

Scenario's Visie Nieuw Boekhorst

Aan: college gemeente Teylingen, raadscommissie en raad
datum: 27 mei 2022
opsteller: Arjan Stegeman
kenmerk: Z-1-175965

Aanleiding

In de opiniërende sessie van 25 april 2022 heeft de raadscommissie vragen gesteld en suggesties meegegeven aangaande de Visie Nieuw Boekhorst.

De beantwoording van de meeste vragen is opgenomen in een separate nota.

Specifiek werd gevraagd naar het onderzoeken van scenario's die tot doel hebben om meer sociale huur en meer bereikbare woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma.

Ambtelijk zijn naast de bestaande Visie twee scenario's onderzocht. Dit onderzoek is afgestemd met de marktpartijen. In deze notitie zijn de verschillende scenario's beschreven en worden aanbevelingen gedaan.

Variabelen

Luisterend naar de raadscommissieleden én rekening houden met de uitkosten van het participatietraject zijn allereerst zijn de variabelen vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de Visie en de omschreven kwaliteit overeind blijft met als belangrijkste drager het landschappelijk raamwerk.

De variabelen zijn:

- Totaal woningaantal
- Aantal sociale huur appartementen
- Aantal appartementen in het bereikbare segment (huur tot € 1.000,- en koop tot NHG-grens)
- Parkeernorm
- Aantal woningen per bouwlaag en
- Hoogte van appartementengebouwen

Stabiël blijft het aantal eengezinswoningen, hoeveelheid water en hoeveelheid groen.

Scenario's

Hieronder staat een overzicht van de scenario's en de variabelen. Verder worden de scenario's nader toegelicht.

scenario	Woonbib	I	II	II
woningaantal en %				
proefverkaveling		1168	1227	1287
Bandbreedte woningaantal		1150-1250	1200-1300	1250-1350
%sociale huur	25%	26%	30%	29%
%bereikbaar	25%	24%	23%	27%
%midden	30%	30%	29%	27%
%duur	20%	19%	19%	18%
%totaal	100%	100%	100%	100%
<i>(%) is afronding naar heel percentage</i>				
Parkeernorm appartementen				
sociaal mgw	1,5	1,5	1,1	1,1
bereikbaar mgw	1,5	1,5	1,5	1,3
Hoogte				
bouwlagen		5	2x5 lagen 1x6 lagen 2x7 lagen	6 tot 7

Scenario I is het scenario zoals in de Visie is opgenomen op basis van de woonbibliotheek en proefverkaveling.

In de Visie zijn proefverkavelingen (telprent) per woonveld uitgewerkt, er is zicht op de potentie van elke buurt in kwalitatieve (aantal), kwantitatieve (type) en financiële zin (opbrengst/kosten t.b.v. het totale project). De definitieve plek en verschijningsvorm van elke woning is hiermee nog niet bepaald. Ook het definitieve woningaantal kan nog wijzigen. Bijvoorbeeld als gevolg van meer ruimte die nodig is in de openbare ruimte of als gevolg van optimalisaties bij de planuitwerking. Indien de marktomstandigheden vragen om wijziging van de Woonbibliotheek kan dit eveneens invloed hebben op het uiteindelijke aantal woningen dat gerealiseerd wordt. Binnen de Visie is er een bandbreedte vanwege de ruimtelijke grenzen en de benodigde ruimtelijke kwaliteit. In de tabel zien we ook een lichte verschuiving tussen de woonbibliotheek en proefverkaveling. Deze verschuiving wordt veroorzaakt door de sociale huurappartementen. In de proefverkaveling zijn iets meer appartement verkavelt dan normatief (in de woonbibliotheek) aangegeven is.

Scenario II gaat uit van 30% sociale huur. Dit wordt bereikt door enerzijds het aantal appartementen per bouwlaag te optimaliseren naar 10 appartementen per bouwlaag. Anderzijds is gekeken naar het toevoegen van bouwlagen. In totaal wordt hiermee bereikt dat 59 sociale huurappartementen gevoegd kunnen worden ten opzichte van de proefverkaveling.

De aantallen woningen per segment uit de proefverkaveling zijn verder gelijk gebleven. Echter, door een toevoeging van sociale huurappartementen verandert het percentage van de andere segmenten uiteraard ook. Verhoudingsgewijs zijn in scenario II dus minder bereikbare woningen dan in scenario I, echter in absolute aantallen is het aantal gelijk gebleven.

NB. Indien exact de woningenaantallen worden nagerekend met de gehele percentages zie je een verschil. Dit zijn afrondingsverschillen.

De parkeernorm wordt in dit scenario verlaagd van 1,5 naar 1,1 per woning. Hierdoor legt het toevoegen van appartement geen druk op de hoeveelheid groen. Door de parkeernorm te verlagen naar 1,1 zijn er ten opzichte van scenario I (25% sociale huur x 1,5) zelfs circa 20 parkeerplaatsen "over". Deze parkeerplaatsen kunnen als reserve parkeerplaatsen worden aangemerkt indien blijkt dat er toch nog een tekort aan parkeerplaatsen blijkt te zijn.

In de ruimtelijke, stedenbouwkundige en kwalitatieve afweging hebben we gezien dat het raadzaam is om niet alle vijf sociale huurappartementen gebouwen te verhogen met een bouwlaag (van 5 naar 6 bouwlagen). Gezien de omgeving, aard, schaal en afstand tot eengezinswoningen is op sommige plekken 5 bouwlagen het maximum. Zo adviseren we om maximaal 4 lagen sociale huurappartementen op de basisschool te situeren (totaal 5 bouwlagen). Ook in de buurt "Waterrijk" is 5 lagen het maximum gezien de nabijheid van eengezinswoningen.

Langs de Noordelijke Randweg zien we wel mogelijkheden om hoger van 5 lagen te realiseren. Hier wordt geadviseerd om op twee locaties maximaal 7 bouwlagen toe te staan. In de stedenbouwkundige uitwerking dient altijd aandacht te zijn voor een goede ruimtelijke inpassing van de appartementen gebouwen.

Stek heeft aangegeven positief tegenover deze toevoeging van het aantal sociale huurappartementen te staan. Ook staan zij positief tegenover de verlaging van de parkeernorm voor specifiek de sociale huurappartementen.

Door woningen toe te voegen en de hoeveelheid groen gelijk te houden daalt het oppervlakte groen per woning ligt van 89 m²¹ groen per woning in scenario I naar 85 m² groen per woning in scenario II.

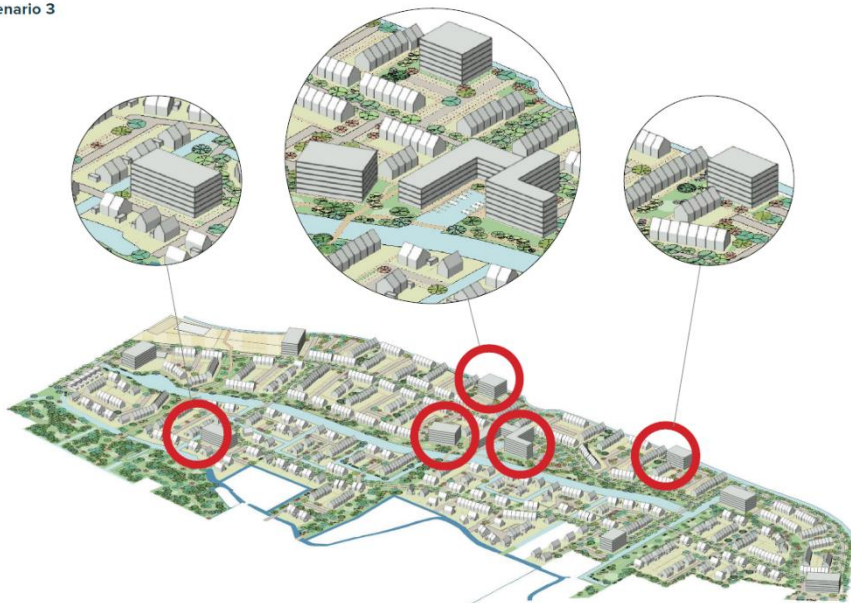
Algemene kanttekening bij scenario II is dat de reeds opgestelde onderzoeken beoordeeld moeten worden op de gevolgen van de toename van woningen. Hierbij denken we aan de onderzoeken ten aanzien van onder meer geluid, stikstof en verkeer.

In scenario III is onderzocht of het aantal appartementen in het bereikbare segment toe kan nemen door de hoogte van de gebouwen aan te passen.

De parkeernorm wordt in dit scenario verlaagd van 1,5 naar 1,3 per woning. Hoewel een verlaging naar 1,1 de ruimte zou bieden dat nodig is om appartement toe te voegen, acht een verlaging van de norm naar 1,1 de gemeente en de marktpartijen niet reëel. Door een verlaging naar 1,3 ontstaat wel enige ruimte maar deze is te weinig om alle extra parkeerplaatsen in op te vangen die de extra woningen genereren. De ruimte voor de extra parkeerplaatsen bepaalt daarmee het aantal extra woningen.

Wel is onderzocht of een parkeerdek tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Gebouwd parkeren in de vorm van een parkeerdek of in het gebouw kan financieel niet gedragen worden door de woningen in het bereikbare segment. Daarnaast is een parkeerdek ruimtelijk/ kwalitatief moeizaam inpasbaar in de openbare ruimte. De afbeelding hieronder geeft de proefverkaveling weer met de verhoogde appartementen gebouwen in scenario 3. De ruimtelijke, stedenbouwkundige kwaliteit wordt bij het toevoegen van een bouwlaag voor de appartementengebouwen in het bereikbare segment ernstige verminderd. Hierbij moeten je denken aan slagschaduw van de woongebouwen op de eengezinswoningen, afstand van de appartementen tot de eengezinswoningen en de maat & schaal van de blokken ten opzichte van de omliggende woningen.

Scenario 3



¹ Hier is gerekend met 8,4 ha. groen en 2 ha. bewegen in het openbare gebied (totaal 10,4 ha.).

Hoewel het toevoegen van woningen in het bereikbare segment op zichzelf positief ontvangen wordt door de marktpartijen is het thans, in de visie, te vroeg om aantallen te noemen. Het evenwicht tussen de verschillende programma onderdelen (wonen, groen, parkeren, etc) lijkt uit balans te gaan bij het toevoegen van appartementen op grotere schaal.

We zien wel op kleine schaal kansen om in de uitwerking plaatselijk naar 7 bouwlagen te gaan. Echter, alleen als aangesloten kan worden op de omliggende bebouwing met een passende kwaliteit. Dit houdt in dat soms maximaal 3 of 4 lagen toegestaan kan worden en op andere plekken juist 6 of 7 lagen goed mogelijk zijn. Daarnaast bleek tijdens het onderzoek dat ook het aantal appartementen per bouwlaag in de uitwerking een nadere beschouwing vraagt. Indien in plaats van 6 woningen per laag, 8 appartementen per laag inpasbaar zijn levert dit ook extra woningen op zonder dat de hoogte aangepast moet worden.

In het gebied bij de entree en de passantenhaven zijn een aantal appartementen gebouwen voorzien voor het bereikbare segment. Juist dit gebied vraagt in de stedenbouwkundige uitwerking nadrukkelijk aandacht om de juiste footprint én de juiste hoogte op de juiste locaties te realiseren. In de uitwerking kan definitief worden bepaald hoeveel appartementen kunnen worden toegevoegd in relatie tot de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, ruimtelijke kwaliteit, afstand tot eengezinswoningen en inpassing in de omgeving.

Afweging

De scenario's zijn integraal besproken met vakspecialisten op ruimtelijk gebied (Echo Urban Design en supervisor vanuit Dorp, Stad en Land), de marktpartijen en Stek.

Tijdens deze overleggen is geconstateerd dat scenario II een haalbaar en goed verenigbaar scenario in de huidige Visie is. Essentieel is dat dit scenario alleen inpasbaar is bij een verlaging van de parkeernorm van 1,5 naar 1,1.

Daarentegen lijkt scenario III zich moeilijk te verenigen in de huidige Visie omdat de kwaliteit van de wijk dan te veel onder druk komt te staan. In de uitwerking worden kansen gezien om appartementen toe te voegen in het bereikbare segment. Het is thans te vroeg om concrete aantallen te noemen. Wel kunnen we een inspanningsverplichting toezeggen en het college en de raad hierover informeren bij vaststelling van stedenbouwkundige plannen.

Kortom, scenario I is passend. Scenario II (30% sociale huur) is goed inpasbaar en daarom adviseren wij positief over dit scenario. Voor scenario III adviseren wij een inspanningsverplichting.