

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement Ruimte

Zaaknummer: 2809748 Datum: 8 december 2021	Opsteller: J.A. Pierik
Onderwerp: Herontwikkeling Biezen 23, Boskoop	
Besluit: - De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV mee te delen: - in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke procedures om de herontwikkeling van de locatie Biezen 23 in Boskoop (bestaande uit in totaal 40 woningen, waarvan 10 “Ruimte voor Ruimte”-woningen) mogelijk te maken; - dat de investering voor het ontwerp en de daadwerkelijke aanleg van de sierteeltetalagefunctie onderdeel dient te zijn van de exploitatie voor de herontwikkeling. - De gemeenteraad te informeren via de lijst van mededelingen.	

Publiekssamenvatting

De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV wenst over te gaan tot de herontwikkeling van een sierteeltlocatie gelegen tussen de N207 en de Biezen 23 in Boskoop, kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie B, nummers 5114 en 6124. Het plan bestaat uit het beëindigen van de kwekerij, het slopen van de opstallen en het realiseren van een sierteeltetalagefunctie in combinatie met woningbouw. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming van de betreffende percelen worden gewijzigd. Het college is in principe bereid om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke procedures om de herontwikkeling van de locatie Biezen 23 in Boskoop mogelijk te maken.

Inleiding

Op dit moment is aan de Biezen 23 een kwekerij gevestigd. De kweker wil vanwege gevorderde leeftijd het bedrijf beëindigen. Dit is mede ingegeven door het feit dat er voor een kwekerij van deze geringe omvang en op deze locatie geen toekomstperspectief is. Tegelijkertijd wordt in de Integrale visie “Een Nieuwe Waarde” voor transformatiegebieden binnen de Greenport regio Boskoop gepleit voor een vitale toekomst met behoud van Boskoopse kenmerken. Voor de locatie Biezen 23, zichtlocatie vanaf de N207 en tevens dicht tegen het centrum van Boskoop gelegen, zou deze nieuwe waarde een combinatie van “sierteelt etalagefunctie” en woningbouw (in het kader van Ruimte voor Ruimte) kunnen zijn.

De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV heeft de afgelopen tijd gewerkt aan een voorstel voor het realiseren van deze etalagefunctie in combinatie met woningbouw.

Met dit laatste wordt ook aangesloten op de wensen van de gemeente en het Dorpsoverleg om invulling te geven aan de woningbouwopgave nabij de voorzieningen van het centrum van Boskoop.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met een gedifferentieerd en duurzaam woningbouwprogramma invulling geven aan de sierteeltetalagefunctie en vraag naar woningen in Boskoop.

Kader

- Het bestemmingsplan Boskoop Dorp;
- Visie op transformatiegebieden “Een Nieuwe Waarde”;
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Regio Boskoop;
- Woonvisie Alphen aan den Rijn
- De Omgevingsvisie Zuid-Holland;
- Duurzaamheidsbeleid en parkeerbeleid;
- Stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden.

Argumenten

Invullen van de sierteeltetalagefunctie

De locatie Biezen 23 heeft in het bestemmingsplan Boskoop Dorp goeddeels een agrarische sierteeltbestemming. De locatie is binnen het BSD-contour van Boskoop gelegen en buiten het boom- en sierteelt(concentratie)gebied.

De gemeenteraad heeft december 2018 de Visie op Transformatiegebieden vastgesteld. In deze Visie is de locatie Biezen 23 aangeduid als etalagefunctie ten behoeve van de Greenport Boskoop (voorbeeldtuinen, zorgtuin, plantcollecties of niche teelten in de vollegrond).



Deze etalagefunctie is belangrijk om de sierteelt in Boskoop voor iedereen zichtbaar te maken en daarmee het imago van de sector te versterken. Boskoop is wereldwijd bekend als belangrijk sierteeltcluster. De locatie Biezen 23 is aangewezen om als Ruimte-voor Ruimte locatie te dienen, gecombineerd met een etalagefunctie.

Vanwege het project 'Sierteelt buiten de Contour' is een grote behoefte aan dit soort locaties buiten de sierteeltcontour; in opdracht van de Stichting Greenport regio Boskoop en in samenwerking met de provincie Zuid-Holland en de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop zijn/worden de nodige verspreid liggende sierteeltbedrijven in het buitengebied gesaneerd. Dit project is gestart teneinde de ruimtelijke kwaliteit aldaar te verbeteren door het gebied terug te brengen naar veenweide- en akkerlandschap.

In beginsel was het nadrukkelijk de bedoeling om deze sierteeltkavel uitsluitend voor de sierteelt-etalagefunctie in te zetten en geen andere ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met Stedenbouw is vervolgens onderzocht om hier, in het licht van de ruimte-voor-ruimte problematiek binnen de Greenport, een combinatie met enkele (10) compensatiewoningen van te maken, omdat dit ook ondersteunend aan de sierteeltsector is.

Hiervoor is een concept ontwikkeld wat de inzet van deze kavel voor doelgroepen juist uitzonderlijk geschikt maakt, bijv. senioren (oud-kwekers) of begeleid wonen. De gedachte daarbij is dat de sierteeltetalage door de bewoners wordt onderhouden. Dit versterkt het onderling contact, men blijft actief en het dient de sierteelt.

Teneinde de daarmee gepaard gaande kapitaalsvernietiging voor die bedrijven te compenseren, zijn er tot dusver circa 20 "Ruimte voor Ruimte"-woningen toegekend. Deze compensatiewoningen kunnen vanwege de door de provincie gestelde ruimtelijke beeldkwaliteitseisen niet allemaal op het eigen gesaneerde perceel worden gebouwd. Er zijn daardoor andere sierteeltlocaties buiten de sierteeltcontour nodig om deze woningen op een goede manier in te passen. Het onderhavige is nu juist zo'n locatie in transformatiegebied die specifiek voor Ruimte voor Ruimte woningen in combinatie geschikt is geacht en waar reeds stedenbouwkundige uitgangspunten voor geformuleerd zijn. De etalagefunctie is hier nadrukkelijk onderdeel van.

Richting de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV is aangegeven dat er in de planopzet voor de locatie Biezen 23 rekening gehouden dient te worden met de realisatie van 10 "Ruimte voor Ruimte"-woningen. In de planopzet zijn 8 "Ruimte voor Ruimte"-woningen opgenomen. Dit aantal moet bijgesteld worden naar 10.

Een tweede aanpassing op het voorstel van de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV heeft betrekking op de investering voor het ontwerp en de daadwerkelijke aanleg van de sierteeltetalagefunctie (te weten een geprognostiseerde investering van circa € 150.000,-). Deze kosten dienen onderdeel uit te maken van de exploitatie-opzet van de door de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth voorgestane herontwikkeling.

Druk op de woningmarkt is groot

Er is in Boskoop sprake van krapte op de woningmarkt, met een groeiende onbalans tussen vraag en aanbod van geschikte woningen. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen wordt ook nadrukkelijk gekeken naar het benutten van verdichtingskansen en transformatiemogelijkheden.

Uit onderzoek komt naar voren dat er in alle segmenten sprake is van een woningmarkt die niet in balans is en dat met name starters en senioren op dit moment in Boskoop vrijwel geen kans maken op een passende, betaalbare woning.

Gelet op voorstaande heeft de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV een planvoorstel opgesteld dat qua woningbouw inzet op een programma voor:

- Starters;
- Senioren uit Boskoop en
- Betaalbaarheid.



Het planvoorstel bestaat naast de “Ruimte voor Ruimte”-woningen (na aanpassing naar 10 woningen), uit 40 woningen, te weten:

- 8 sociale huurwoningen;
- 8 middeldure appartementen;
- 14 vrije sector appartementen;
- 8 vrije sector koopwoningen, 2-onder-1 kap (590 m³ per woning) en
- 2 vrije sector koopwoningen, vrijstaand (650 m³ per woning).

De genoemde vrije sector koopwoningen (2-onder-1 kap en vrijstaand) zijn de zogenaamde “Ruimte voor Ruimte”-woningen.

Het door Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV gaat zodoende uit van de combinatie van de etalagefunctie met compensatiewoningen, maar voorziet tevens in de vraag naar woningen in de kern Boskoop (en gelegen binnen de BSD-contour).

Opgemerkt is dat uw college in de vergadering van 19 oktober 2021 heeft besloten om vrijstelling te verlenen van de eis 25% sociale huur en vereveningsfonds ruimte voor ruimte locaties (sierteelt).

Regionale afstemming

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De voorgestane herontwikkeling is overeenkomstig dit provinciaal (en gemeentelijk) beleid. Overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het woningbouwinitiatief afgestemd met de andere gemeenten in de regio Holland Rijnland

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het “Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020” en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

Bij nieuwbouw is energie-efficiënte (en koolstofarme) energievoorziening het uitgangspunt. De gemeentelijke ambitie is een GPR-score van 7.0 (energie 8.0). Het gebruik van warmte-koudeopslag (WKO), geothermie of vergelijkbare toepassingen wordt gestimuleerd. Het zojuist beschreven duurzaamheidsbeleid is uitgangspunt bij het planvoornemen van de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV.

De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV onderschrijft het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Zij ziet ook mogelijkheden om deze in het plan nadrukkelijk een plek te geven. Als voorbeeld wijzen zij hierbij op hun gedachte om de verdere uitwerking rekening te houden met de bodemdaling en het omgaan met problemen in de waterhuishouding.

Participatie

Gebrek aan draagvlak bij belanghebbenden is een (reëel) risico. Om dit risico te verminderen zal er dan ook een weloverwogen communicatie- en participatiestrategie, waarbij belanghebbenden op de juiste wijze en op het juiste moment worden betrokken, moeten worden opgesteld.

De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV wenst dan ook de omwonenden van de locatie en andere belanghebbenden, via een of meerdere informatieavonden, vroegtijdig te betrekken in het proces van plan- en besluitvorming.

Financiële consequenties

Met dit besluit nog niet van toepassing.

Het uitgangspunt is dat de locatieontwikkeling voor rekening en risico door de ontwikkelaar (de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV) wordt uitgevoerd. De kosten voortvloeiend uit gemeentelijke inzet worden op de ontwikkelaar verhaald via een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadevergoedingsovereenkomst.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling werkt als een soort emissierechtenhandel. Ruimte voor tuinders kan verhandeld worden voor ruimte voor wonen wanneer een tuinder stopt met zijn bedrijf.

De stelregel daarbij is dat 1.000 m² gelijk staat aan 1 woning contingent. Daarbij ontstaan woning contingenten die locatie onafhankelijk ingezet kunnen worden. Wanneer een tuinder stopt, komt er dus ruimte vrij voor woningbouw ergens in de gemeente. Dat hoeft niet op de grond van de specifieke tuinder te zijn. De prijsbepaling van de contingenten wordt op basis van vraag en aanbod bepaald. Gemiddeld komt dit uit op circa €150.000,- / €175.000,- per contingent. Dit bedrag staat los van de grondaankoop.

Op dit moment is er bij navraag bij de drie betrokken makelaars geen actueel aanbod van woningcontingenten, maar deze kunnen mogelijk wel beschikbaar komen als de vraag op de markt komt. Als er echter op moment van realisatie geen of te weinig Ruimte voor Ruimte contingenten beschikbaar zijn, zou dit tot gevolg hebben dat de planontwikkeling niet kan starten, wat in het licht van de grote woningvraag onwenselijk zou zijn.

Ter zekerheidsstelling dat die contingenten aangekocht worden, stelt de ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV daarom voor de marktwaaarde van de woningcontingenten op een derdengeldrekening van de notaris te storten. Zo kan de woningbouwontwikkeling wel starten en is er voldoende budget beschikbaar zodra andere kwekers hun contingenten te gelde willen maken. Dit kan als zodanig ook worden opgenomen in de Anterieure Overeenkomst.

Realisatie

De ontwikkelcombinatie Ruimtemaken BV en Bébouw Midreth BV is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmings-/omgevingsplan. De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmings-/omgevingsplan zal niet eerder plaatsvinden, dan nadat de noodzakelijke overeenkomsten door partijen zijn ondertekend. Starten met de bouwactiviteiten is vooralsnog voorzien medio 2023.

Bijlage(n):

- Notitie Transformatie locatie Biezen 23, incl. verkavelingsstudie, d.d. 25 oktober 2021.