Memo

Datum : 17 maart 2021

Aan : Raadsleden

Van : Ronald Paping

Betreft : Vragen m.b.t. programma ruimtelijk raamwerk veld 3 Noord Schuytgraaf

Tijdens de bespreking over het ruimtelijk raamwerk van veld 3 Noord Schuytgraaf is gevraagd inzichtelijk te maken of de in het ruimtelijk raamwerk opgenomen 11 boswoningen omgezet kunnen worden in appartementen.

Er zijn twee scenario's onderzocht, welke hieronder staan afgebeeld. Bij beide scenario's is uitgegaan van de geldende parkeernorm (1,2 pp voor sociaal, 1,5 voor vrije sector en een bouwhoogte van 3 lagen, gelijk aan de boswoningen.

Scenario 1: omzetten 11 boswoningen naar 22 vrije sector huurappartementen
Hierbij zijn de bewonersparkeerplaatsen onder de appartementen geplaatst en het bezoekersparkeren (10 stuks) in het huidige groen. In de blokken 1 en 3 bevinden zich 8 appartementen, in blok 2 zijn dat er 6.

Scenario 2: omzetten 11 boswoningen naar 36 sociale huurappartementen
In dit scenario bevinden de 46 parkeerplaatsen zich in de openbare ruimte. Een andere oplossing voor het parkeren bij sociale huurwoningen is financieel niet realistisch. In blokken 1 en 3 bevinden zich 13 appartementen, in blok 2 zij dat er 10.

Veld 3 Noord **Boswonen verdichten met appartementen**
15-mrt-21



Boswonen Ruimtelijke Raamwerk (concept)	
woning aantal	
kavel 1	4 grondgebonden
kavel 2	3 grondgebonden
kavel 3	4 grondgebonden
totaal	11 grondgebonden
parkeren op eigen terrein	
extra woningen	-
financiële consequentie grex	-

Boswonen appartementen markt	
woning aantal	
kavel 1	8 appartementen
kavel 2	6 appartementen
kavel 3	8 appartementen
totaal	22 appartementen
parkeren 1 pp in gebouw (maaiveld)	
extra woningen	11
financiële consequentie grex	-300.000

Boswonen appartementen sociale huur	
woning aantal	
kavel 1	13 appartementen
kavel 2	10 appartementen
kavel 3	13 appartementen
totaal	36 appartementen
parkeren op openbare parkeerplaatsen	
extra woningen	25
financiële consequentie grex	-500.000

Financiële en juridische gevolgen

- Allereerst is van belang dat we in Schuytgraaf te maken hebben met claimhouders. Vrijwel alle marktwoningen in Schuytgraaf zijn verclaimd. De vrije ruimte die er nog was, is grotendeels ingevuld door de extra opgave sociale woningbouw die met het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is vastgesteld. Op dit moment zijn nog enkele marktwoningen niet verclaimd, voor een beperkt aantal woningen (11) is er ruimte binnen de claims. Eventuele andere ruimte is ook noodzakelijk in verband met de flexibiliteit (als bijvoorbeeld een ontwikkelaar nog een claim van 25 woningen heeft, maar een blok is 30 woningen groot, dan zal de ontwikkelaar het gehele blok ontwikkelen).
- Daarnaast zal de omzetting negatieve financiële consequenties voor de grondexploitatie hebben omdat betaalbare koop en sociale huur andere grondprijzen hebben. Meer betaalbare koop en ook meer sociale huur betekent een effect voor de grondexploitatie van Schuytgraaf, indien dit op plekken gebeurt waar nu geen sociale huur gepland is. Ook de kavelprijs voor markt appartementen ligt lager dan voor grondgebonden marktwoningen.
- Het omzetten van het programma betekent extra parkeerplekken in de openbare ruimte, dit brengt extra beheerkosten met zich mee.
- De oplossing voor het sociale programma levert kleine blokken op. Realisatie hiervan is duur en naar verwachting niet interessant voor de woningcorporaties.

Kanttekeningen:

- Omzetten levert een minder divers programma op (boswonen aan het water is toevoeging in Schuytgraaf die er nog niet is)
- Toevoegen van een extra laag levert extra parkeerplekken op, in het sociale programma is dat niet haalbaar en in het marktscenario onwenselijk. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk; er wordt een muur richting het groen gecreëerd.
- Het samenvoegen van de appartementengebouwen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst: ook op deze wijze wordt er een muur richting het groen gecreëerd.
- Bij de boswoningen is het parkeren op maaiveldniveau onder de woningen gepositioneerd om zoveel mogelijk groen en bos te kunnen behouden en realiseren. Het realiseren van de appartementen gaat in beide scenario's ten koste van groen en bos om het parkeren op te lossen.
- Het bos is openbaar toegankelijk en hiermee ook van belang voor de andere bewoners van veld 3 Noord en Schuytgraaf.