College

Beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Aan	Raad
Portefeuillehouder	Johan Swaans
Onderwerp	Schriftelijke vragen Bakertand
Datum	13-05-2020

Op 4 mei 2020 ontvingen wij vragen van de SP over de scenario's in Bakertand op basis van artikel 40 Reglement van Orde. Hieronder treft u de gestelde vragen aan, met het daarbij behorende antwoord:

De SP wil door middel van de volgende vragen en opties graag weten wat wel mogelijk is om een plan te maken wat voor de raad en Bakertand BV wel mogelijk is. Daarom graag beantwoording door de Bakertand BV en de PAS BV.

1. Is onderstaand voorbeeld van de verdeling van de prijscategorieën acceptabel voor Bakertand BV? En wat is de reactie van PAS BV?
2. Is het in dit scenario noodzakelijk om extra woningen te bouwen i.v.m. de exploitatiekosten? Zo ja, kunt u aangeven hoeveel extra woningen?
3. En hoeveel woningen zouden er dan in totaal in het gebied A +B komen?

Het scenario:
20 % Goedkope woningen [Huur tot 650, euro per maand/ koop tot 190.000, -]

30 % Betaalbare woningen [huur 650, - tot 850, - per maand/ koop tot 245.000 –]

20 % Middel dure woningen [huur 850, - tot 1350, - per maand/ koop tot 375.000)

30 % Vrije sector woningen.

Antwoord:
Het college heeft de bovenstaande vragen voorgelegd aan Bakertand b.v.. Bakertand b.v. geeft hierbij aan dat antwoord op de vragen van de SP niet eenvoudig gegeven kan worden. Hiervoor is een nieuwe uitgebreide doorrekening nodig en een indicatie van de dan te realiseren woningbouwtypes, met daarbij een stedenbouwkundige toets en de bijbehorende grondwaardes.

Op basis van het voorstel van de SP en de eerdere berekeningen van zowel Bakertand b.v. als PAS b.v. kan al wel de volgende grove conclusie getrokken worden:
"Het voorstel van de SP betreft een nog verdere verschuiving naar goedkope woningen dan in voorstel 2 van Bakertand b.v. reeds is opgenomen. Daarmee is de conclusie te trekken dat dit zou betekenen dat het saldo van de GREX beduidend zal verslechteren ten opzichte van voorstel 2 van Bakertand b.v.. Om vervolgens weer tot een sluitende GREX te kunnen komen, zouden er aanzienlijk meer extra woningen nodig zijn dan nu is opgenomen in voorstel 2. De vraag hierbij is dan of dit überhaupt stedenbouwkundig verantwoord is in te passen in het plangebied, wat voor type wijk er

dan gerealiseerd wordt en of dit aansluit bij de gewenste ruimtelijke uitstraling van deze wijk". Deze conclusie wordt ook bevestigd door PAS b.v..

Onderstaande vragen kunnen in dit stadium niet worden beantwoord omdat:

- *Deze vragen heel erg gedetailleerd zijn voor de fase waarin wij nu zitten. Deze vragen zijn heel specifiek en spelen pas later (eindgebruik).*
- *Er ligt een (vastgesteld) Koersdocument waarin globaal omschreven staat hoe partijen om willen gaan met de onderwerpen: ecologie, water, duurzaamheid, mobiliteit, enz. Deze onderwerpen moeten in de verdere planvorming nog verder worden uitgewerkt. Dit wordt pas gedaan zodra de raad een positief besluit heeft genomen.*

Te zijner tijd zal het stedenbouwkundig plan nog aan de raad worden voorgelegd. Hierbij zullen de suggesties van de SP ter overdenking aan Bakertand b.v. worden meegeven.

De aanvullende opties:
A In de categorie goedkoop en betaalbaar kan een klein percentage bestaan uit kleinere woningen zoals Tiny houses, studiowoningen met tuin of balkon en patiowoningen.
B Loftwoningen, Een loft is een huis dat feitelijk uit één grote ruimte bestaat, veelal zonder draagmuren aan de binnenkant, maar wel alle voorzieningen heeft die een normale woning ook heeft. En zelf een nieuwe loft laten bouwen van 124 m2 is tegenwoordig al mogelijk voor ongeveer 190.000 euro. Bron: www.nieuwewonen.nl wat is een loft en waarom zijn ze zo gewild (2018)
C Stapelbouw tot 6 etages.
D Kleinschalige projecten binnen het plan Bakertand waarbij bewoners zich conformeren aan bepaalde afspraken. Deze afspraken gelden dus niet voor de hele wijk.
- Bewoners van Tiny houses willen hun ecologische voetprint tot een minimum beperken. De deelauto zou hier een logische keuze zijn.
- Een project voor ouderen 'zorgen voor elkaar en met elkaar '. De ouderen wonen zelfstandig maar delen gemeenschappelijke voorzieningen.
Het gebruik van deelauto's zou passen in een dergelijk project.
- Een appartementencomplex voor bewoners die heel bewust kiezen om in ecologische wijk te wonen en die veel ambitie hebben op het vlak van duurzaamheid. Bewoners maken gebruik van enkele deelauto's.

E In tegenstelling tot optie D verlagen we de parkeernorm voor de hele wijk.
F Particuliere tuinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. Her en der in de wijk sluiten particuliere tuinen aan op het openbaargroen waardoor het groene- en open karakter van de wijk wordt versterkt.
In een ecologische wijk past het om de erfafscheidingen in te vullen met heggen, planten en struiken.
Tuinen die grotendeels bestaan uit tegels of grint zorgen dat vogels, vlinders, insecten en egels verdwijnen uit de tuin.
Ook zorgt verstening van tuinen voor hittestress en meer wateroverlast. Dat is niet wenselijk in een ecologische wijk.
Vragen over de opties:

1. Deze vraag gaat over optie A. Het type woningen hier genoemd zijn kleiner dan eengezinswoningen die doorgaans bedoeld worden met rijwoningen. Welke invloed hebben kleinere woningen op de verdichting van de openbare ruimte?
2. Is het bouwen van kleinere woningen kostenbesparend? Ziet u mogelijkheden om een percentage van deze woningen op te nemen in het totale ontwerp?

3. Deze vraag gaat over optie B. Een loftwoning is een grote ruimte zonder draagmuren aan de binnenkant en daarom kostenbesparend. Ziet u mogelijkheden om een percentage loftwoningen op te nemen in het totale ontwerp? Zo nee, waarom niet?
4. Deze vraag gaat over optie C. Wat is de invloed op de verdichting van de openbare ruimte als we kiezen voor stapelbouw?
5. Deze vraag gaat over optie D. Ziet u mogelijkheden om enkele kleinschalige projecten in het plan op te nemen waarbij bewoners bewust kiezen om samen voorzieningen te delen zoals bijvoorbeeld de deelauto?
6. Deze vraag gaat over optie E. Er wordt nu gekozen voor een parkeernorm van 1,3. Wat als we kiezen voor een parkeernorm van 1,0. Kan een lagere parkeernorm het open- en groene karakter van de wijk versterken? Hoeveel kosten zou u besparen bij een parkeernorm van 1,0?
7. Deze vraag gaat over optie F. Welke mogelijkheden zijn er om dwingende afspraken te maken om te voorkomen dat tuinen verstenen? Welke mogelijkheden zijn er m.b.t. erfafscheidingen zodat deze ingevuld worden met beplanting i.p.v. houten schuttingdelen of steen? Kunnen deze afspraken vastgelegd worden in het bestemmingsplan of in de huur-of koopovereenkomst?
8. Als u kijkt naar het voorstel inclusief de aanvullende opties, ziet u dan de mogelijkheid om in de Bakertand een woonwijk te ontwikkelen met het volgende uitgangspunt:

Een ecologische woonwijk waar het prettig wonen is met veel groen en ruimte. Met een gevarieerd aanbod van woningen ook voor mensen met een laag-of middeninkomen.