

D66 heeft technische vragen aangeleverd over Raadsvoorstel De Kleine Verwondering op de agenda van de OR van donderdag 18 juni. De vragen zijn opgesplitst in vragen over de openbare informatie en vragen over de geheime informatie. Zo kan de beantwoording van de vragen over de openbare informatie straks ook gewoon met de buitenwereld gedeeld worden. Graag duidelijk aangeven ingeval een vraag betrekking heeft op geheime informatie.

Vragen op basis van publieke informatie:

1. In eerdere besluitvorming gold een flinke **bandbreedte voor het minimaal en maximaal te realiseren woningen**. In het raadsvoorstel wordt dit ingekort naar minimaal 73 tot maximaal 83 woningen. Op pagina 7 van de startnotitie staat echter dat 'de marge indicatief' is. Op pagina 5 van het raadsvoorstel wordt ook genoemd dat 'de typologie [afhangt] van de keuzes die nog gemaakt moeten worden'. Toch komt het meermaals naar voren en is het zelfs onderdeel van het voorgestelde raadsbesluit. Is deze marge nu indicatief of is het de marge waarbinnen gewerkt dient te worden?

Antwoord:

De bandbreedte van 73-83 woningen is het kader waarbinnen we het stedenbouwkundig plan uitwerken. Als blijkt dat het inpasbare aantal woningen buiten deze bandbreedte valt, is sprake van een afwijking van de kaders. Het is dan aan de raad om te besluiten hoe daarmee wordt omgegaan.

2. Welk **woningbouwprogramma** past *ongeveer* bij de realisatie van **73 woningen** en wat bij de realisatie van **83 woningen**?

Het woningbouwprogramma verandert inhoudelijk niet wezenlijk bij 73 of 83 woningen. In beide gevallen wordt vastgehouden aan:

- minimaal 2/3 betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur;
- circa 50% levensloopbestendig;
- een beperkt vrij invulbaar aandeel (maximaal 1/3, bij voorkeur minder),.

Het verschil zit daarmee vooral in de omvang en niet in de samenstelling van het programma.

De exacte invulling (de meest optimale mix aan woningen en woningtypen) wordt uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, binnen de gestelde kaders en rekening houdend met ruimtelijke eisen (o.a. klimaat adaptief en parkeernormen) en financiële bandbreedte.

3. Wordt bij de inzet op 83 woningen het **maximaal haalbare aantal appartementen, studio's en levensloopbestendige woningen** gerealiseerd, óf worden hierbij ook opnieuw rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd?

Het scenario van 83 woningen betekent niet automatisch dat we uitsluitend inzetten op appartementen, studio's en levensloopbestendige woningen. Het woningtypeprogramma ligt nog niet vast. Naast appartementen komen er zeer waarschijnlijk ook andere woningtypen (zoals bijvoorbeeld grondgebonden woningen).

We streven naar een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De uiteindelijke verdeling wordt bepaald in het stedenbouwkundig plan en is mede afhankelijk van ruimtelijke en financiële mogelijkheden binnen de kaders.

4. Indien **gefocus** wordt op enkel **realisatie** van **levensloopbestendige woningen, appartementen** en **studio's** én rekening wordt gehouden met afspraken over sociaal en midden-huur, hoeveel woningen zouden dan indicatief gerealiseerd kunnen worden op deze kavels?

Het door u geschetste scenario is op dit moment nog niet te vertalen naar een concreet aantal woningen. Vooralsnog gaan we uit van 73 – 83 woningen. Het exacte aantal hangt af van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, waarin de ruimtelijke inpassing en dichtheid wordt bepaald. Een eenzijdig woonprogramma (met alleen appartementen en vergelijkbare woningtypen) kan invloed hebben op de ruimtelijke inpasbaarheid en op de financiële haalbaarheid. Een voorbeeld dat we kunnen noemen m.b.t. die ruimtelijke inpasbaarheid is de ruimte voor parkeren. Als er meer woningen op een kavel komen, zijn er ook meer parkeervakken nodig. Het is afhankelijk van de ruimte op en ligging van de kavel of dit past en stedenbouwkundig verantwoord is.

Daarnaast is er een juridisch-planologisch aandachtspunt: een plan met een hogere dichtheid en beperkte variatie kan leiden tot zienswijzen en beroep, wat de doorlooptijd en realisatie van het project kan beïnvloeden. Hier houden we rekening mee en terwijl we de plannen uitwerken houden we dit risico voortdurend in het oog.

5. In hoeverre is het toevoegen/onttrekken van de kavels aan de **Hazeweg en Teylersplein** (bij het project De Kleine Verwondering) bekend bij inwoners en participanten?

In de initiatieffase is het plangebied bewust breder beschouwd, waarbij ook de kavels Teylersplein, Hazeweg en Conradpark zijn betrokken. Omwonenden en andere stakeholders zijn hierbij actief betrokken via een participatietraject. In dit traject hebben bewoners, stakeholders en maatschappelijke organisaties meegedacht over de mogelijkheden. Met maatschappelijke organisaties zijn aanvullende gesprekken gevoerd om de ruimtevrage voor maatschappelijke voorzieningen in beeld te brengen.

De opgehaalde input is verwerkt in de startnotitie en waar mogelijk ruimtelijk en financieel getoetst. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking van woningbouw (met en zonder zorg) in project De Kleine Verwondering inclusief het Conradpark.

Omwonenden van de locatie Teylersplein en overige inwoners zijn recent geïnformeerd over de ontwikkelingen op Teylersplein (de uitvoering van de motie Hospice) onder andere tijdens een informatieavond en via Nieuwkoop Nieuws.

Na besluitvorming op 9 juli communiceren we breed over het definitieve plangebied via de gebruikelijke kanalen.

6. Op pagina 5 van de Startnotitie wordt bij percelen A, B, D en Conradpark telkens genoemd dat zij '**potentieel geschikt**' zijn **voor woningbouw**. Waarom wordt hier het woord 'potentieel' gebruikt? Zijn er nog serieuze twijfels over de geschiktheid?

Voor alle percelen A, B, C, D, E en Conradpark geldt dat woningbouw planologisch nog niet is toegestaan. Hiervoor is een BOPA-procedure nodig. Dit heeft gevolgen voor de doorlooptijd en biedt nog geen zekerheid over realisatie.

Voor perceel Conradpark geldt aanvullend dat nog onderzocht moet worden of woningbouw technisch en ruimtelijk haalbaar is (o.a. bodem, flora en fauna, ligging en omvang kavel). Op basis van de eerste verkenningen worden de locaties als kansrijk gezien, maar de uiteindelijke haalbaarheid is nog onzeker en afhankelijk van nadere onderzoeken die in de komende fase plaatsvinden. Om die reden zijn de locaties in de startnotitie aangeduid als 'potentieel geschikt'.

7. Op pagina 11 van de Startnotitie worden risico's genoemd voor de realisatie, een onderdeel hiervan is de **nadeelcompensatie**. De kavels in dit project worden (bijna) allemaal volledig omringd door bestaande woningbouw. In hoeverre wordt hier al financieel rekening mee gehouden bij het plan? Zijn er al indicaties van het financiële risico hiervan?

Op dit moment is nog geen concrete inschatting te geven van mogelijke nadeelcompensatie. In de volgende fase wordt dit meegenomen in de grondexploitatie (grex), waarin hiervoor een financiële reservering wordt opgenomen.

De hoogte is afhankelijk van factoren, zoals bouwhoogte, dichtheid en het effect op de directe omgeving (zoals privacy, uitzicht en schaduwwerking).

De uiteindelijke omvang wordt pas duidelijk bij de verdere uitwerking van het plan. Een risico is dat de nadeelcompensatie hoger uitvalt dan vooraf ingeschat. In sommige gevallen kan dit worden beperkt door aanpassingen in het plan.

8. Op pagina 23 van de Startnotitie wordt geschreven dat de **budgetoverschrijding** is 'te verklaren doordat de aanpak nu vorm heeft gekregen'. Dat voelt als een vrede onderbouwing voor een budgetoverschrijding. In hoeverre wordt nu meer/ander werk verricht dan in eerste instantie rekening mee werd gehouden?

De budgetoverschrijding is het gevolg van een verbreding en verdieping van de aanpak in de initiatieffase. Waar aanvankelijk werd uitgegaan van een beperkte verkenning van de vijf kavels binnen De Kleine Verwondering, is gekozen voor een bredere gebiedsgerichte aanpak inclusief de locaties Hazeweg, Teylersplein en Conradpark. Dit heeft geleid tot extra analyses, participatie en onderzoeken en daarmee tot hogere kosten dan oorspronkelijk geraamd.

De oorspronkelijke raming was gebaseerd op een beperktere scope en is herzien. De huidige raming is een realistische schatting van het benodigde projectbudget. Naarmate de uitwerking van het project vordert wordt de raming steeds concreter en kan het in volgende fases ook nog nodig zijn om het benodigde budget bij te stellen.

9. Op pagina 24 van de Startnotitie wordt geschreven dat er 'gemeentebreed wordt gestuurd op een totaal van **grexen** dat minimaal **kostenneutraal** is', op basis van welk besluit wordt hierop gestuurd?

Het uitgangspunt is dat we sturen op een financieel gezonde grondexploitatie op totaalniveau en niet per project. Dit betekent dat een verlies op het ene project kan worden gecompenseerd met een positief resultaat op andere projecten zodat het totaal minimaal kostenneutraal blijft. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Strategische koers gebiedsontwikkeling woningbouw 2024–2040 (Raadsbesluit van 6 juni 2024). Dit biedt ruimte om bijvoorbeeld betaalbare woningbouw te realiseren, ook als die op zichzelf minder rendabel is.

Een aandachtspunt is dat meerdere verliesgevende projecten tegelijk druk kunnen zetten op dit totaal, waardoor monitoring en bijsturing nodig blijven. Hierbij kunnen ook bestemmingsreserves, zoals de reserve reservering woningbouw worden ingezet om financiële tegenvallers op te vangen.