

Voorstel herontwikkeling locatie Biezen 23 Boskoop

1. Aanleiding

Aan de Biezen 23 in Boskoop ligt op dit moment nog de kwekerij van de heer Veerman. Deze wil vanwege gevorderde leeftijd zijn 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.

Het voorstel dat door Ruimtemaken- Bébouw in maart 2021 aan de gemeente is gepresenteerd is in overleg met verantwoordelijk ambtenaren vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn aangescherpt en uitgewerkt met inachtneming van het geldende ruimtelijke beleid voor dit deel van Boskoop. Dit heeft geresulteerd in het plan dat is opgenomen in Bijlage 1, en dat hieronder wordt toegelicht..

2. Uitgangspunten voor transformatie van Biezen 23

Invullen van de etalagefunctie

Dat de kwekerij over enkele jaren beëindigd zal worden staat vast. Er zijn geen opvolgers en voor nieuwe kwekerijen is een grotere schaal noodzakelijk. Als herontwikkeling niet van de grond komt leidt dat wellicht

tot verpaupering van de locatie. Aangezien de locatie in het zicht ligt vanaf de N207 is een transformatie naar 'etalagefunctie' opportuun. Voor het maken en het goed laten functioneren van een dergelijke functie is wel een drager nodig: deze kan worden gevonden in woningbouwontwikkeling.

Inspelen op de woningbouwopgave

In Boskoop is net als in de rest van ons land sprake van een grote en groeiende onbalans tussen vraag en aanbod van geschikte woningen. In het voorstadium is overleg geweest met Marnix Groenland die hier vanuit de gemeente een impuls aan geeft. Daarnaast heeft Ruimtemaken-Bébouw een woningmarktanalyse laten uitvoeren door Koppes Makelaardij. Zij hebben dit met een krapte-indicator in beeld gebracht; die is begin dit jaar gemaakt en laat zien dat in alle segmenten sprake is een woningmarkt die niet in balans is. Dit speelt het sterkst bij appartementen, tussenwoningen en 2-onder-1 kap woningen. Koppes signaleert dat met name starters en senioren op dit moment in Boskoop vrijwel geen kans maken op een passende, betaalbare woning.

Ruimtemaken-Bébouw zet daarom in op een programma voor:

- Starters
- Senioren uit Boskoop
- betaalbaarheid

Meer kennis opdoen met duurzaam bouwen op een natte ondergrond

Bouwen in het Groene Hart en nog sterker in Boskoop betekent rekening houden met bodemdaling en omgaan met problemen in de waterhuishouding. Voor Ruimtemaken-Bébouw is dat reden om een plan te ontwikkelen dat hierop inspeelt en waarvan de ervaringen kunnen worden gedeeld met andere partijen die woningbouw willen realiseren op locaties met een vergelijkbare bodemgesteldheid. Aan Sant en Co, landschapsarchitecten, is gevraagd een stedenbouwkundige opzet te maken die rekening houdt met bodemdaling en een duurzame oplossing voor de toekomst biedt qua landschappelijke en stedenbouwkundige opzet. Sant en Co voert, in opdracht van het Hoogheemraadschap, oa ook onderzoek uit in het gehele Groene Hart naar innovatieve bebouwingsmogelijkheden voor locaties met waterbeheersingsproblemen zoals voormalige veengronden.

3. Afstemming met gemeente

De afgelopen maanden heeft meerdere keren overleg met diverse ambtenaren van de gemeente plaatsgevonden. Zowel met de verantwoordelijk projectmanager als de stedenbouwkundige voor dit deel van de gemeente als de jurist die betrokken is bij het Ruimte voor Ruimtebeleid. Doel was om herontwikkeling van deze locatie goed aan te laten sluiten op de regelgeving, en om de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten met elkaar af te stemmen. Daarnaast heeft overleg met de betrokken gemeentelijk coördinator van het Marktplatform Alphen aan den Rijn plaatsgevonden: de locatie Biezen 23 past in het beleid om binnenstedelijke locaties te benutten voor woningbouw, zeker nu er voorlopig geen zicht is op de ontwikkeling van locaties als de Gnephoeck.

Gezamenlijk is aan drie uitgangspunten gewerkt:

- Invullen etalagefunctie conform de visie op transformatiegebieden 'Een Nieuwe Waarde'. en volgen van de Ruimte voor Ruimte regeling voor Boskoop, die binnen de Greenport Regio Boskoop is opgesteld door de provincie Zuid-Holland, de Greenportgemeenten en Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop.
- Een programma met minimaal 25% sociale huurwoningen en 15% middenhuur of -koop.
- De door de gemeentelijk stedenbouwkundige gemaakte basisopzet voor een stedenbouwkundige invulling vormt het vertrekpunt. In bijlage 1 is deze uitgewerkt in een verkavelingsplan.

4. Planuitwerking

Met het betrokken ambtelijk team heeft Ruimtemaken- Bébouw afgesproken dat met inachtneming van bovenstaande punten een plan gemaakt wordt dat financieel haalbaar is, inclusief een redelijke grondprijsvergoeding voor de huidige eigenaar. Dit plan bevat 38 woningen, waarvan ca. de helft in de betaalbare categorieën sociaal en middenduur.

Het planvoorstel bevat de volgende elementen:

- Langs de N207 wordt een robuuste groene etalage aangelegd, waarin de kwekerijgeschiedenis zichtbaar wordt. We gaan nog een stap verder door hier een publieke gebruiksfunctie aan te geven met paden en een wandelroute. Het Programma van Eisen (alsmede bij wie de etalage in eigendom komt) stemmen we af met de Greenport en de gemeente. Voor het onderhoud van de etalage worden bewoners uitgenodigd mee te doen.,
- Deze etalagefunctie vraagt voor het ontwerp en de daadwerkelijke aanleg een investering van ca € 150.000. Deze kosten zijn niet opgenomen door Ruimtemaken- Bébouw in de exploitatie.
- Voor sanering van de sierteeltlocatie Biezen 23 geldt dat er 1,54 contingenten in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling beschikbaar komen. De toelichting op de berekeningswijze is als bijlage 2 toegevoegd.
- In het planvoorstel zijn 8 Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen. Het benodigde contingent hiervoor bedraagt 6,45.. Dit betekent dat onder aftrek van de 1,54 die rust op het kavel Biezen 23 aanvullend contingent verworven zal moeten worden van 4,91 stuks (op basis van onderstaande genoemde inhoud van woningen).
- Het planvoorstel bestaat verder uit woningen waarnaar de vraag het grootst is en sluit aan bij het gemeentelijk beleid:
 - 8 sociale huurwoningen (26% van het aandeel minus contingentwoningen);
 - 8 middeldure appartementen (26% van het aandeel minus contingentwoningen);
 - 14 vrije sector appartementen
 - 6 vrije sector koopwoningen, 2-onder-1 kap (590 m3 per wo)
 - 2 vrije sector koopwoningen, vrijstaand (650 m3 per wo)Totaal 38 woningen.
Bij alle woningen geldt dat we een stap verder willen zetten dan de huidige duurzaamheidsnormen.
- 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 Ruimtemaken- Bébouw daarom voor de marktwaaarde van de woningcontingenten (op dit moment € 150.000,- excl. BTW per contingent) 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.

Tot Slot

Als het college van B& W en (eventueel) raad akkoord gaan met bovenstaande aanpak, dan zal Ruimtemaken- Bébouw voortvarend met de vervolgstappen aan de slag gaan: het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan, het aangaan van een anterieure overeenkomst en het opstellen van een participatieplan voor het betrekken van de omgeving bij het uiteindelijke planvoorstel.

Amsterdam/ Mijdrecht 25 oktober 2021
Theo Dohle, Stijn van Enckevort, Hella Hendriks
E Dohle@ruimtemaken.eu

**ruimte
maken.**



BÉBOUW MIDRETH
BEZIG MET BOUWEN

Bijlage 1: Verkavelingsstudie op basis voorstudie gemeentelijk stedenbouwkundige



Bijlage 2: berekening contingenten Biezen 23

Berekening aug 2021:

Kadastraal oppervlakte:

perceel 5114:	14.145 m ²
perceel 6124	<u>3.679 m²</u>
Totaal:	17.284 m ²

Rekenfactor kadastrale oppervlakte:

17.824 m² van 22.500 leidt tot een factor van 0,79 (sierteeltgrond)

Bedrijfsgebouwen

Loods 19A	354 m ²
Schuur achter	<u>87 m²</u>
Totaal:	441 m ²

451 m² x 1.000 leidt tot een factor van 0,45 (loodsen/schuren)

Kas

1.479 m² van 5.000 leidt tot een factor van 0,3

Totaal RvR contingent 1,54 750 m³ 1154 m³