

Punt 7: Plan De Kroon

Indiener: M de Bakker (CU)

M.b.t. onderdeel 7 hebben wij als fractie de volgende vragen:

Kan in het kavelpaspoort worden opgenomen dat de vierde bouwlaag een kapvorm moet hebben? Bijv in de vorm goothoogte (ca) 9 m, voorgeschreven dakhelling 60 a 70gr. Dit kost onzes inziens binnen niet veel ruimte, maar maakt dat het gebouw al veel minder massief oogt.

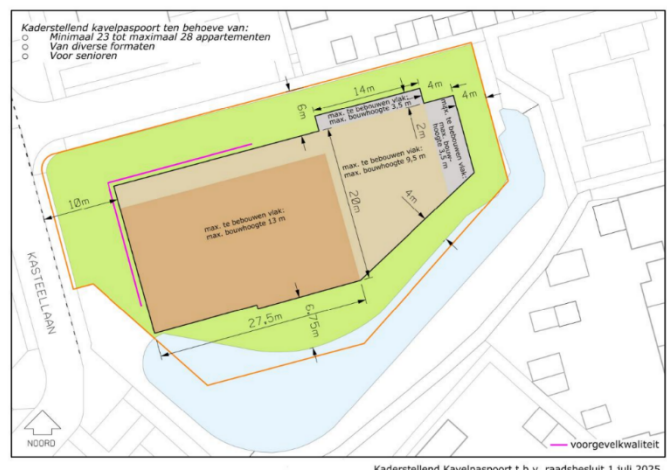
Ja dit is mogelijk. Het zal wel tot een kleine beperking van beschikbaar woonoppervlak leiden. Belangrijk om daarnaast ook bewust van te zijn, is het volgende: Het voorschrijven van een kapvorm met een hellend dak heeft naar verwachting ook effect op de mogelijkheid van het realiseren van groene daken. Groene daken kunnen doorgaans een hellingshoek van maximaal 45 (soms 50) graden hebben om technisch uitvoerbaar te zijn. Met het inzetten op het uitgangspunt van een kapvorm met hellende kap (van 60 tot 70 graden) als vierde bouwlaag, wordt de kans op een groen dak nagenoeg uitgesloten. Dit heeft een relatie met de wens om natuurinclusief te ontwikkelen.

Belangrijk om te benoemen is dat in het kavelpaspoort de 4e laag circa drie meter naar achteren ligt (bezien vanaf de voorgevel). Hier is bij het ontwerpen van het kavelpaspoort in mei bewust voor gekozen omwille van het belang van de burens. Hiermee hebben we voorkomen dat er een gevel van 4 verdiepingen ontstaat. De vierde laag valt zo ver terug dat deze vanuit de achtertuinen van de woning slechts beperkt zichtbaar is.

Daarnaast is er in het kavelpaspoort voor gekozen om de 4e laag alleen toe te staan in het linkerdeel van het bouwvlak (oranje), het gedeelte van het bouwvlak dat niet achter de woningen ligt. We hebben gemeend met deze twee keuzes te handelen in het belang van de bewoners die een woning aan de noordzijde van het projectgebied bewonen.

Voor uw gemak vindt u hieronder het kavelpaspoort om hetgeen hierboven beschreven is, visueel te maken.

Kavelpaspoort



Daarnaast is het waardevol te weten dat uit de participatie geen specifieke wens voor een gebouw onder een kap(vorm) naar voren kwam. Sterker nog: de referentiebeelden met een plat dak, kregen sterk de voorkeur. Onderstaand verbeelden wij de uitkomst van de participatie avond.. Dit neemt niet weg dat het belang (en de behoefte) van omwonenden en van woningzoekenden voor een deel anders is.

Met dit alles in het achterhoofd, kan de keuze gemaakt worden om in te zetten op een dak in de vorm van een kapvorm met hellend dak. Dit kunnen wij borgen in de eisen die we kunnen opnemen in de tenderprocedure en hoeft niet te leiden tot een wijziging van de vast te stellen stukken, zijnde:

- Ontwikkelvisie
- Toelichting op ontwikkelvisie
- Strategisch plan van aanpak

Wij raden het echter niet aan om deze verplichting op te nemen. Met de keuze voor een duidelijk terugliggende vierde laag menen we de belangen van de omwonenden minstens zo goed te dienen.

Het is uiteraard ook mogelijk om deze wens via een amendement op het besluit vast te leggen.



Kan in het kavelpaspoort worden opgenomen dat eventuele balkons gelegen aan de Noord- en Oostzijde inpandig moeten zijn ? Dit omdat er anders groot risico is op inkijk in de achtertuinen aan de Noordzijde.

Ja dit is mogelijk. Wel zal dit automatisch leiden tot een kleiner aantal vierkante meters dat beschikbaar is voor woonoppervlak van appartementen en daarmee mogelijkserwijs ook op het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt. Om twee redenen kan dit leiden tot een lager groundbod:

- *Minder woonoppervlak / aantal appartementen leidt tot een lagere verkoopopbrengst van de appartementen voor ontwikkelaars*
- *Inpandige balkons / loggia's zijn een relatief dure methode van bouwen.*

Het vaststellen van de beperking om aan de noord- en oostzijde (of alleen noordzijde) geen uitstekende delen voor balkons toe te staan kunnen wij borgen in de tenderuitvraag. Dit kan ook geborgd worden door een amendement op het besluit.

Belangrijk is om te benoemen dat indien de ontwikkelaar ruimschoots binnen het bouwvlak bouwt, en de uitstekende balkons binnen dit bouwvlak vallen, er alsnog balkons komen.

Indien u de zekerheid wenst dat er geen uitpandige balkons aan de noord- en of oostzijde komen, dan is het raadzaam om dit middels een amendement vast te stellen dat er aan de noord- en/of oostzijde geen uitstekende balkons mogelijk zijn. Het is ook een overweging om vast te stellen dat dit aan de noordzijde niet mogelijk is en dat aan de oostzijde balkons alleen zijn toegestaan met een privacy scherm aan de noordzijde van het balkon.

Kan in het kavelpaspoort worden opgenomen dat er in het programma minstens 50 m2 aan hobby- en ontmoetingsruimte onder beheer van de VVE dient te worden opgenomen? Dit omdat:

1) dergelijke ruimten het sociale weefsel sterk bevorderen, wat aan de appartementen in dit plan blijvende meerwaarde geeft

(2) een ontmoetingsruimte een probaat middel kan zijn tegen vereenzaming.

Zie verder ook bijgaande paper van het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (RvO).

NB Er was hiervoor een subsidiepot, zie <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo>, wellicht komt hiervoor per begin 2026 een nieuwe ronde.

Ja dit is mogelijk, wij hebben dit ook overwogen. Wij delen de mening dat sociale cohesie en sociale gezondheid van belang zijn zoals ook is beschreven in de Ontwikkelvisie, toelichting en Strategisch plan van aanpak. Zo zien wij de aanwezige hobbykas en/of de mogelijkheid van een gezamenlijke tuin als één van de kansen die in dit project benut kunnen worden. In de tenderuitvraag zal het onderwerp Gezondheid (fysiek, sociaal, mentaal) een belangrijk onderwerp zijn. We zullen adresseren DAT er 'Ruimte voor ontmoeten' een belangrijk onderwerp vinden maar willen niet voorschrijven op WELKE wijze dit dient te gebeuren.

De redenen dat wij geen verplichten hobby/ontmoetingsruimte hebben opgenomen in de Ontwikkelvisie, zijn:

- *Uit het participatiegesprek met de ouderenbond kwam naar voren dat de achterban (senioren) zelden de behoefte hebben aan deze ruimte, men is gesteld op de privacy.*
- *Een ontmoetingsruimte van 50 vierkante meter (of meer) leidt naar verwachting in de praktijk naar één appartement minder gezien de beschikbare ruimte binnen het kavelpaspoort.*
- *Aandacht voor Ruimte voor ontmoeten is wel opgenomen in de ontwikkelvisie. De "WHY" is daarmee wel geborgd. De "HOW" bewust niet. In een tender uitvraag zullen eisen en wensen worden geformuleerd die leiden tot beoordelingscriteria. Gezondheid, en daarmee ook sociale gezondheid als onderdeel van het biopsychosociale model is daarmee wel geborgd.*

Daarnaast merken we op dat op korte loopafstand van de projectlocatie de Dorpshoeve is gelegen. Deze heeft eveneens een sociale functie voor ontmoeten.

Ten aanzien van de subsidie die u noemt in uw vraag het volgende: Omdat wij geen eis voor een ontmoetingsruimte hebben opgenomen is deze subsidie nog niet nader onderzocht. Wel hangen er duidelijke criteria vast aan deze subsidie. We kunnen niet aannemen dat we deze subsidie kunnen verkrijgen.

Tot slot een overkoepelende opmerking/beantwoording op uw set van vragen:

De drie vragen die u stelt, die begrijpen wij goed. Alle drie de denklijnen kunnen leiden tot een aanpassing van het besluit dan wel verwerking in de tenderprocedure. Alle drie de mogelijke maatregelen die u beschrijft in uw vragen hebben voordelen zoals uw vragen ook terecht impliceren. Zij hebben echter ook nadelen en kunnen leiden tot beperkingen.

Belangrijk te benoemen is dat alle drie de maatregelen, zéker als twee of meer van deze maatregelen worden genomen, financiële implicaties hebben. Wij raden u dit dan ook nadrukkelijk af.

Op dit moment kunnen wij al deze maatregelen individueel niet becijferen omdat er meer mee samenhangt. Dit zal directe gevolgen hebben voor de financiële exploitatie maar wellicht ook voor de kans van slagen van de tender. Immers: ontwikkelaars beoordelen

een tenderuitvraag op basis van een aantal criteria die gaan over uitvoerbaarheid, risicomanagement en kostenstructuur.