

TECHNISCHE VRAGEN

Bestemd voor politiek forum van d.d. 28 juni 2021

Onderwerp : Pinksterbloem Nota van uitgangspunten Herontwikkeling locatie

Vraagsteller: GroenLinks / Bob Vastenhoud

Datum : 22 juni 2021

1. Hoe is de huidige (voor de tijdelijke verhuur)verdeling naar huurprijs? # tot kwaliteitskortingsgrens, # tot eerste aftoppingsgrens, # tot 2^e aftoppingsgrens, # tot liberalisatiegrens?

Beantwoording: De 72 woningen zijn tot 2017 verhuurd voor een maximaal huurbedrag van €526,00 per maand (tot de eerste aftoppingsgrens). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de woningen in de huidige situatie een slecht energielabel hebben, uitsluitend geschikt zijn voor kleine huishoudens en lastig toegankelijk zijn (geen lift, fietsenberging bereikbaar per trap).

De nieuwe woningen worden straks toegankelijk met een lift, voorzien van verschillende duurzame maatregelen (bijv. zonnepanelen / duurzame verwarming) en er wordt een divers woonaanbod gerealiseerd.

2. Hoe is de geplande verdeling?

Beantwoording: In onderstaande tabel is de voorlopige verdeling van het aantal woningen naar oppervlakten en huurprijs weergegeven. Deze verdeling is dus onder voorbehoud en kan tijdens de nadere uitwerking van de nieuwbouw nog wijzigen.

Woningtypes	Aantal woningen
Appartement ca. 53m2 GBO	18
Appartement ca. 63m2 GBO	32
Appartement ca. 73m2 GBO	14
Appartement ca. 78m2 GBO	28
Totaal	92
Huur categorieën	Aantal woningen
Tot kwaliteitskortingsgrens	0
Tot eerste aftoppingsgrens	50
Tot tweede aftoppingsgrens	14
Tot liberalisatiegrens	28
Totaal	92

3. Wanneer verwacht het college de nieuwe parkeernota gereed te hebben voor bespreking in de raad?
Beantwoording: Het college verwacht de beleidskaders van de parkeernota voor het einde van dit jaar aan te bieden aan uw Raad.

4. Kan het college afwijken van de parkeernorm? (op basis van bijvoorbeeld hardheid?)

Beantwoording: Het College heeft altijd de bevoegdheid om op onderdelen van het parkeerbeleid gemotiveerd af te wijken. Echter, ziet het College daar tot op heden geen aanleiding toe. Ook is reeds sprake van een hoge parkeerdruk in de Pinksterbloem en omliggende straten. Hier is door omwonenden aandacht voor gevraagd tijdens o.a. de informatieavond op 17 juni.

Wel is er sprake van unieke situatie doordat al het parkeren in de huidige situatie in het openbaar gebied plaatsvindt. Dat zal ook in de toekomstige situatie het geval zijn.

Vanwege deze unieke situatie wordt de totale parkeervraag als volgt bepaald:

- Parkeervraag ten gevolge van sloop/nieuwbouw, verschil in norm is 0,3 pp / woning
- Parkeervraag voor extra woningen op basis van parkeernorm
- Bestaande parkeerplaatsen behouden.

Een nadere toelichting is opgenomen in bijlage 1.2 van de nota van uitgangspunten.

Is ook bekeken of een ondergrondse parkeergarage ook ruimte zou kunnen bieden aan auto's van huishoudens elders in de wijk?

Beantwoording: Sinds 2017 worden de mogelijkheden voor de nieuwbouw aan de Pinksterbloem door Rijnhart Wonen onderzocht en besproken met de gemeente. Hierbij is ook onderzocht of een gebouwde parkeervoorziening haalbaar is. Uit onderzoek van Rijnhart Wonen is gebleken dat dit financieel geen haalbare oplossing is. Zodoende is een ondergrondse parkeergarage niet verder in de plannen meegenomen.

5. Waarom wordt in de centrale blokken de hoogte begrensd op 4 woonlagen?

Beantwoording: Aan de zijde van de Pinksterbloem is de bebouwing begrensd op 4 lagen in verband met de korte afstand tot de bestaande woningen aan de overzijde van de Pinksterbloem. Voor deze buurt met lage bebouwing is gezocht naar een lichte en geleidelijke verhoging van de bebouwing die echter wel voldoende blijft passen bij het karakter van de buurt. Aan de zijde van de waterloop is de hoogte voor deze blokken begrensd op 5 lagen. Met deze hoogten ontstaan voor de bewoners en de buurt tevens prettige (groene) tussenruimtes die nog voldoende licht en ruimte kennen, niet beklemmend aanvoelen en goed ingericht kunnen worden met groen en recreatieve functies en evt. speel functies.

6. Waarom wordt er direct met de 1,2 parkeernorm gerekend en niet met de 1 norm (en 0,2 later in te vullen op basis van behoefte)?

Beantwoording: Het Addendum Parkeerbeleid maakt in haar parkeernormen onderscheid in parkeernormen exclusief groei toekomstige autogebruik en inclusief. Conform het Addendum dient de parkeernorm exclusief toekomstige groei direct te worden gerealiseerd en mag het verschil (0,2 pp per woning) eerst als groen worden aangelegd. Echter, dient wel aangegeven te worden waar deze toekomstige reservering mogelijk is. Ook zijn de kosten van de herinrichting voor deze parkeervoorzieningen voor de ontwikkelaar. Om deze redenen is de toekomstige reservering nu reeds meegenomen in de plannen.

7. Is er geld in de reserve sociale huisvesting (de afkooppot) en zou die kunnen worden aangewend voor dit project.

Beantwoording: Er is geld in de reserve bouw- en grondexploitatie die bedoeld is voor sociale woningbouw. De raad kan besluiten om geld uit deze reserve beschikbaar te stellen. Op dit moment zijn voor nog te maken gemeentelijke kosten in het project Pinksterbloem alleen de beschikbare vervangingsbudgetten beschikbaar en geen andere middelen.

8. Is het de bedoeling alle 92 woningen op basis van lokaal maatwerk te verhuren?

Beantwoording: Bij nieuwbouw mag de gemeente voor alle woningen lokaal maatwerk toepassen. Voor de 92 woningen aan de Pinksterbloem is het de bedoeling om lokaal maatwerk toe te passen om inwoners in Leiderdorp een kans te geven en doorstroming binnen de gemeente te bevorderen.

9. Is het college met ons van mening dat een parkeernorm van 1,2 voor deze inkomensgroep en met name voor de beoogde leeftijdsgroepen volstrekt achterhaald is?

Beantwoording: Nee. Voor het vaststellen van de parkeernorm voor sociale huurwoningen is in 2015 onderzoek vooraf gegaan, zie het parkeeronderzoek dat als bijlage bij Addendum Parkeerbeleid is opgenomen. Aangezien de parkeernorm geldt voor sociale huurwoningen is daarbij de leeftijd van huurders niet meegenomen, immers sociale huurwoningen kunnen aan alle leeftijdscategorieën verhuurd worden.

Bij de nieuwe parkeernota zullen ook de parkeernormen opnieuw tegen het licht worden gehouden. Op dit moment is er nog geen aanleiding om aan te nemen dat de normen "volstrekt achterhaald" zijn.