde is het tuindersgebied gelegen aan het Noordeinde. Het ontwikkelgebied is ca. 2,75 ha groot en bestaat momenteel uit de voormalige busremise (inmiddels gesloopt) van Connexxion, een kantoorpand van Connexxion, parkeerplaatsen en bijbehorende gronden.

Het bestemmingsplan geeft de hoofdlijnen aan waarbinnen de herontwikkeling van het plangebied plaats kan vinden. In het plan is de definitieve verkeersstructuur van het gebied vastgelegd en wordt een indicatie gegeven van de verschillende bouwmassa's, de toegestane functies en de inrichting van de openbare ruimte.

#### 2.2. Probleemstelling

Het geldende bestemmingsplan Boskoop Dorp maakt deze (her)ontwikkeling niet mogelijk. In opdracht van de exploitant is een bestemmingsplan opgesteld.

#### 2.3. Kaders bestaand beleid

- Wet ruimtelijke ordening
- Met de ontwikkelaar is een exploitatie- en realisatieovereenkomst gesloten
- Algemene wet bestuursrecht
- Besluit ruimtelijke ordening

### 3. KEUZE EN OVERWEGINGEN T.A.V. HET VOORSTEL

#### 3.1. Keuze

Het bestemmingsplan gaat uit van het (her)ontwikkelen van het Connexxion-terrein. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het, door de gemeenteraad vastgestelde, stedenbouwkundig plan mogelijk.

In het plangebied ligt een drietal volumes ingeklemd tussen de hoofdas en de Hoogeveenseweg. De meest westelijke bouwmasa vormt de huisvesting van de bouwmarkt. Voor dit pand is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit volume presenteert zich richting de doorgaande routes ten westen en ten noorden van het pand. Geschakeld aan dit pand is het kantoorprogramma aan de Hoogeveenseweg gesitueerd waarmee aansluiting wordt gezocht bij de hoogte van de functies op het dak van de bouwmarkt. Het derde volume bestaat uit het bestaande kantoorgebouw van Connexxion. Door de gekozen opzet en bouwhoogte vormt dit bestaande pand een logisch onderdeel van de bebouwing langs de Hoogeveenseweg.

Ten zuiden van de hoofdas ligt een bouwvlak voor bedrijven met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het parkeren vindt plaats tussen de bedrijfsgebouwen, waardoor de voorzijde(s) een aantrekkelijke (groene) inrichting kan krijgen. De achterzijde van de bedrijfsvolumes maakt de overgang naar het tenniscomplex en de manege. De bestaande watergang, ondersteund met een groene haag, zorgt voor een kwalitatief goede afzooming.

Binnen de gemeente Boskoop bestaat al langer de wens om binnen de gemeente Boskoop logiesaccommodaties voor seizoensarbeiders ordentelijk te regelen. Seizoensarbeiders dragen bij aan de economisch belangrijke bedrijfstak van sierteelt in de gemeente Boskoop. In het voorliggende bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor een zogenaamde Short stay accommodatie waarin maximaal 340 personen kunnen/mogen verblijven.

De accommodatie kan ter plaatse komen van de bedrijfsruimten aan de zuidzijde van fase 1. Een deel van de eerder geplande bedrijfspanden zal daarmee komen te vervallen. De bouwhoogte ter plaatse van de Short stay accommodatie kan worden verhoogd van 9 naar 14 meter. Hierdoor is de beoogde bebouwing met het maximaal aantal personen fysiek inpasbaar. Het verhogen van de bouwhoogte heeft geen nadelige effecten voor wat betreft bezonning van de zuidelijk gelegen tennisbaan en manege. De extra schaduwwerking, die als gevolg van de bouwhoogteverhoging plaatsvindt, heeft vooral effect op de noordelijk (ten opzichte van de Short stay accommodatie) gelegen parkeerplaatsen. Er wordt derhalve geen afname van gebruiksgenot op het aspect bezonning voor direct omliggende bedrijven voorzien.

De Short stay zal als bestemming bedrijf met aanduiding 'Short stay' ingepast worden. De accommodatie heeft een gewijzigde parkeerbehoefte waardoor ook meer ruimte voor parkeren ingepland is.

De groene inrichting van het gebied is van belang bij het creëren van representatieve routes door en om het plangebied. Hierbij is veel aandacht uitgegaan naar de noordrand van het plangebied, grenzend aan de Hoogeveenseweg. De groene inrichting van het gebied voor het Connexxion kantoor is daarbij als uitgangspunt genomen.

De landschappelijke structuur vormt een aanleiding om ook de profielen in het plangebied aan te kleden met groen. In het profiel van de hoofdas, de noordelijke landschappelijke lijn, is een groenstrook van drie meter voorzien waarin boombeplanting kan worden opgenomen.

De zuidelijke landschappelijke lijn wordt gevormd door de bestaande watergang. Het profiel van de watergang wordt voorzien van een robuuste haag. Aan de westkant van het plangebied loopt deze haag rondom de bedrijfskavel door zodat deze op een kwalitatief hoogwaardige manier in het plan wordt ingepast.

Ten aanzien van water wordt voldaan aan het beleid van het waterschap. Dit beleid schrijft 100% compensatie bij demping van water voor en 15% compensatie wanneer het verhard oppervlak toeneemt. In het plangebied wordt vervangend wateroppervlak gecreëerd door het verbreden van bestaande sloten. Dit is noodzakelijk omdat een bestaande watergang verkleind wordt. Watercompensatie voor toename van verharding is niet noodzakelijk omdat in de bestaande situatie het terrein al volledig verhard is. De oevers van deze verbrede sloten worden op een natuurvriendelijke manier ingericht door de aanleg van een plasberm (natte oeverstrook) in combinatie met een talud.

Tijdens de ontwerpfase zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn samen-gevat en behandeld in de bijgevoegde nota zienswijzen. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot het aan-passen van het bestemmingsplan. Dat betreft de milieuzonering van de naastgelegen tennisbaan, dat gaat van 10 meter naar 30 meter, maar dit heeft verder geen consequenties voor het bestemmingsplan. De tennisbanen liggen namelijk op een grotere afstand dan die 30 meter (ten opzichte van de Short stay functie).

In de nota zienswijzen zijn ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze zien vooral op het aanvullen / aanpassen van een aantal begrippen (Short stay, arbeidsmigranten en tijdelijke arbeidsmigrant) in het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 (NL.IMRO.0499.BPL11035HBD-ON01) inclusief nota zienswijzen, met inachtneming van bovenstaande, gewijzigd vast te stellen.

### **3.2. Juridische gevolgen**

Tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad op het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State.

### **3.3. Financiële gevolgen**

Er is een door de ontwikkelaar getekende anterieure overeenkomst. Hierin zijn o.a. de plankosten en het verhaal van planschade opgenomen. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.

### **3.4. Communicatie**

De indieners van de zienswijzen uitnodigen voor de ronde tafel van 13 juni 2013. Na het besluit van de gemeenteraad de indieners van de zienswijzen schriftelijk berichten en informeren over de beroeps-mogelijkheden. Daarnaast het besluit publiceren en de vastgestelde versie van het bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van Boskoop zetten.

### **3.5. Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de vastgestelde wijziging(en) worden doorgevoerd in het bestemmingsplan en zal het besluit onverwijld worden gezonden aan het ministerie en aan de provincie. Die instanties krijgen 6 weken de tijd om te reageren op het gewijzigde besluit. Daarna zal het besluit worden gepubliceerd in de Gouwe Koerier en in de Staatscourant. De dag na de publicatie zal de beroepstermijn gaan aanvangen. Het bestemmingsplan (inclusief vastgestelde wijzigingen) zal vanaf dat moment ter inzage liggen, zowel de papieren versie als de digitale versie (website Boskoop en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

### **3.6. Gevolgen Jaarplan**

In de jaarplannen van de productgroep IBL (onderdeel bestemmingsplannen) is al rekening gehouden met het onderhavige project.

### **3.7. Arhi-procedure**

De Arhi-procedure/protocol is niet van toepassing.

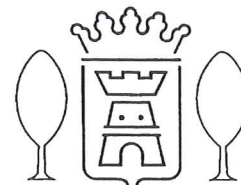
## **4. BIJLAGEN**

- Bestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 (NL.IMRO.0499.BPL11035HBD-ON01) (verbeelding, (plan)Regels, toelichting en nota zienswijzen)
- Bijlagen van het bestemmingsplan Connexxion-terrein 2013

Burgemeester en wethouders van Boskoop,  
de secretaris, de burgemeester,

C.L. Derickx

J. Rijdsdijk



## Raadsbesluit

GEMEENTE BOSKOOP

In de openbare vergadering van **27 JUN 2013**

heeft de gemeenteraad besloten:

1. de nota zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Connexxion-terrein 2013 (NL.IMRO.0499.BPL11035HBD-ON01), inclusief nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

De griffier,

mw. drs. J.A.M. Timmerman

De voorzitter,

J. Rijdsdijk