

Advies wonen Torenpad-West

De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwbouwplannen aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte en de langetermijnvisie van de gemeente. Hiertoe heeft de gemeente een afwegingskader opgesteld om zo de woningbouwplannen te kunnen prioriteren, passend binnen de provinciale context.

Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst gold er nog geen afwegingskader woningbouw en gold ook nog niet de eis sociale woningbouw en middeninkomens.

De provincie eist bij woningbouw regionale afstemming en heeft als uitgangspunt dat plannen moeten passen binnen de behoefte-raming, zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda. Dit plan is tegen het afwegingskader en de woningbehoefte-raming gehouden. Beoordeling aan de hand van het afwegingskader woningbouw heeft geleid tot de volgende positieve punten en aandachtspunten:

Positief

Afzetbaarheid van het woningaanbod in de huidige markt

Het plan Torenpad-West past kwantitatief gezien in de woningbehoefte. Ook kwalitatief draagt het voor een belangrijk deel bij aan een evenwichtiger woningvoorraad. Het plan bestaat uit 30 middeldure en 70 dure eengezins-koopwoningen. In Boskoop is behoefte aan grondgebonden woningen nabij het centrum. De plannen zullen afzetbaar zijn, voor verschillende doelgroepen. Aandachtspunt is dat er in het middeldure koopsegment veel wordt gebouwd de komende jaren. Dit vraagt om een goede prijs-kwaliteitverhouding en mogelijk het gefaseerd opleveren van de middeldure woningen.

Oplossen ruimtelijke knelpunten of hergebruik bestaand vastgoed: positief

Het plan voorziet in het oplossen van een ruimtelijk knelpunt. Het plangebied heeft de bestemming agrarisch en werd voorheen gebruikt voor tuinbouw. Sinds 2010 wordt op ruim de helft van de grond niet meer agrarisch gebruikt. Inmiddels heeft de laatste tuinder zijn werkzaamheden gestaakt en is het gebied braakliggend.

Versterken geambieerde woonmilieus: positief

In het beeldkwaliteitsplan zijn voor 4 deelgebieden van de het plangebied geambieerde woonmilieus aangedragen inclusief stedenbouwkundige criteria. Er is vertrouwen dat Torenpad-West die geambieerde woonmilieus voor Boskoop zal versterken, mits de ontwikkelaars, opdrachtgevers en de architecten van de woningen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan ter harte nemen. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst en wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Hiermee is het een toetsingskader voor de welstandscommissie voor de aanvragen omgevingsvergunningen.

Aanpasbaarheid / flexibiliteit in plan bouwfase: positief

Het plan is flexibel om te wisselen in woningtypen. De gemeente stuurt in het beeldkwaliteitsplan alleen op bepaalde stedenbouwkundige kwaliteiten. De ontwikkelaar is vrij om de woningen aan te laten sluiten op de marktvraag van dit moment.

Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand dorpsgebied: positief

Het plangebied van Torenpad–West betekent een concentratie van woningbouw zeer dicht bij de dorpskern, gelegen tussen twee woningbouwgebieden.

Aandachtspunten/ handreiking

Creëren van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad: neutraal

Zoals hiervoor omschreven draagt het plan voor een belangrijk deel bij aan een evenwichtiger woningvoorraad. Dit is te danken aan de dure koopwoningen, de middeldure woningen vormen niet echt een toevoeging. In een aantal segmenten waaraan tekort is, voorziet het plan nog niet. In Boskoop is er naast grondgebonden koopwoningen behoefte aan levensloopgeschikte sociale eengezinshuurwoningen en vrije-sector-huurappartementen, gezien de vergrijzingsopgave van Boskoop. Torenpad–West zou kunnen voorzien in de vergrijzingsopgave. Gezien de ligging nabij het dorpscentrum is het een uitstekende locatie om daaraan bij te dragen. Ten tijde van het opstellen van dit plan gold de eis 25% sociale huur en 10% voor middeninkomens nog niet. Mocht er nog speelruimte zijn om de plannen aan te passen, dan is het wenselijk om in dit segment woningen te realiseren.

Duurzame inzetbaarheid van woningen: nader te beoordelen

Met de inzet op een gasloze buurt voldoet de initiatiefnemer aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Op dit moment is nog onduidelijk welk alternatief de ontwikkelaar gaat inzetten. Heeft de ontwikkelaar daarnaast de ambities om ook energieneutraal (EPC=0) te bouwen? Het is nog onduidelijk in hoeverre de woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Op deze onderdelen dient nog duidelijkheid verschaft te worden, om tot een positief advies te komen.

Ruimte voor wonen met zorg: nader te beoordelen

De vergrijzingsvraag in Boskoop zou vooral in grondgebonden woningen opgevangen moeten worden, daarbij zijn woningen nabij het dorpscentrum potentieel in trek. Het plan voldoet aan beide criteria. Daarom is deze locatie potentieel geschikt voor wonen met zorg. Het is nog onduidelijk hoeveel ruimte de initiatiefnemer hieraan biedt. Worden woningen levensloopgeschikt opgeleverd? Zijn er mogelijkheden om grondgebonden seniorenwoningen te realiseren?

Keuzemogelijkheden voor de klant: nader te beoordelen

Het is nog niet duidelijk welke keuzevrijheid potentiële kopers hebben. Voor een positief advies is het van belang dat toekomstige bewoners keuzemogelijkheden om de woning naar eigen inzichten aan te passen qua indeling en uitrusting van de woning.