

Verslag startbijeenkomst participatie Wonen op de Tuin

22 februari 2022

De bijeenkomst vindt online plaats via Zoom.

Gespreksleider: Arjan Kaashoek, De Wijde Blik

Ruimtemaken: Hella Hendriks en Theo Dohle

Bébouw Midreth: Stijn van Enckevort

Sant en Co: Paul Plambeck

Gemeente Alphen aan den Rijn: Anthony van Nieland

Deelnemers uit de omgeving: circa 25

De presentatie die tijdens de bijeenkomst is getoond kan gedownload worden van www.wonenopdetuin.nl.

Welkom

Gespreksleider Arjan Kaashoek heet iedereen welkom en licht de agenda van de avond toe. Vervolgens stellen de sprekers zich voor. Ruimtemaken is een ontwikkelaar die onder meer in Alphen aan den Rijn actief zijn in de Rijnhaven met drie projecten. Zij richten zich vooral op het zorgvuldig inpassen van bijzondere projecten. Bébouw Midreth is een middelgrote ontwikkelende aannemer uit Mijdrecht die onderdeel is van het Volker Wessels concern. Zij zijn gespecialiseerd in woningbouwprojecten van 20 tot 150 woningen in de Randstad.

Aanleiding

Theo Dohle van Ruimtemaken licht toe dat de aanleiding voor de plannen de wens van de familie Veerman om hun kwekerij aan de Biezen 23 te beëindigen. Er is geen opvolger en door de ligging en omvang van de kwekerij is een transformatie naar woningbouw logisch. Verschillende partijen hebben hiervoor een aanbieding gedaan en de familie Veerman heeft met haar adviseur uiteindelijk voor de combinatie Ruimtemaken/Bébouw Midreth gekozen. Daarna zijn eerst de afspraken tussen de familie Veerman en deze ontwikkelcombinatie verder uitgewerkt in 2021. In de tweede helft van dat jaar vond vervolgens intensief overleg met de gemeente plaats. Dat resulteerde in december 2021 in een B&W-besluit dat op deze locatie in totaal 40 woningen gebouwd kunnen worden. Dat vormde weer de basis om vanaf februari 2022 de participatie op te pakken. Eerst is met een aantal direct betrokkenen gesproken, zoals muziekvereniging Concordia en de Katholieke Kerk. En nu vindt deze startbijeenkomst plaats.

De opgave is om een plan te maken voor starters, gezinnen en senioren dat past bij het groene karakter en de kwekershistorie van het dorp. Op de locatie zouden met een normale dichtheid 80 tot 100 woningen gebouwd kunnen worden, maar er is in overleg met de gemeente voor gekozen om 40 woningen en veel groen te realiseren, daarom is ook de naam Wonen op de Tuin gekozen. De 40 woningen zijn als volgt verdeeld:

- 16 betaalbare appartementen (sociaal en middelduur)
- 14 vrije sectorappartementen
- 10 vrije sector eengezinswoningen

Daarmee wordt aangesloten bij de doelgroepen waarvoor de woningbehoefte in Boskoop het grootst is. De appartementen komen in een gebouw van drie lagen, zodat de hoogte aansluit bij de bebouwingshoogte in de omgeving.

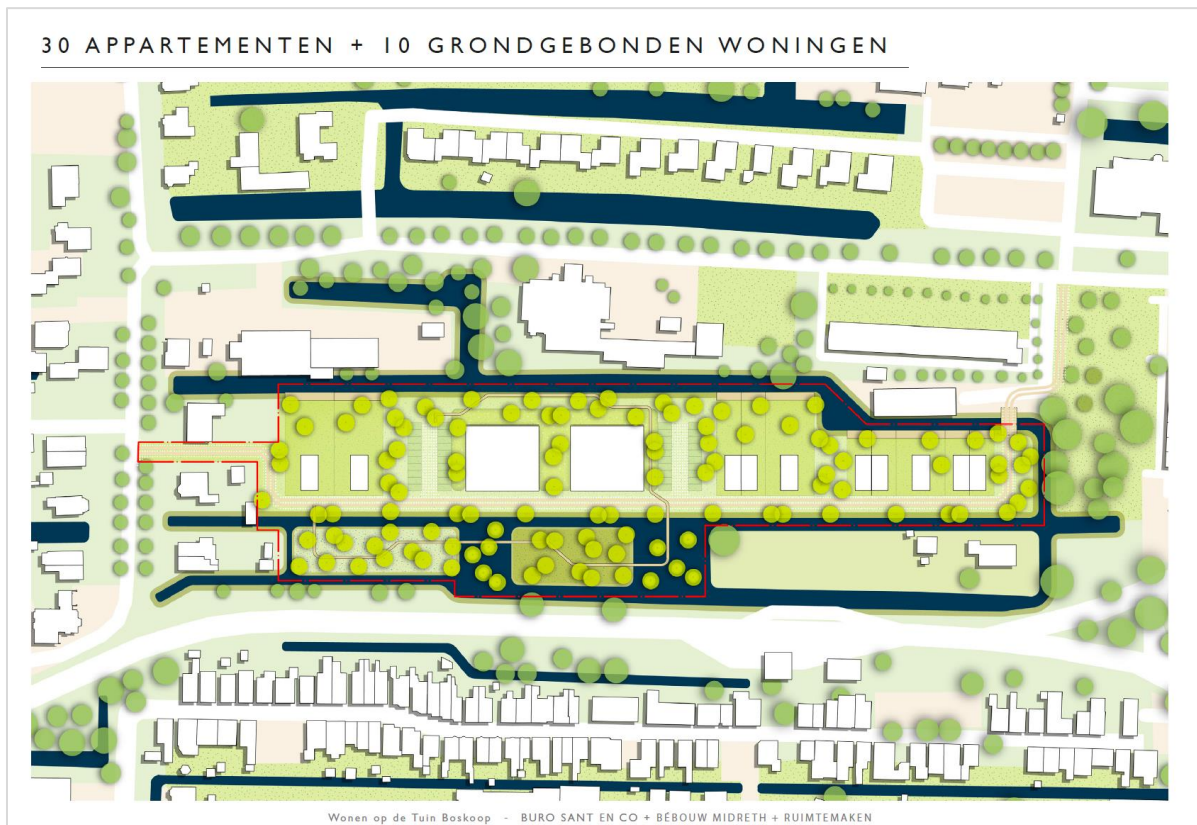
Toelichting schetsplan

Paul Plambeck is landschapsarchitect van Sant en Co. Hij kent de locatie en Boskoop goed omdat zijn bureau ook al werkt voor het Waterschap om onderzoek te doen naar hoe je goed kunt bouwen in een gebied met bodemdaling en daardoor waterproblematiek. Voor de locatie Biezen 23 wordt daarom zorgvuldig gekeken hoe ophoging en waterbeheersing plaats kan vinden. Hij laat ook zien dat door de klimaatverandering het nog belangrijker is geworden om zowel pieken van regenwater als droogte goed op te vangen.

Een van de belangrijkste hulpmiddelen is om veel groen in het ontwerp op te nemen. Zo komt er langs de Provinciale weg een groene publieke ruimte in de vorm van een groene etalage, waar ook extra waterbassins ontworpen zijn. Dat water krijgt zachte oevers en er worden bomen geplant die met hun voeten in het water kunnen staan. De groene etalage moet voor de mensen uit de buurt ook onderdeel van een mooie wandelroute door de buurt. Er moeten vooral bomen komen die kenmerkend zijn voor Boskoop.

De woningen komen in een aantal clusters in het landschap te staan, met daartussen zichtrelaties naar het gebied er achter en veel groen en zo min mogelijk verharding, zodat het water goed opgenomen kan worden. In het middelste cluster komen de appartementen in twee kleinschalige gebouwen van drie lagen.

Tot slot laat Paul zien hoe een voorlopige schets van de bouwvlekken er uit kan komen te zien. Bij de volgende participatiebijeenkomst is deze verder uitgewerkt, inclusief de manier waarop de woningen worden ontsloten. Daarbij worden de reacties van de deelnemers aan deze bijeenkomst ook zoveel mogelijk verwerkt. Het schetsontwerp ziet er als volgt uit:



Planning en vervolgstappen

Theo Dohle licht toe dat de 2^e participatiebijeenkomst waarschijnlijk in april plaats zal vinden. In de zomer moet dan het Stedenbouwkundig Plan afgerond worden, dat de basis vormt voor de bestemmingsplanwijziging die in het najaar van 2022 start. In het voorjaar van 2023 start dan de verkoop van de woningen en medio 2023 de bouw van de woningen. Daarmee is waarschijnlijk een jaar gemoeid.

Reacties en vragen

Ik ben eigenaar van de garage naast de locatie. Ik heb nog vergunning voor uitbreiding richting de kerk. Wat is de afstand tot de nieuwbouw en is er rekening met mijn uitbreiding gehouden?

Ook al is het woningbouwplan ruim opgezet, je zult altijd zicht houden op de nieuwbouw. Maar in vergelijking met andere locaties is de afstand dusdanig dat er geen problemen met privacy of belemmeringen met uw uitbreiding zullen ontstaan. We zullen nog wel kijken welke milieucategorie geldt en welke hoogte uw uitbreiding krijgt (dat blijkt 8 meter te zijn). We maken een afspraak met u om binnenkort ter plekke even kijken (deze afspraak is inmiddels gemaakt). Noot redactie: Milieucategorie 2 is hier van toepassing.

Het lijkt mij een mooi plan. Ik heb wel twee vragen. Wie beheert het groen straks? Hierover zijn we nog in overleg met de gemeente. Bij de volgende bijeenkomst kunnen we toelichten of dat gemeenschappelijk groen van de toekomstige bewoners wordt die het met een Vereniging van Eigenaren gaat beheren of dat de gemeente de groene etalage overneemt. Er zal in elk geval een publieke functie blijven, waar bewoners uit de omgeving te gast zijn.

Hoe hoog worden de appartementengebouwen?
Deze krijgen drie bouwlagen. Het bestemmingsplan voor de omgeving gaat uit van 10 meter bouwhoogte, daar zullen wij ook aan voldoen.

Voor de uitbreiding van mijn garage geldt een maximale hoogte van 8 meter.
We zullen nazoeken hoe dat precies bij uw locatie is geregeld. Voor de locatie moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, we respecteren daarbij die 10 meter uit de omgeving.

Ik vind het mooi dat er wordt nagedacht over de bodemdaling en waterproblematiek, maar jullie invulling van deze kavel zal dat voor de omgeving niet oplossen.
Dat klopt, het neemt niet weg dat we wel graag maximaal inzetten op deze twee aspecten in ons plan.

Levert de Provinciale weg nog geluidsproblemen op?
We voeren een apart geluidsonderzoek uit. Gezien de 50 km-limiet en de groene etalage die de woningen op een grotere afstand zet dan bijvoorbeeld de woningen in de Nieuwstraat verwachten we hier niet echt problemen mee.

Ik woon zelf iets verder aan de weg, er is best veel uitstoot van het autoverkeer, hoe denken jullie daarover?

Ook hier doen we onderzoek naar en we verwachten dat de groene buffer die we maken hier een gunstige invloed op heeft. Er wordt zoals u wellicht weet op veel meer plekken op dit soort afstanden van wegen gebouwd. Naar de toekomst is de verwachting dat het autoverkeer nog veel schoner zal worden.

Gaat het lawaai van de garage, de kerk en de Muziekvereniging nog problemen opleveren? In Tilburg waren problemen met een kerkklok.

De Muziekvereniging mag tot 10 uur 's avonds maximaal musiceren. En kerkklokken en ander omgevingsgeluid horen bij een woonlocatie in de bebouwde kom. Maar goed dat dit wordt opgemerkt, we zullen de toekomstige bewoners daarover informeren.

De eerste generatie kopers is zich dat bewust, maar hoe gaat het met de volgende generatie? Gaan zij niet klagen?

Voor het geluid hebben de betrokken instelling een vergunning, daar wordt niet zo maar aan getornd, dat is een bestaand recht.

Waarom maken jullie de ontsluiting niet aan de noordkant bij De Biezen, daar woont immers de initiatiefnemer.

We hebben nog geen definitieve keuze gemaakt voor de ontsluiting, daarover zijn we nog in overleg met de gemeente. We komen daar in de volgende bijeenkomst op terug. Aan de kant van de Biezen komt in elk geval een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

Wij wonen op de Nieuwstraat, daar kunnen we zelf niet parkeren, gaan de nieuwe bewoners van jullie plan daar niet ook parkeren? Ik vind het overigens een mooi plan, een verbetering voor de buurt en ik verwacht ook weinig geluidsproblemen.

De gemeente heeft parkeernormen voor bewoners en bezoekers, daar zullen we aan voldoen door voldoende parkeerplaatsen in het gebied aan te leggen. Aan de Biezen zullen daarom geen mensen van Wonen op de Tuin of hun bezoekers parkeren.

Ik woon aan de Biezen en we hebben narigheid van die parkeerders van de Nieuwstraat. Er zijn ook scholen in de omgeving, houden jullie daar rekening mee?

We zullen dat zeker meenemen in het overleg met de gemeente bij het uitwerken van de ontsluiting.

Kunnen jullie er rekening mee houden dat de nieuwbouw misschien het geluid van de kerkklokken gaat weerkaatsen naar de buurt?

Dat nemen we mee in ons onderzoek.

Is er al een prijsindicatie bekend van de eengezinswoningen?

Nee, dat is nog te vroeg. Dat zal kort voor het in verkoop gaan bekend zijn.

Kunnen we ons nu al inschrijven?

U kunt zich via www.wonenopdetuin.nl aanmelden voor de nieuwsbrief, dan krijgt u als eerst informatie over bijeenkomsten en de start verkoop.