

BIEDBOEK

Versie 2



Raadhuislaan 49-B

Voormalige bibliotheek
16-07-2020

CONTACT

A'Campo Beheer B.V.
ir. P.J.H.M. A'Campo
Streefoordlaan 13
3755 BA Eemnes

ir. A.D. van Dorst
Kattenburgerstraat 202
1018 JJ Amsterdam

INHOUD

A. Introductie

- Paul A'Campo
- Toon van Dorst
- Samenwerkingsverband
- Rechtsvorm
- Vraagstelling

B. Introductie plannen

- Gebouw
- Ambitie
- Programma
- Doelgroep
- Financieel
- Alternatief programma
- Buurtparticipatie

C. Aanzet plan

- Kadastraal
- Bestemmingsplan
- Situatietekening
- Volumestudie
- Portiekwoning
- Eengezinswoning
- Artist impressies
- Gevelbekleding
- Referenties

D. Biedingsgegevens

- Gegevens
- Voorbehoud
- Bieding
- Levering

A. INTRODUCTIE

PAUL A'CAMPO

Paul A'Campo (1946) adviseert bedrijven om duurzame energie, elektriciteit, waterstof en ammoniak uit biomassa te produceren. Als investeerder en inwoner van Eemnes wil Paul graag meewerken aan het opzetten van woonruimtes voor (alleenstaande) ouderen.

De locatie van de voormalige bibliotheek dicht bij voorzieningen en winkels is daar zeer geschikt voor. Uiteraard wil Paul ook zijn kennis en ervaringen inbrengen ten gunste voor het nul-op-de-meter maken van woonruimtes.

TOON VAN DORST

Als projectontwikkelaar is Toon van Dorst (1987) werkzaam op het gebied van herontwikkelings- renovatie- en transformatievraagstukken. Voor leegstaande kantoorgebouwen tot aan (industriële) rijksmonumenten op zoek naar een nieuwe bruikbare en vooral duurzame toekomst als woon-, werk- of recreatiebestemming.

Voor het beoogd project aan de Raadhuislaan ziet Toon van Dorst als herontwikkelaar goede mogelijkheden om de voormalige locatie van de bibliotheek van Eemnes om te vormen tot een aantrekkelijke plek voor woningen die aansluiten op de behoefte zoals omschreven in de Woonvisie Eemnes 2019-2023.

SAMENWERKINGSVERBAND

Als Gooier en Eemlander zien ook zij dat gebundelde krachten kunnen leiden tot iets bijzonders. In dit geval gaat het om het maken van ruimte, ruimte waar mensen zich prettig voelen voor langere periode op steenworp afstand van de dorpskern van Eemnes. Met een breed georiënteerde blik op de ontwerpogave zoeken beiden naar integrale en duurzame oplossingen om kwaliteit en betekenis aan deze ruimte te geven. Naast een ontwikkeling die voor de toekomstige bewoners een prettig woonklimaat zal opleveren betekent het ook voor de buurt een kwalitatieve invulling van deze locatie aan de Raadhuislaan.

RECHTSVORM

Dit voorstel vindt plaats uit naam van Toon van Dorst als ontwikkelaar en Paul A'Campo als investeerder. Na de selectie zullen zij de beoogde herontwikkeling onderbrengen in een separate B.V.

VRAAGSTELLING

Door het vertrek van de bibliotheek naar het Huis van Eemnes komt het gebouw aan de Raadhuislaan vrij. Het gedeelte in bezit van de gemeente komt leeg en aan de andere zijde zit een fysiotherapiepraktijk die aangegeven heeft uit te willen breiden. De gemeente zoekt nu invulling voor deze locatie. Transformatie is onontkoombaar. Het gebouw is verouderd, ligt in een woongebied en de gemeente kan hier haar doelstellingen van de Woonvisie Eemnes 2019-2023 verwezenlijken. Bekend is het tekort aan woningen voor (alleenstaande) ouderen en is er een opkomende vraag naar kleinere huishoudens, met name die levensloopbestendig zijn.



Afbeelding 1, 2 en 3 | Buurtreferenties

B. INTRODUCTIE PLANNEN

GEBOUW

Het gebouw is primair gericht op het huisvesten van de bibliotheek met een grote open ruimte en leesmogelijkheid. Vanwege clustering verhuist de bibliotheek naar het Huis van Eemnes. Het leegkomende gebouw staat in een woonbuurt op korte afstand van de dorpskern van Eemnes.

| OBJECTINFORMATIE | |
|--|--|
| Kadastrale duiding | EEMNES G 2462 |
| Adres | Raadhuislaan 49-B |
| Oppervlakte | 606 m ² |
| Eigenaar | Gemeente Eemnes |
| Eigenaar omliggende openbare ruimte | Gemeente Eemnes |
| Huidig gebruik | Bibliotheek (maatschappelijk) |
| Bestemmingsplan | Maatschappelijk met wonen op de verdiepingen (2 wooneenheden toegestaan) |
| Toegestane bouwhoogte | 10 meter |
| Toegestane goothoogte | 6 meter |
| KANS | |
| Huidige status | Bibliotheek / te koop |
| Meest aannemelijke toekomstige functie | Wonen |

AMBITIE

Met de transformatie van de voormalige bibliotheek wil het plan ruimte creëren voor woningen die aansluiten bij de Woonvisie van Eemnes. Dit houdt in dat het woonprogramma aansluit bij de vier categorieën sociaal (cat. 1), midden (cat. 2 en 3) en hogere segment (cat. 4). Zie verder de Woonvisie Eemnes 2019-2023 voor toelichting van deze categorieën. De demografische veranderingen vragen om meer kleinere woningen met een metrage tussen de 50 en 100 m². Vanzelfsprekend zullen alle woningen aardgasvrij en BENG energieneutraal zijn. Om verder rekening te houden met de steeds groter groeiende groep ouderen die zelfstandig blijven en willen blijven wonen is er meer vraag naar levensloopbestendige woningen en omvat het plan ook zogenaamde nultredenwoningen. Dit zijn appartementen die onder andere geen drempels en trappen hebben waardoor ze ook geschikt zijn voor mindervaliden. In een gebied met veel groen en je dicht bij de groene landerijen gelegen bent is kwaliteit vanzelfsprekend en zullen de woningen ook een hoog afwerkingsniveau krijgen. De collectieve buitenruimte zal eveneens bijdragen aan de beleving van de bewoners. Het zullen daarom hoogwaardige woningen betreffen die inspelen op de vraag en behoefte van Eemnes.



Afbeelding 4 | Energielabel

PROGRAMMA (BASIS 4+4)

Het opgezette plan voorziet in vier portiekwoningen voor sociale sector van 50 m² (eenlaags) en vier eengezinswoningen van 100 m² (tweelaags). Alle woningen hebben direct toegang tot de verbindende collectieve buitenruimte waaraan de entrees gelegen zijn. Daarnaast heeft elke woning ook zijn verplichte privé buitenruimte conform Bouwbesluit in vorm van een balkon of tuin.

DOELGROEP

De twee sociale sector portiekwoningen op de begane grond zijn beide geschikt als levensloopbestendige nultredenwoningen. Hiermee zijn deze appartementen geschikt voor (alleenstaande) ouderen en daarmee beantwoorden deze aan de markt vraag en de demografische ontwikkelingen zoals onderkent in de Woonvisie van Eemnes. Ook zijn de vier portiekwoningen afgestemd op de steeds grotere groep kleine huishoudens. Met een formaat van 50 m² sluiten deze hierop aan. De eengezinswoningen van 100 m² richten zich meer op starters, gezinnen en alleenstaande ouders. Door de compacte vorm wordt eveneens aangesloten bij de demografische verandering die vraagt om meer kleinere woninggrootte waarin juist in Eemnes zo veel vraag naar bestaat. De kleinere appartementen van 50 m² zorgen ook voor aanbod voor minder kapitaalkrachtigen, doordat de verkoopwaarden hiervan lager zijn. Waar de ene groep een stap groter wil wonen, zonder een geheel eigen huis te huren of kopen, wil de andere groep juist een stap kleiner gaan wonen in een bijzondere samenstelling van woningen met luxe collectieve voorzieningen. De ontsluiting via de collectieve buitenruimte, het hofje, is bijzonder te noemen.

FINANCIEEL

Meer dan gewenst conform de Woonvisie zal de helft van de woningen (4 van de 8) in het sociale segment vallen met een oppervlakte van 50 m² en een maximale huurwaarde van ca. 720 EUR per maand (categorie 1). De vier eengezinswoningen van 100 m² vallen in het hogere segment (categorie 4). De woninggrootte van deze laatste categorie kan nog nader onderzocht worden. De verwachte verkoopprijzen ten aanzien van het hogere segment liggen rond de 3.900 EUR per m² (lager dan benoemd in de Woonvisie).

ALTERNATIEF PROGRAMMA (ALT. 4+8)

Als alternatief kunnen in hetzelfde volume van de vier eengezinswoningen ook acht portiekwoningen gerealiseerd worden met dezelfde maat als de vier sociale sector portiekwoningen om in te spelen op de steeds grotere vraag naar kleinschalige driekamerappartementen. Bij dit alternatieve programma zijn de andere vier portiekwoningen op de begane grond ook nultredenwoningen (daarmee zes van de twaalf totaal). Conform de Woonvisie vallen de acht appartementen (twee derde van het totaal) in het middensegment met een verwachte verkoopwaarde van rond de 220.000 EUR (categorie 2).

BUURTPARTICIPATIE

Door in vroeg stadium in gesprek te gaan met de buurt is het doel om van de direct omwonende Eemnessers te horen waar behoefte naar is, naast de eigen en de in de Woonvisie gepresenteerde gegevens. De bedoeling is om in enkele sessies gezamenlijk tot een gedragen programma en vormgeving te komen in afstemming met deze direct omwonenden. Met de naastgelegen fysiotherapiepraktijk (300 m²) zal gezocht worden naar uitbreiding van die praktijk indien wenselijk. Hiertegenover kan een marktconforme huur staan of een deel kan na oplevering verkocht worden aan de praktijk. Beide scenario's zijn denkbaar.



Afbeelding 5 | Voormalige bibliotheek

C. AANZET PLAN

TOELICHTING PLAN

Om een gedragen en inclusieve woonruimte te creëren is nagedacht over zogenaamde hofjeswoningen. Hierbij worden alle woningen ontsloten vanuit een centrale gemeenschappelijke ruimte, die fungeert als collectieve buitenruimte. Hierbij ontstaat buiten een hecht buurtgevoel ook de gewenste connecties die gemixt wonen zo aantrekkelijk maken. De doelgroep (alleenstaande) ouderen heeft hierdoor ook meer bindingsmogelijkheid met de starters, gezinnen of empty nesters. Diverse Nederlandse en internationale referenties laten zien dat dergelijke hofjes hier uitstekend voor dienen. Het hofje is in dit plan omsloten door de vier portiekwoningen en de vier eengezinswoningen met allen hun voordeur op het hofje. Het alternatieve plan omvat twaalf portiekwoningen.

KADASTRAAL

Afbeelding 6 laat op de kadastrale kaart en in het geel het kavel zien. In Afbeelding 7 is dezelfde kadastrale kaart te zien waarin de kavelgrenzen verlegd zijn opdat het plan realiseerbaar is. Deze afstemming met de gemeente is wenselijk voor de realiseerbaarheid van het plan.



Afbeelding 6 | Huidige kadastrale tekening



Afbeelding 7 | Verlegde kavelgrenzen

BESTEMMINGSPLAN

De bestemmingsplankaart laat met zwarte kaders het bouwvlak zien. Het bestemmingsplan geeft tevens een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter aan.



Afbeelding 8 | Bestemmingsplan 'Kern Eemnes'

SITUATIETEKENING

De gemaakte plattegronden geven per verdieping de bebouwing aan. De doorsnede laat zien dat de bebouwing binnen de bouw- en goothoogte van het bestemmingsplan past. Naast de plattegronden is in de oppervlaktestaat de vier sociale sector portiekwoningen en vier eengezinswoningen te zien. Als alternatief zijn ook de vier sociale sector woningen en acht middensegment woningen te zien (allen twaalf portiekwoningen).



Afbeelding 9 | Begane grond (basis 4+4 en alternatief 4+8)



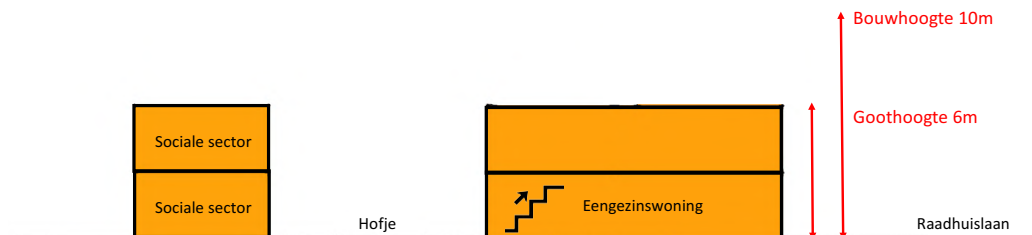
Afbeelding 10 | Verdieping 1 (basis 4+4)

| BEGANE GROND | | Basis (4+4) | Alt. (4+8) |
|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Eengezinswoning | 100 m ² | 50 m ² |
| 2 | Eengezinswoning | 100 m ² | 50 m ² |
| 3 | Eengezinswoning | 100 m ² | 50 m ² |
| 4 | Eengezinswoning | 100 m ² | 50 m ² |
| 5 | Sociale sector | 50 m ² | 50 m ² |
| 6 | Sociale sector | 50 m ² | 50 m ² |
| BOVENVERDIEPING | | | |
| 7 | Sociale sector | 50 m ² | 50 m ² |
| 8 | Sociale sector | 50 m ² | 50 m ² |
| 9 | Portiekwoning | - | 50 m ² |
| 10 | Portiekwoning | - | 50 m ² |
| 11 | Portiekwoning | - | 50 m ² |
| 12 | Portiekwoning | - | 50 m ² |
| Sociale sector | | 50% | 33% |
| Totaal | | 800 m ² | 800 m ² |



Afbeelding 11 | Oppervlakte staat

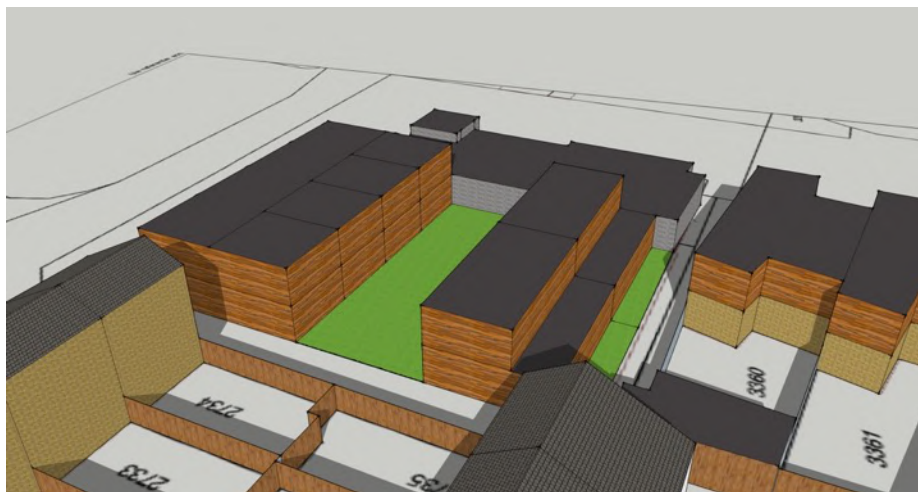
Afbeelding 12 | Verdieping 1 (alternatief 4+8)



Afbeelding 13 | Doorsnede A-A (basis 4+4)

VOLUMESTUDIE

In onderstaande afbeeldingen is de proportionaliteit van de gebouwen zichtbaar tot zijn omgeving.



Afbeelding 14 | Vogelvlucht westzijde



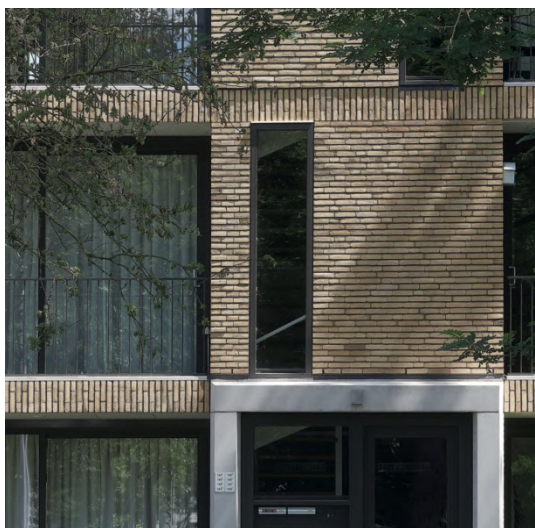
Afbeelding 15 | Aanzicht noordzijde (Raadhuislaan)



Afbeelding 16 | Aanzicht oostzijde (Melkpad)

PORTIEKWONING

Alle woningen krijgen toegang tot de collectieve buitenruimte, het hofje. Vanuit het hofje zijn de woningen allen te betreden gelijkvloers of via de portiek. Alle portiekwoningen hebben een metrage van 50 m². Het betreffen twee- of driekamerappartementen met een badkamer, naar keuze een separaat toilet en een inpandige berging.



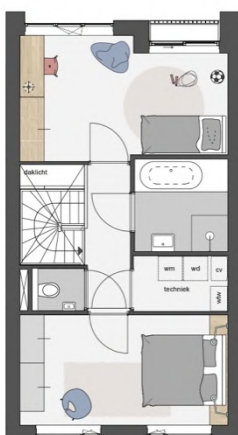
Afbeelding 17-21 | Portiektree, begane grond, verdieping 1 en impressie van de woonkamer

EENGEZINSWONING

Alle woningen krijgen toegang tot de collectieve buitenruimte, het hofje. Vanuit het hofje zijn de eengezinswoningen allen te betreden direct vanaf de begane grond. Deze woningen hebben een metrage van 100 m². Het betreffen drie- of vierkamerwoningen die tweelaags verdeeld zijn met twee of drie slaapkamers, een badkamer, separaat toilet op de begane grond en een inpandige berging.



Afb. 22 | Begane grond eengezinswoning



Afb. 23 | Verdieping 1 met 2 slk



Afb. 24 | Verdieping 1 met 3 slk



Afbeelding 25 | Impressie begane grond eengezinswoning

ARTIST IMPRESSIONS

Het plan betreft een tweelaagse bouw met een plat dak inclusief zonnepanelen of een flauw schuin dak waardoor een speelser karakter geboden wordt en meer vrije hoogte in de bovenwoningen. Voorbeelden hiervan zijn hieronder gegeven.



Afbeelding 26 | Flauw schuin dak



Afbeelding 27 | Plat dak met zonnepanelen



Afbeelding 28 | Voorbeeld van zonnepanelen op plat dak

GEVELBEKLEDING

Deze woningen zijn in diverse gevelbekleding uit te voeren. Dit kan een traditionele rode steen zijn, een moderne beige steen of een houten gevelbekleding. Ook kan de gevelbekleding een combinatie van steen en hout zijn wat vergelijkbaar is met de woningen aan het Melkpad. Hieronder een viertal voorbeelden van de verschillende mogelijkheden.



Afbeelding 29 | Beige stenen gevel



Afbeelding 30 | Rode traditionele gevel



Afbeelding 31 | Rode traditionele gevel



Afbeelding 32 | Houten gevelbekleding

REFERENTIES

Als referenties voor stille en sfeervolle gemeenschappelijke hofjes als openbaar gebied refereren we graag naar de Dubbeltjespanden in Amsterdam van Woonstichting De Key, de woningen rondom de Kerkstraat in Eemnes, de internationaal bejubelde Falkenried Terrassen in Hamburg en De Minnehof in Eemnes.



Afbeelding 33 | Kerkstraat (Eemnes)



Afbeelding 34 | Dubbeltjespanden (Amsterdam)



Afbeelding 35 | De Minnehof (Eemnes)



Afbeelding 36 | Falkenried Terrassen (Hamburg)

D. BIEDINGSGEGEVENS

Gegevens

Verkoop Raadhuislaan 49-B te Eemnes

Ondergetekenden:

Kopende personen / samenwerkingsverbanden:

| | | | |
|-----------------|--|-----------------|--|
| Naam: | Van Dorst | Naam: | A'Campo |
| Voornamen: | Antoon D. | Voornamen: | Paul J. H. M. |
| Adres: | Kattenburgerstr. 202 | Adres: | Streefoordlaan 13 |
| Postcode: | 1018 JJ | Postcode: | 3755 BA |
| Woonplaats: | Amsterdam | Woonplaats: | Eemnes |
| Geboortedatum: | 26-12-1987 | Geboortedatum: | 01-01-1946 |
| Geboorteplaats: | Naarden | Geboorteplaats: | Merkelbeek |
| Telefoonnummer: | 06-46553558 | Telefoonnummer: | 06-53300712 |
| E-mail: | toonvandorst@gmail.com | E-mail: | paul.acampo@kpnmail.nl |

Verklaren:

- Kennis te hebben genomen van het registergoed;
- Kennis te hebben genomen van de mogelijkheden volgend uit het bestemmingsplan;
- Bij deze het voorstel te doen om het perceel aan te kopen en te transformeren overeenkomstig het gepresenteerde plan aansluitend op de Woonvisie Eemnes;

VOORBEHOUD

Voor het sluiten van een koopovereenkomst om overeenkomstig de doelstellingen te kunnen garanderen, wensen Kopers het volgende voorbehoud te maken:

Voorbehoud van verkrijgen van een omgevingsvergunning waarbij wonen ook op de begane grond mogelijk is en het aantal wooneenheden uitgebreid kan worden naar acht woningen (afstemming met wensen gemeente) en de parkeeroplossing niet op eigen grond maar in de openbare ruimte gevonden wordt. Eveneens dient het perceel conform Afbeelding 7 aangepast te worden, waarmee o.a. de rooilijn van de kavel gelijk komt te lopen met de woningen aan de Raadhuislaan 51 t/m 55 (het realiseren van één rooilijn).

BIEDING

Door gewijzigde vraagstelling, met meer sociale sector tot 50% van het plan, is de bieding hierop aangepast. Voor de realisatie van het voorgestelde plan kan een bieding uitgebracht worden, zijnde een vast bedrag in euro's en geldt voor de acht woningen: € 110.000,- (zegge honderdtien duizend euro).

LEVERING

Voor levering gaat de voorkeur uit om na onherroepelijke omgevingsvergunning af te nemen. Kopers zijn hierin flexibel, eerder is ook mogelijk maar er dient in redelijkheid overeenstemming te worden bereikt.