Plan Maarssen groep voor perceel 5865, onderdeel van kavel 17 uit het HIB 30 mei 2023
Betref Klaprozenweg 1-5

Plan Maarsen groep kavel 17 kop Papaverweg / Klaprozenweg

Reactie R&D juridisch5.1,2,e

HIB:
Ontwikkelaar wil ontwikkelen obv HIB.
'Door rekening te houden met de 70/30 regel, het maken van een stadsplint met duidelijke vertanding aan de Klaprozenweg en het creëren van een hoogteaccent, past ons plan goed in de basis spelregels van de Investeringsnota.'

Programma:
Wonen 70% (87 middeldure huurwoningen)
Werken 25% (2000m2; kantoren, bedrijfsruimte of ateliers op de 1e verdieping)
Horeca 5% (begane grond)
Inpandig parkeren

Spelregels:
70-15-15 functies: blijkt niet dat hier aan wordt voldaan.
Ook niet voldaan aan segmentenverdeling 40-40-20 voor woningen.

Stadsplint met vertanding: lijkt aan voldaan te zijn.

Hoogteaccent: maximaal 50m; is aan voldaan.

Fsi: 5.0 excl. Parkeren; niet voldaan aan maximale fsi van 3.5 incl. parkeren.
BVO parkeren is 1310m2 BVO; dit wordt half verdiept (wordt niet meegerekend voor de fsi), maar ook onverdiept op de begane grond (wordt wel meegerekend voor de fsi) gedaan.
BVO excl. Parkeren is 7920m2, terwijl toegestaan maximaal BVO = 1598 * 3.5 = 5593 m2 BVO

Conclusie
Het plan past niet in de HIB.

Het plan past overigens ook niet in het bestemmingsplan vanwege dat onder meer het maximale aantal m2 BVO (fsi) en het maximaal percentage woningbouw wordt overschreden.

****

Reactie G&O5.1,2,e
Klaprozen vastgoed BV is onderdeel van de Maarsen groep dus in die zin bevoegd.

Zoals 5.1,2,e al had geconcludeerd past het niet binnen het HIB of bestemmingsplan. Belangrijkste is denk ik de 100% middeldure huur. Beleid hiervoor is:

2.3.1. Indien de reguliere sociale huurwoningen in een transformatieproject door corporaties worden afgenomen dan gelden, in plaats van de reguliere programmatische verdeling van 40-40-20, de volgende programmatische voorwaarden:a) minimaal 30% sociale huurwoningenb) minimaal 40% middensegmentc) partijen hebben de vrijheid om zelf een corporatie te kiezen waaraan de sociale woningen verkocht worden.

2.3.2. Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden.

Plan Maarssen groep voor perceel 5865, onderdeel van kavel 17 uit het HIB 30 mei 2023
Betref Klaprozenweg 1-5

****

Reactie R&D stedenbouw 5.1,2,e

Beeld

Het 42m hoge gebouw markeert het hoekpunt van Papaverweg en Klaprozenweg en laat de gewenste vertanding (de orthogonaliteit) goed zien, zowel op de begane grond (drie vertandingen) als bij het hoofdvolume.
De maximale hoogte van 50m zoals die in het HIB gegeven is wordt (nog) niet benut.

Programmamix

Perceel 5865	Opp.	FSI	BVO	Wonen	Werken	ONW
				70%	15%	15%
HIB	1598	3,5	5593	3915	839	839
40-40-20	Particulier					
Gem BVO woninggrootte	90,2					
Woningaantal				43		
VS	20%			9		
Midden	40%			17		
Soc	40%			17		
30-40-30	Particulier onder voorwaarden					
Gem BVO woninggrootte	96,8					
Woningaantal				40		
VS	30%			12		
Midden	40%			16		
Soc	30%			12		
	Opp.	FSI	BVO	Wonen	Werken	ONW
				68,1%	31,9%	0%
Maarssen groep	1580	5,01	7920	5394	2526	0,0
0-100-0						
Gem BVO woninggrootte	62					
Woningaantal				87		
VS	0%			0		
Midden	100%			87		
Soc	0%			0		
Parkeren auto	Helft ondergronds, niet in BVO voor FSI. 410m2 BVO op begane grond telt wel mee in FSI					
Dus: ———->			100%	64,8%	30,3%	4,9%
Maarssen groep	1580	5,27	8330	5394	2526	410,0

Het is een particulier kavel en dan kan het ontwikkeld worden op basis van 40-40-20 of onder voorwaarden op 30-40-30. De Maarssen groep volgt geen van beide mogelijkheden en wil 100% in het middensegment ontwikkelen met woningen die gemiddeld 62m2 BVO groot zijn -> ca. 50m2 GBO gemiddeld. Dit is de ondergrens in het middensegment zijnde 2-kamerwoningen.

Parkeren
Voor het parkeren is onderscheid gemaakt tussen parkeren voor fietsen en voor auto's.
Voor dit middensegment is de ondergrens 0 auto's toch zijn 22 plekken opgenomen.
Voor fietsen is ca. 240m2 opgenomen.
De Maarssengroep stelt dat de woningen 55m2 GBO groot zijn.

Woninggrootte	Fietsen	Berging
50 – 75 m2 gbo	3 pp/won	2,7 m2/won

Voor 87 woningen -> 261 fietsen -> bij fietsparkeren in twee lagen dat inpasbaar is in de 240m2.

Begane grond
De begane grond is behalve voor de toegangshal voor de 87 woningen (2e – 13e verdieping) en de parkeertoegang ingericht als 'werk'-ruimte en niet verder onderverdeeld in bedrijfsruimte of overige niet-woonfuncties. De in het HIB verplichte 839m2 bedrijfsruimte wordt niet aangegeven.

Duurzaamheid en energie

Woningtoegangen
Interessant is de combinatie van de buitengalerij die op enige afstand van de gevel staat en daarmee als zonnescherm werkt maar ook meer privacy biedt en de brede toegang tot de woning dient meteen als balkon.
De veelheid aan trappen geeft een dynamische indruk maar de vraag is of deze dure elementen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.

Samenwerking op kavel 17

De drie plannen bij elkaar plaatsend



4.1,4 4.1,4 Maarssen groep

Voor deze percelen nog geen ontwikkelplannen bekend bij gemeente

Plan Maarssen groep voor perceel 5865, onderdeel van kavel 17 uit het HIB 30 mei 2023
Betref Klaprozenweg 1-5

Voor geheel kavel 17 is de programmamix 70-15-15:
En drie ontwikkelaars hebben plannen bedacht:

Kavel	Opp m2	FSI	BVO m2	Wonen BVO m2	Werken BVO m2	Overig NW BVO m2		Werken + ONW m2
[redacted] 4.1,4								
Maarssen groep	1.598	3,5	5.593	3.915	839	839	HIB	1678
				65%	30%	5%		35%
	1.580	5,3	8.330	5.394	2.526	410	Ontwikkelaar	2936
				56%	10%	34%		44%
[redacted] 4.1,4								

4.1,4 [redacted]

Voorts geeft de Maarssen groep niet aan of zij de bedrijfs/productieruimten gaat realiseren. Daarom is de kolom waarbij werk en ONW is samengevoegd aan het overzicht toegevoegd. De Maarssen groep moet hun niet-woon functies beter uitsplitsen dan hebben wij meer inzicht in de mogelijkheden voor de andere eigenaren/erfpachters op kavel 17.
Het lijkt mij onjuist dat het principe van wie het eerst komt die het eerst maalt hier wordt toegepast. De andere eigenaren / erfpachters hebben toch ook gelijke ontwikkelrechten?

Voortdenkend op dit probleem stel ik de volgende handelwijze voor.

1 Elke eigenaar moet op per ontwikkelkavel op zijn percelen op die kavel volgens de HIB-eisen realiseren:
   a. Programmamix 70% – 15% – 15% resp. max. % wonen – min. % bedrijvigheid – min. % overig nietwonen.
   b. Woningaantalverdeling: 40% sociaal – 40% middenduur huur/koop – 20% vrije sector
2 Elke eigenaar mag per ontwikkelkavel gaan samenwerken met andere eigenaren op die kavel maar zij moeten dan gezamenlijk weer voldoen aan de HIB-eisen.
3 Deze mogelijke verschuiving van ontwikkelrechten moeten *privaatrechtelijk* worden vastgelegd om te voorkomen dat bijv. een eigenaar van een perceel dat woonrechten had afgestaan naderhand alsnog stelt tot 70% te mogen realiseren.

Op deze wijze blijft altijd dat het resterende deel van de ontwikkelkavel ontwikkeld kan worden volgens het HIB en dat de ontwikkelkavel als geheel ook blijft voldoen aan de HIB-eisen.