



Professor Kohnstamm, vernieuwer van het onderwijs.

Planconcept:

Het voorliggende concept is uitgewerkt door bureau W3 architecten en constructeurs. Dit bureau is goed bekend met de gemeente Waterland en met de voor het gebied passende architectuur. De concept tekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

Stedenbouwkundige situatie:

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een drietal losstaande woonblokjes van vier verdiepingen en een rij éénlaagse woningen. De vrije ruimten worden ingevuld met ontsluitingsweg/parkeren en groen. De bebouwing blijft volledig binnen het aangegeven bouwvlak. De appartementen zijn met de nok iets hoger dan de bestemmingsplangrens van 12m1. Binnen het bestemmingsplan is er wel een vrijstelling tot 14m1 voor delen van het bouwvolume. Deze regel heeft meestal als achtergrond om opbouwen voor liften/installaties mogelijk te maken. Deze opbouwen zijn nu opgenomen in de gekozen kapvorm. De storende opbouwen worden hiermee voorkomen. In het geval voorgaande niet mogelijk is dan kan het plan ook uitgewerkt worden naar een platdakconstructie. Het voorliggende ontwerp is in zijn vormgeving en in de gevel doorgetrokken kapconstructie een stuk vriendelijker en kleinschaliger van opzet waardoor het o.i. beter in de omgeving past en aansluit op de bestaande bebouwing.



De 4st. éénlaagse woningen sluiten het plan aan de Zuidzijde af. Als gevolg van de geringe hoogte wordt er een goede overgang gecreëerd met het water grenzend aan het plangebied. De kwaliteit van het water blijft op deze manier behouden.



Principe gevelbeeld; metselwerk en dakpannen.

GreenFields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

Januari 2018



Professor Kohnstamm, vernieuwer van het onderwijs.

Woningdifferentiatie:

Op de situatietekening zijn de aantallen weergegeven.

Sociale huur (ca. 65m ² GBO):	18 st. (27%)
Sociale koop (ca. 54m ² GBO):	25 st. (38%)
Vrije Sector koop/huur (ca. 65m ² GBO):	19 st. (29%)
Vrije Sector koop (ca. 75m ² GBO):	4 st. (6%)
Totaal:	66 st. (100%)

In de weergegeven oppervlakte is het oppervlak van de privéberging opgenomen. Dit geldt niet voor algemene ruimte, gezamenlijke stalling of oppervlak van de buitenruimte. Mede door de efficiënte indeling en de interne ontsluiting is het mogelijk om alle appartementen als “driekamer” woning te realiseren. Voor senioren is het dus mogelijk om een slaapkamer te betrekken bij de woonkamer.

De genoemde aantallen sluiten aan op het gewenste programma zoals door de gemeente is geformuleerd. De 4st. éénlaagse woningen lijken in eerste aanzet niet in het programma te passen. Door de structuur en opzet van de plattegrond zijn deze woningen vrijwel gelijk aan het concept van een appartement en uitermate geschikt voor senioren al of niet met een zorgvraag. Zonder het gewenste programma te negeren voegen deze woningen iets extra toe.

Prijzen:

Zoals aangegeven dienen de sociale huurwoningen v.w.b. het huurniveau te passen binnen het maximum van de huurtoeslag. Op dit moment ligt de maximale grens op €710,68. In ons plan is de berekening gebaseerd op een lager huurniveau. Met de woningbouwvereniging zal overlegd worden wat de maximale huur kan zijn, de hoogte van het gewenste rendement etc.

De appartementen voor de sociale koop zijn kleiner dan de overige appartementen en conform het programma geschikt voor starters. Het gehanteerde prijsniveau is overeenkomstig het gewenste programma en de gemeentelijke uitgangspunten.

Voor de vrije sector woning is voor wat betreft het blokje met appartementen ook uitgegaan van een huurvariant. Het huurniveau ligt (iets) boven de huursubsidiiegrens. Dit laatste is uitgangspunt aangezien de opzet van de woningen in het concept gelijkwaardig is aan de sociale huurwoningen. Op dit moment is er een principe overeenstemming met een belegger die de woningen zal afnemen. De vrijheid bestaat echter om deze woningen alsnog op de markt te brengen als vrije-sector koopappartement. De verkoopprijs zal dan marktconform zijn.

De éénlaagse woningen zijn bedoeld voor de verkoop aan senioren. Deze vrijesector woningen hebben een prijsindicatie van €225.000,- tot €275.000,- VON, afhankelijk van situatie en ligging.

Bijlagen:

Op de bijlage is de situatie weergegeven waarin de blokken zijn ingetekend. Op de tekening is goed af te lezen dat de woningen binnen de maximaal toegestane bouwblok (rood-bruin weergegeven) vallen. Ook is het aantal (95st.) parkeerplaatsen aangegeven.

GreenFields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

Januari 2018



Professor Kohnstamm, vernieuwer van het onderwijs.

Grondbieding:

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten, het getoonde planconcept en de hierna te noemen uitgangspunten is een grondprijs berekend ter grootte van €1.100.000,- (excl. BTW). Zegge: één miljoen en één honderd duizend euro excl. de BTW.

De berekende grondprijs is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Uitgangspunten genoemd bij hoofdstuk “prijzen”.
- Woningen die voldoen aan huidige Bouwbesluit.
- Er is rekening gehouden met gasloos bouwen.
- Aanleg parkeren, groen en wegen, binnen het plangebied, zoals weergegeven op de situatie.
- Parkeernorm volgens CROW-norm publicatie 317 en passend binnen het aantal parkeerplaatsen zoals weergegeven op de situatietekening op eigen- en openbaar terrein.
- Er is rekening gehouden met Epc=0 mits de extra kosten doorberekend kunnen worden in huur-of verkoopprijs. Dit uitgangspunt is op deze wijze gesteld aangezien het voordeel van de extra investering ook volledig bij de bewoner ligt.
- Grondprijs is incl. gemeentelijke kosten voor planbegeleiding etc.



Verkaveling passend binnen bouwvlak.

66 woningen / 95 p.p.

Afsluitend:

Het concept is in korte tijd opgesteld, niet 100% definitief maar wel absoluut realistisch. Samen met de deelnemende partijen willen we graag het voortouw nemen om het concept tot een passend plan verder uit te werken. De belangrijkste financiële kaders passen binnen de gestelde uitgangspunten van het “Plan van Aanpak Kohnstammlocatie Monnickendam” van april 2017. We zouden het daarom bijzonder op prijs stellen indien we in de gelegenheid worden gesteld om het plan verder toe te lichten en het te mogen uitwerken.

GreenFields TAD B.V.