

Beantwoording schriftelijk ingediende vragen voor het Forum Samenleving, 11 maart 2025, inzake voorstel Herontwikkeling locatie Marimbahal (RV 25-016)

In het forum van 11 maart 2025 heeft wethouder Bentvelzen de vragen beantwoord die vooraf schriftelijk zijn ingediend. Daarbij heeft ze ook aangegeven de beantwoording aan de raad toe te zenden, voorafgaand aan de raad.

Vragen van de fractie CDA

1. Zijn er in het voorkeursscenario 3 van de raad twee maatschappelijke voorzieningen, een bij de Marimbahal en een door dat de Akker en GSR hun gymzaal niet meer nodig hebben?

Antwoord:

In alle scenario's (dus ook voorkeursscenario 3) wordt ervan uitgegaan dat de Akker en GSR sporten in de nieuwe sportaccommodatie op de Marimbahallocatie. Dit is ook nodig om de sportzaal/vergrote sportzaal voldoende bezetting te geven, dus noodzakelijk voor de exploitatie.

2. Kunnen de scholen in de andere twee scenario's geen gebruik maken van de sporthal?

Antwoord:

Ook in de andere twee scenario's maken de scholen gebruik van de nieuwe sportaccommodatie op de Marimbahallocatie.

3. Waarom is er alleen bij scenario motie met inpassing kunstwerk een groene ruimte tussen nieuwbouw en bestaande bouw? Komt dat door de trafo?

Antwoord:

De locatie van de nieuwbouw in voorkeursscenario 3 ligt een stukje van het water af. In voorkeursscenario 3 wordt de groene ruimte in twee verdeeld: een deel komt langs het water te liggen, dat een rondje singel mogelijk maakt en zichtrelaties tussen wijken doet ontstaan. Het andere deel/overige groene ruimte komt in dit scenario tussen de bebouwing. Zie groene cirkels:



In scenario motie met inpassing van kunstwerk is geen groen mogelijk tussen water en nieuwbouw en ligt de groene ruimte geheel tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

4. Kunt u aangeven hoe het overzicht grondexploitatie per scenario eruit gaat zien als alle woningen in de scenario's dus, 30,40 en 40,middenhuur worden en hoe dit overzicht eruit gaat zien als hier allemaal koopwoningen voor de middeninkomens komen.

Antwoord:

Vooropgesteld, we hebben te maken met één geïntegreerd gebouw waarin meerdere functies zijn ondergebracht. In de berekeningen is voor de functie wonen voor alle woningen uitgegaan van huur.

Dit mede ingegeven door het feit dat sociale huur normaliter belegd is bij een toegelaten instelling (woningcorporatie) en alles in de huur beter aansluit in het beheer en onderhoud dan deels huur en deels koop. Neemt niet weg dat ook huur en koop goed samen kunnen gaan. Verder zij opgemerkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen mede wordt bepaald door programma. Koop vraagt meer parkeerplaatsen. De grondwaarde voor middeldure koop is hoger dan voor middeldure huur. De grondwaarde voor middeldure huur is hoger dan voor sociale huur.

In bij overzicht is het gevraagde antwoord op de vraag weergegeven.

Voorkeursscenario raad (Scenario A)

Scenario	voorkeurs	voorkeurs	voorkeurs	voorkeurs
SH = Sociale Huur	scenario	scenario	scenario	scenario
MH = Middeldure Huur	raad	raad	raad	raad
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant wissel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 10 MH	10SH, 20MH	30 MH	30 MK
Opbrengsten				
Gronduitgifte	880.000	930.000	980.000	1.450.000
Kosten				
Totaal kosten	1.480.000	1.480.000	1.480.000	1.480.000
Saldo grondexploitatie	-600.000	-550.000	-500.000	-30.000

Scenario motie raad (Scenario B)

Scenario	scenario	scenario	scenario
SH = Sociale Huur	motie	motie	motie
MH = Middeldure Huur	raad	raad	raad
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 20 MH	40MH	40 MK
Opbrengsten			
Gronduitgifte	1.340.000	1.440.000	2.070.000
Kosten			
Totaal kosten	1.760.000	1.760.000	1.760.000
Saldo grondexploitatie	-420.000	-320.000	310.000

Scenario motie raad met behoud kunstwerk (Scenario C)

Scenario	motie raad	motie raad	motie raad
SH = Sociale Huur	behoud	behoud	behoud
MH = Middeldure Huur	kunstwerk	kunstwerk	kunstwerk
MK = Middeldure Koop	in voorstel	variant MH	variant MK
Type woningen	20 SH, 20 MK	40 MH	40 MK
Opbrengsten			
Gronduitgifte	1.340.000	1.440.000	2.070.000
Kosten			
Totaal kosten	1.910.000	1.910.000	1.910.000
Saldo grondexploitatie	-570.000	-470.000	160.000

5. *Kunt u ook aangeven wat het effect van antwoorden op vraag 4 is op de jaarlijkse exploitatiekosten?*

Antwoord:

Het antwoord op vraag 4 heeft geen effect op de jaarlijkse exploitatiekosten van de sportzaal. De grondkosten onder de sportzaal wordt bepaald conform de Grondprijzenbrief 2024 door het aantal m² bvo en dit aantal m² verandert niet.

