

SCENARIOSTUDIE

bijlage 3 bij raadsvoorstel

BEEKDAL PARK



BESTAANDE SITUATIE



AANLEIDING

Herontwikkeling locatie De Leye

Eind 2018 is gestart met het proces om te komen tot een herontwikkeling van de locatie De Leye. Hiervoor zijn bijeenkomsten gehouden met bewoners en belangstellenden om input op te halen. In 2019 heeft er een discussie plaatsgevonden in de gemeenteraad. Hierbij zijn uitgangspunten meegegeven over de richting van de herontwikkeling. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige studie.

Concept Beekdal Park

Op basis van een ruimtelijke analyse door de stedenbouwkundige, is samen met de partners Thebe en Leystromen het concept 'Beekdal Park' opgesteld voor de integrale gebiedsontwikkeling van de locatie De Leye en de directe omgeving. Het concept is gebaseerd op 5 stedenbouwkundige principes:

1. *Beekdal als gezamenlijk park*
2. *Zorg verbinden met de omgeving*
3. *Wonen en ontmoeten als gezamenlijke activiteit*
4. *Wonen als landschappelijke interventie*
5. *Beekdal Park verbinden met historisch centrum*

Woonzorglandschap

Er is in onze gemeente sprake van een dubbele vergrijzing. Het gevolg hiervan is ook een stijging van de zorgkosten. Het is daarom belangrijk dat we op een andere manier kijken naar wonen en zorg. Mensen moeten langer thuis kunnen wonen op plaatsen nabij (zorg)voorzieningen. Om hier vorm aan te geven onderzoeken we op dit moment hoe we bij deze gebiedsontwikkeling een woonzorglandschap op een goede manier vorm kunnen geven. Deze ontwikkeling moet een voorbeeld zijn voor een nieuw woonlandschap waar zorg en wonen op een aantrekkelijke en vanzelfsprekende manier samen komen. Mogelijk zijn daarbij facilitaire ruimtes nodig. Hierbij kan gedacht worden aan een ontmoetingsruimte, maar ook aan functies als een bibliotheekpunt, een huisarts of fysiotherapeut. Omdat nog onderzocht moet worden wat er nodig is om het woonzorglandschap goed te kunnen laten functioneren, is er in een aantal scenario's mét en zonder de mogelijkheid voor facilitaire ruimtes.

BOUWBLOK NUMMERING



Verzoek gemeenteraad scenario's

Het concept 'Beekdal Park' is voorgelegd aan de gemeenteraad in oktober 2020. De gemeenteraad gaf toen aan dat zij nog niet kon instemmen met het concept. Een aantal partijen gaf aan dat ze eerst meer inzicht wilden in de financiële en maatschappelijke consequenties, voor ze hiermee zouden kunnen instemmen. Het verzoek werd gedaan om een aantal scenario's uit te werken, om dit inzicht te verschaffen. In dit document worden de verschillende scenario's nader toegelicht.

Scenario's

Er zijn drie scenario's die op hoofdlijnen zijn onderzocht. Dit zijn:

1. Het gewenste programma van Thebe en Leystromen krijgt een plaats op de locatie van De Vloet. De vrije sectorwoningen komen op de locatie van De Leye.
2. Alle ontwikkelingen vinden plaats op de locatie De Leye.
3. Het gewenste programma van Thebe krijgt een plaats op de locatie van De Vloet. De sociale huurwoningen van Leystromen en de vrije sectorwoningen komen op de locatie van De Leye. Op scenario 1 zijn drie subscenario's (A, B en C) doorgerekend.

Programma

Om te kunnen rekenen aan de scenario's zijn 6 bouwblokken gedefinieerd. Ieder blok heeft een woningbouwprogramma met al dan niet een parkeerkelder. Op tekening zijn de bouwblokken aangegeven als nummer 1 t/m 6.

Gehanteerde uitgangspunten

Voor het opstellen van de berekeningen in de diverse scenario's zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 32 PG-plaatsen door Thebé.
- Minimaal 25 sociale huurwoningen door Leystromen, waarvan 10 starters- en 15 seniorenwoningen met een huurprijs van maximaal €752,-.
- Sociale koopwoningen in de prijsklasse tot €210.000,-
- Vrije sector koop appartementen door een marktpartij in de prijsklasse ongeveer €350.000, en €450.000,-.
- Vrije sector koop patiowoningen door een marktpartij in de prijsklasse van ongeveer €450.000,-.
- Ca 1200 m2 commerciële ruimte t.b.v. het zorglandschap.
- Parkeren volgens de gemeentelijke parkeernorm, gebaseerd op het programma per scenario. Voor de vrije sector appartementen zal parkeren plaatsvinden in een parkeerkelder. De huidige (bovengrondse) parkeerplaatsen op de locatie de Leye komen in alle scenario's, conform de uitkomst van de bespreking van de discussienota in 2019, te vervallen.
- De gehanteerde grondprijzen voor de vrije sector en voor de sociale (huur)woningen zijn overeenkomstig gemeentelijk Grondprijsbeleid.
- De aan aanleg van; paden en fietspaden, openbare verlichting, water-infiltratievoorzieningen voor regenwater, aanleg openbaar groen en demontievriendelijke tuinen voor sociale activiteiten.
- Reconstructie Baerdijk is niet meegenomen.

De gehanteerde uitgangspunten kunnen bij de uitwerking van de definitieve plannen zonodig aangepast worden.



SCENARIO 1

In dit scenario worden er op de locatie De Leye vier woonblokken gerealiseerd voor 55 vrije sector woningen (blok 1,2 & 3), waaronder 10 patio-woningen (blok 4).

Op de locatie van De Vloet vindt een transformatie plaats van het bestaande pand. Er wordt één vleugel gesloopt en er komen twee nieuwe vleugels voor in de plaats. In één van de vleugels is ruimte voor 25 sociale huurwoningen van Leystromen (blok 5). In de andere vleugel is plaats voor 32 PG-plaatsen en is er de mogelijkheid voor facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap (blok 6).

In totaal kunnen er 90 nieuwe woningen worden gerealiseerd waarvan 28% in de sociale sector (32 PG-plaatsen zijn niet meegerekend). Het parkeren van de vrijesector appartementen vindt plaats in ondergrondse parkeergarages. Daarnaast is er parkeren op het maaiveld voor bezoekers en voor de overige woningen. Er vindt ook een optimalisatie plaats van de parkeerplaats van De Vloet. De totale parkeerbalans voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening.

SCENARIO 1A

We hebben ook gekeken naar een alternatief scenario zonder extra facilitaire ruimtes die ten behoeve van het woonzorglandschap kunnen worden ingezet. In dit scenario bestaat de vleugel in blok 6 alleen uit PG plaatsen. Dit heeft geen invloed op de grondopbrengst voor de gemeente.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	vrije sector app	20	€ 1.050.000	€ 700.000
Blok 2	vrije sector app	20	€ 1.100.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.250.000	€ 700.000
Blok 4	vrije sector patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		65	€ 4.740.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5	sociale huur	25	€ 500.000	€ 380.000
Blok 6	PG plaatsen	32		€ 380.000
Subtotaal De Vloet		57	€ 500.000	€ 760.000
Totaal		122	€ 5.240.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				€ 1.680.000

Resumé scenario 1	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 vrije sector app	20	€ 1.050.000	
Blok 2 vrije sector app	20	€ 1.100.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.250.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5 sociale huur	25		€ 500.000
Blok 6 PG plaatsen	32		
Subtotaal	122	€ 4.740.000	€ 500.000
inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 1.940.000	-€ 260.000
Eindtotaal De Vloet + De Leye		€ 1.680.000	



SCENARIO 1B

In de discussie in de gemeenteraad van oktober 2020 is gesproken over het vergroten van het aantal sociale woningen. Om die reden is een variant onderzocht, waarbij één van de vrije sector blokken is vervangen door een blok met sociale koopwoningen (blok 1). Het aantal sociale woningen wordt daarmee verhoogt met 35 stuks. In totaal zijn er dan 35 sociale koop- en 25 sociale huurwoningen.

In dit scenario worden 105 woningen gerealiseerd op beide locaties (De Leye en de Vloet). Het aandeel woningen in de sociale sector (koop en huur) van het totaal is 57% (32 PG-plaatsen zijn niet meegerekend). Het aandeel sociale huur is in dit scenario 24%.

Doordat er in deze variant geen parkeerkelder voor de sociale woningen wordt gebouwd ontstaat er een negatieve parkeerbalans van 38 parkeerplaatsen in het gebied. Hiermee voldoet dit scenario niet aan de gemeentelijke parkeerverordening. De negatieve parkeerbalans is oplosbaar door de realisatie van een parkeerkelder (scenario 1C).

In dit scenario is ruimte gereserveerd voor een facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	sociale koop	35	€ 954.000	€ 700.000
Blok 2	vrije sector app	20	€ 1.140.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.130.000	€ 700.000
Blok 4	vrije sector patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		80	€ 4.564.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5	sociale huur	25	€ 500.000	€ 380.000
Blok 6	PG plaatsen	32		€ 380.000
Subtotaal De Vloet		57	€ 500.000	€ 760.000
Totaal		137	€ 5.064.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				€ 1.504.000

Resumé scenario 1B	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 35 sociale koop	35	€ 954.000	
Blok 2 vrije sector app	20	€ 1.140.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.130.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5 sociale huur	25		€ 500.000
Blok 6 PG plaatsen	32		
Subtotaal	137	€ 4.564.000	
Inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 1.764.000	-€ 260.000
Eindtotaal De Vloet + De Leye			€ 1.504.000



SCENARIO 1C

In dit scenario worden 105 woningen gerealiseerd op beide locaties (De Leye en de Vloet). Het aandeel woningen in de sociale sector (koop en huur) van het totaal is 57% (32 PG-plaatsen zijn niet meegerekend). Het aandeel sociale huur is in dit scenario 24%.

Om de negatieve parkeerbalans op te lossen wordt onder blok 1 een parkeerkelder aangelegd voor de 35 woningen in de sociale sector. Deze investering drukt negatief op de grondexploitatie.

In dit scenario is ruimte gereserveerd voor een facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	sociaal koop	35	-€ 395.000	€ 700.000
Blok 2	vrije sector app	20	€ 1.140.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.130.000	€ 700.000
Blok 4	Patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		80	€ 3.215.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5	sociale huur	25	€ 500.000	€ 380.000
Blok 6	PG plaatsen	32		€ 380.000
Subtotaal De Vloet		57	€ 500.000	€ 760.000
Totaal		137	€ 3.715.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				€ 155.000

Resumé scenario 1C	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 soc. koop ondergr. Parkeren	35	-€ 395.000	
Blok 2 vrije sector app	20	€ 1.100.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.130.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5 sociale huur	25		€ 500.000
Blok 6 PG plaatsen	32		
Subtotaal	137	€ 3.175.000	
Inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 375.000	-€ 260.000
Eindtotaal De Vloet + De Leye			€ 115.000



SCENARIO 2

In scenario 2 wordt het gehele programma gerealiseerd op de locatie van De Leye. Op de locatie van De Vloet vindt alleen een reconstructie plaats van de parkeerplaats om deze te optimaliseren.

Blok 1 wordt ingevuld door 30 sociale huurwoningen van Leystromen.

In blok 2 komen de 32 PG-plaatsen van Thebe. Daardoor is er minder ruimte over voor vrije sector woningen. In blok 3 is ruimte voor 15 appartementen en in blok 4 komen 10 patiowoningen.

In totaal kunnen er 55 woningen worden gerealiseerd op de locatie De Leye. Waarvan 55% in de sociale sector (32 PG-plaatsen zijn niet meegerekend). Alleen blok 3 heeft ondergronds parkeren. Alle andere parkeerplaatsen moeten op het maaiveld worden gerealiseerd. De totale parkeerbalans voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening.

In dit scenario is niet gerekend met extra facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	sociale huur	30	€ 600.000	€ 700.000
Blok 2	PG plaatsen Thebe	32	€ 420.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.130.000	€ 700.000
Blok 4	vrije sector patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		87	€ 3.490.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5				€ 380.000
Blok 6				€ 380.000
Subtotaal De Vloet		0	€ 0	€ 760.000
Totaal		87	€ 3.490.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				-€ 70.000

Resumé scenario 2	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 sociale huur	30	€ 600.000	
Blok 2 PG plaatsen	32	€ 420.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.130.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5	0	€ 0	
Blok 6	0	€ 0	
subtotaal	87	€ 3.490.000	
Inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 690.000	-€ 760.000
Eindtotaal De Vloet + De Leye			-€ 70.000



SCENARIO 3

In scenario 3 wordt het programma van Thebe gerealiseerd op de locatie van De Vloet. De vrije sectorwoningen en sociale huurwoningen komen op de locatie van De Leye. In blok 1 en 3 is ruimte voor 35 vrije sector appartementen. In blok 4 komen 10 patiowoningen. In blok 2 komen 30 sociale huurwoningen van Leystromen.

Op de locatie van De Vloet vindt een transformatie plaats van het bestaande pand. Er wordt één vleugel gesloopt en in plaats daarvan komt een nieuwe vleugel met daarin ruimte voor de 32 PG-plaatsen en facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap (blok 6).

In totaal worden er 75 woningen gerealiseerd. Waarvan 40% in de sociale sector (32 PG- plaatsen zijn niet meegerekend). De vrije sector appartementen krijgen een parkeerkelder, de overige woningen parkeren op het maai-veld. Er vindt ook een optimalisatie plaats van de parkeerplaats van De Vloet. De totale parkeerbalans voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	vrije sector app	20	€ 1.050.000	€ 700.000
Blok 2	sociale huur	30	€ 600.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.130.000	€ 700.000
Blok 4	vrije sector patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		75	€ 4.120.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5		32		€ 380.000
Blok 6				€ 380.000
Subtotaal De Vloet		32	€ 0	€ 760.000
Totaal		107	€ 4.120.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				€ 560.000

Resumé scenario 3	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 vrije sector app	20	€ 1.050.000	
Blok 2 sociale huur	30	€ 600.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.130.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5 PG plaatsen	32		
Blok 6	0		
subtotaal	107	€ 4.120.000	
Inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 1.320.000	-€ 760.000
Eindtotaal De Vloet + De Leye			€ 560.000



SCENARIO 3A

Dit scenario lijkt op scenario 3 en bevat ook 40% woningen in de sociale sector (32 PG plaatsen zijn niet meegerekend).

In dit scenario is echter geen extra ruimte gereserveerd voor extra facilitaire ruimtes ten behoeve van het woonzorglandschap. Dit betekent dat er geen vleugel gesloopt hoeft te worden van De Vloet. De 32 PG plaatsen kunnen gerealiseerd worden door een aanbouw aan het bestaande pand (blok 5) in combinatie met een reconstructie van de parkeerplaats.

De Leye	type woning	aantal	Opbrengst	inrichtingskosten
Blok 1	sociale huur	30	€ 600.000	€ 700.000
Blok 2	vrije sector app	20	€ 1.140.000	€ 700.000
Blok 3	vrije sector app	15	€ 1.130.000	€ 700.000
Blok 4	vrije sector patio	10	€ 1.340.000	€ 700.000
Subtotaal De Leye		75	€ 4.210.000	€ 2.800.000
De Vloet				
Blok 5		32		€ 380.000
Blok 6				€ 380.000
Subtotaal De Vloet		32	€ 0	€ 760.000
Totaal		107	€ 4.210.000	€ 3.560.000
Eindtotaal				€ 650.000

Resumé scenario 3A	aantal woningen	Opbr. Gemeente	Opbr. Thebe
Blok 1 sociale huur	30	€ 600.000	
Blok 2 vrije sector app	20	€ 1.140.000	
Blok 3 vrije sector app	15	€ 1.130.000	
Blok 4 vrije sector patio	10	€ 1.340.000	
Blok 5 PG plaatsen	32		
Blok 6	0		
subtotaal	107	€ 4.210.000	
Inrichtingskosten		€ 2.800.000	€ 760.000
Saldo		€ 1.410.000	-€ 760.000
		Eindtotaal De Vloet + De Leye	€ 650.000



SAMENVATTING

De studie laat zien dat in de diverse scenario's verschillende financiële- en maatschappelijke opbrengsten mogelijk zijn. De studie is niet limitatief. Er zijn natuurlijk diverse alternatieven mogelijk. In de verdere uitwerking van Beekdalpark met de inrichting van het zorglandschap zullen deze mogelijk naar boven komen.

In het onderstaande tabel worden de diverse scenario's uit deze studie voor de locatie De Leye overzichtelijk weergegeven.

	scenario 1		scenario 1A		scenario 1B		scenario 1C		scenario 2		scenario 3		scenario 3A	
	aantal	type	aantal	type	aantal	type	aantal	type	aantal	type	aantal	type	aantal	type
De Leye														
Blok 1	20	vrije sector app	20	vrije sector app	35	sociale koop app	35	sociale koop app	30	sociale huur app	20	vrije sector app	30	sociale huur app
Blok 2	20	vrije sector app	20	vrije sector app	20	vrije sector app	20	vrije sector app	32	PG plaatsen	30	sociale huur app	20	vrije sector app
Blok 3	15	vrije sector app	15	vrije sector app	15	vrije sector app	15	vrije sector app	15	vrije sector app	15	vrije sector app	15	vrije sector app
Blok 4	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio	10	vrije sector patio
De Vloet														
Blok 5	25	sociale huur app	25	sociale huur app	25	sociale huur app	25	sociale huur app	0		32	PG plaatsen	32	PG plaatsen
Blok 6	32	PG plaatsen	32	PG plaatsen	32	PG plaatsen	32	PG plaatsen	0		0		0	
Nieuwe facilitaire ruimte	JA		NEE		JA		JA		Nee		JA		NEE	
Saldo GREX gemeente	€ 1.680.000		€ 1.940.000		€ 1.504.000		€ 155.000		-€ 70.000		€ 560.000		€ 650.000	
totaal aantal woningen	90		90		105		105		55		75		75	
totaal aantal PG plaatsen	32		32		32		32		32		32		32	
totaal aantal wooneenheden	122		122		137		137		87		107		107	
aandeel sociale sector	28%		28%		57%		57%		55%		40%		40%	
aandeel vrije sector	72%		72%		43%		43%		45%		60%		60%	



Versie: 5
Datum: 8 juni 2021