

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2020
Zaaknummer	:	345266
Datum	:	8 december 2020
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop en beeldkwaliteitsplan

Voorstel:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop, met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKkoopseglorie-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.BKkoopseglorie-VA01.dxf, d.d. 5 december 2019.
- 5 Het beeldkwaliteitsplan Azalealaan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Voor het terrein van de voormalige Rijks Middelbare Tuinbouwschool (RMTS) in het verlengde van de Azalealaan te Boskoop heeft de eigenaar het woningbouwplan 'Koopse Glorie' ontwikkeld. In het gebied komen maximaal 68 woningen. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' is een ontwikkeling tot maximaal 100 woningen in het gebied mogelijk. Er is echter voor gekozen om voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen, 'Koopse Glorie, Boskoop', zodat maatwerk kan worden geleverd. Bij het bestemmingsplan is als toetsingskader voor welstand een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan en er is een aantal ambtshalve wijzigingen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (gewijzigd) vastgesteld.

Inleiding/aanleiding

Voor het terrein van de voormalige Rijks Middelbare Tuinbouwschool (RMTS) in het verlengde van de Azalealaan te Boskoop heeft de eigenaar het woningbouwplan 'Koopse Glorie' ontwikkeld. Er komen maximaal 68 woningen. Woningbouw is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Wel bevat het geldende bestemmingsplan 'Boskoop-Dorp' een wijzigingsbevoegdheid waarin de realisatie van maximaal 100 woningen onder voorwaarden is toegestaan middels het volgen van een wijzigingsplan (artikel 3.6 Wro). Er is echter voor gekozen om een zelfstandige partiële herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) op te stellen zodat maatwerk geleverd kan worden. Bovendien is op deze wijze een geactualiseerde set regels van toepassing op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan en er is een aantal ambtshalve wijzigingen. Het voorstel is om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling van de gronden voor woningbouw, waarbij in totaal maximaal 68 woningen worden gerealiseerd.

Kader

- Conform de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) verstrekken wij geen NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en andere persoonsgegevens. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. Daarom is het overzicht van de indieners van de zienswijzen (Bijlage I) AVG-proof gemaakt. Dit geldt ook voor de Nota van beantwoording zienswijzen. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht mogen wij niet openbaar maken.
- Artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Bestemmingsplan 'Boskoop – Dorp' (2011)
- Bestemmingsplan 'Actualisatie Boskoop – Dorp 2010' (2012)
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' (2017)
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' (2019)
- Welstandsnota 2015
- "Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020" en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Met het bestemmingsplan wordt een passende invulling gegeven aan de locatie van de voormalige tuinbouwschool, waar in het geldende bestemmingsplan al woningbouw voorzien was middels een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid

was de bouw van 100 woningen mogelijk. Met een plan voor maximaal 68 woningen wordt het plan beter ingepast in de omgeving.

2. Het woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de (boven)lokale woningbouwopgave.
Het plan bestaat uit een gevarieerd woningbouwprogramma met rijwoningen, CPO-woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. In totaal zullen 65 tot 68 woningen worden gerealiseerd. Hiervan zal 15% sociale koop en/of huur worden gerealiseerd. Het aandeel sociale huur wijkt af van de huidige normen voor nieuwbouwprojecten (25% sociale huur en 10% voor middeninkomens), omdat het project al is gestart voordat deze normen op basis van de Regionale woonagenda van toepassing werden. In 2008 was al een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin was een programma opgenomen voor 75 tot 100 woningen met een aandeel van 20% aan goedkope woningen en daarnaast een verdeling van 70% koop en 30% huur. Er was geen expliciete norm voor sociale huur in vastgelegd. Afgelopen zomer is de anterieure exploitatieovereenkomst opnieuw gesloten. Hierin is uitgegaan van 15% sociale huur conform de eis die tot 2018 gold voor nieuwbouwprojecten. Ook worden 14 woningen goedkope koop gerealiseerd (CPO-woningen).
3. Voorzien wordt in een stedenbouwkundig plan passend in de omgeving. Koopse Glorie bestaat uit verschillende 'eilanden'. De eilanden zijn bereikbaar via bruggetjes, wat typisch is voor de omgeving van Boskoop. Groene inpassing wordt vormgegeven door onder andere een 'buurttuin' en houtwallen die kenmerkend zijn voor het gebied.
4. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
5. De milieuaspecten zijn beoordeeld en vormen geen belemmering voor het plan. Er zijn twee punten van aandacht:
 - a. Aan de hand van een stikstofberekening dient voor een project beoordeeld te worden of sprake is van een toename van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Uit de voor het project uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofemissie zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Bij de realisatiefase is gerekend met het schoonste materieel, stage IV. Op basis van werkafspraken tussen samenwerkende Omgevingsdiensten in Zuid-Holland, is er sprake van intern salderen bij het toepassen van stage IV materieel. Wanneer sprake is van intern salderen binnen een project dient op grond van de Wet natuurbescherming een vergunning aangevraagd te worden. Omdat stage IV materieel kan worden toegepast, is aannemelijk dat de vergunning verleend zal kunnen worden.
Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling zal op basis van de stikstofberekening beoordeeld worden of bij de dan geldende wetgeving en werkafspraken een vergunning op de grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.
 - b. Er is onderzoek gedaan naar mogelijk effecten van de ontwikkeling op de aanwezige flora en fauna (soortenbescherming). Hieruit is gebleken dat voor een aantal beschermde soorten mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Voor deze soorten dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming gevraagd te worden aan de provincie.

Het gaat onder andere om de mogelijke verstoring van de in de omgeving van het projectgebied zeldzaam voorkomende franjestaart (zomerverblijfplaats van één exemplaar), de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de ringslang. In de omgeving van het projectgebied betreft de franjestaart een zeldzaam voorkomende soort. Hiervoor zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen uitgewerkt in een Activiteitenplan. Onder andere worden tijdelijke voorzieningen getroffen zoals vleermuiskasten, wordt de buurttuin ingericht als compensatiegebied en wordt hier ter compensatie van de aanwezige zomerverblijfplaats van de franjestaart een zogenaamde vleermuistoren gerealiseerd, die ook geschikt is voor ander vleermuissoorten. Ook wordt een vliegroute voor fourageergebied behouden. Ook voor de ringslang worden maatregelen getroffen, zoals het realiseren van een aantal nieuwe broeihopen. De ontheffingsaanvraag is in gang gezet. Er worden geen werkzaamheden verricht voordat de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend.

6. In het beeldkwaliteitsplan zijn welstandseisen opgenomen voor het plangebied die bedoeld zijn als toetsingskader voor welstand voor omgevingsvergunningen. Om juridisch te borgen dat deze welstandseisen als toetsingskader gelden wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan als onderdeel van de welstandsnota door de raad te laten vaststellen. Voor zover in het beeldkwaliteitsplan stedenbouwkundige elementen zijn beschreven is dit uitsluitend bedoeld als inspiratie voor de (mogelijke) inrichting van het plangebied. De stedenbouwkundige kaders (o.m. de bouwhoogte, woningaantallen, groene- en blauwe structuur, wegen) die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verankerd in het bestemmingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand is de welstandsnota het juridisch bindende kader. Om omgevingsvergunning te kunnen toetsen aan de welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan moet het beeldkwaliteitsplan onderdeel zijn van de welstandsnota.

Duurzaamheid

De realisatie van Koopse Glorie in Boskoop draagt bij aan de gemeentelijke ambities als verwoord in het Actieprogramma duurzaamheid 2017–2020. De nieuwbouw in de Koopse Glorie worden aardgasloos en minimaal energieneutraal. Woningen voldoen aan de BENG ((Bijna Energie Neutraal Gebouw)–norm middels zonnepanelen en warmtepomp.

Gebruikte materialen worden geregistreerd voor mogelijk hergebruik en er is aandacht voor minimaliseren van afval bij de bouw.

Ook is er veel aandacht voor vergroenen van de openbare ruimte, o.a. middels aanplant van bomen en inrichten van een buurttuin en waterretentiegebieden.

Participatie

In verband met de Corona-maatregelen is de geplande participatieavond niet doorgegaan. De omgeving is uitgebreid schriftelijk geïnformeerd over het plan. Omwonenden konden contact opnemen voor vragen en opmerkingen. Ook is een advertentie geplaatst in de Gouwe Koerier.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende instanties toegezonden voor vooroverleg. De reacties geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. Met diverse opmerkingen kan bij de uitvoering rekening worden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben voor een periode van 6 weken, van 20 augustus tot en met 30 september 2020, voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder om mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn drie zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II). Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassingen van het plan. Ook is een aantal ambtshalve aanpassingen opgenomen. Onder andere zijn de percelen aan de Goudse Rijkweg 139 en Goudse Rijkweg 141 meegenomen om een aantal correcties ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan door te voeren. Het betreft vergunde en bestaande situaties. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage III).

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 9 juli 2020 een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadevergoedings-overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend kunnen in die periode beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Ook kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen nog beroep indienen, en kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Er kan geen beroep worden ingediend tegen de aanvulling van de welstandsnota.

Bijlage(n)

- Vertrouwelijk overzicht indieners zienswijzen (Bijlage I);

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, met bijbehorende bijlagen;
- Beeldkwaliteitsplan Azalealaan;
- Bijlage I: Overzicht indieners zienswijzen;
- Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bijlage III: Nota van wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	345266
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop en beeldkwaliteitsplan

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2020, en gehoord de
beraadslagingen in de raadscommissievergadering van 7 januari 2021,

besluit:

- 1 De indieners van de zienswijzen, zoals vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage I) ontvankelijk te verklaren;
- 2 De ingediende zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren, zoals vermeld in de in punt 1 genoemde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II);
- 3 De Nota van wijzigingen van het bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop (bijlage III) vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop, met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKkoopseglorie-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de beslispunten 2 en 3, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0484.BKkoopseglorie-VA01.dxf, d.d. 5 december 2019.
- 5 Het beeldkwaliteitsplan Azalealaan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

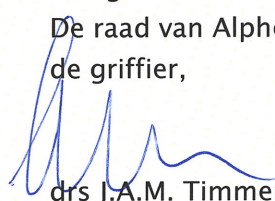
Gewaarmerkte bijlage(n):

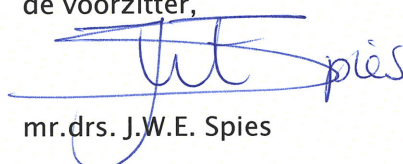
- Bestemmingsplan Koopse Glorie, Boskoop, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, met bijbehorende bijlagen;
- Beeldkwaliteitsplan Azalealaan;
- Bijlage I: Overzicht indieners zienswijzen;
- Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen;
- Bijlage III: Nota van wijzigingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2021.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,

de voorzitter,


drs J.A.M. Timmerman


mr. drs. J.W.E. Spies