Kavel 17b, Maarsengroep, hoek KRW/Papaverweg

Kennismakingsgesprek dd 31 augustus 2020

I.a.v. 5.1,2,e [redacted]

Het overleg betreft een kennismakingsgesprek op verzoek van de Maarsengroep n.a.v. het dor hen toegezonden schetsontwerp van 10 juli 2020.

Het ontwerp wordt gepresenteerd door 5.1,2,e 5.1,2,e [redacted]

Het gebouw met woningen in het middensegment, moet de entree van BSH worden met een groene uitstraling, een transparante plint van 8 meter hoog met een inpandig weggewerkte parkeergarage op maaiveldniveau, een hoogte-accent daar waar het mag maar een FSI van 5 ipv 3.5 en niet met de juiste programmatische mix die enkel bij samenwerking met een corporatie van 40-40-20 kan wijzigen in 30-40-30. Parkeren bovengronds telt mee in FSI want wordt gezien als niet-wonen-functie.

Het plan past niet binnen de richtlijnen van het HIB, ondanks dat 5.1,2,e betrokken waren bij een deel van de totstandkoming daarvan middels de uitwerking van de strips in stedenbouwkundige ateliers.

Het HIB ligt op 3 september bij B&W. Na instemming van B&W om het voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad wordt het aangepaste HIB openbaar en gepubliceerd op de website van Buiksloterham inclusief de nota van antwoord.

Productieve bedrijvigheid zal in de volgende ontwerpfase meer naar voren komen. 5.1,2,e verwijst naar de Williamsbuurt in New York voor hun inspiratie en geeft aan de programmamix van 40-40-20 op gebiedsniveau haalbaar te vinden maar niet per ontwikkeleenheid of per strip zoals het HIB dit voorschrijft.

De 40-40-20 verdeling moet per ontwikkeleenheid worden gerealiseerd, kom je er met elkaar niet uit in de eenheid dan moet je het programma op je eigen plot realiseren.
Ontwikkeleenheden staan aangegeven in het BP, in dit geval betreft de ontwikkeleenheid het volledige kavel 17.
Voor iedere ontwikkelaar geldt dezelfde opgave met als doel samenwerking te bevorderen om met elkaar tot een samenhangend geheel te komen.
Gewezen wordt ook op het belang van differentiatie in de verschillende grootten van woningen zoals dat ook is voorgeschreven in HIB.
Ontwikkelende partijen en kaveleigenaren moeten samen op zoek naar oplossingen. Dat is het hele idee van het HIB. 5.1,2,e lijkt het onhaalbaar om dat te realiseren. De bedenkingen worden herkend. 5.1,2,e noemt de tegenstrijdige eisen van een hoogte-accent bij een FSI van 3,5 als onmogelijk om op plotniveau de ambities waar te maken. Daarnaast noemt 5.1,2,e het een illusie dat een ander zijn/haar ontwikkelrechten uitruilt of inlevert, zelfs niet tegen vergoedingen.

Het kan ook een kans zijn omdat wel alle partijen op kavel 17 blijk geven te willen gaan ontwikkelen.

Als het plan wordt aangepast zodat het volledig past binnen het HIB is dat bespreekbaar?
Ja zeker. Ook als het maken van een hoogte-accent er dan bij inschiet? Ja.
Het programma is gemeentelijk beleid, het hoogte-accent is een wens vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Het uitruilen met kavels buiten de ontwikkeleenheid is ongewenst ten gunste van de eenvormigheid/gelijkmatigheid. En nee, het mag ook niet op programmatisch niveau.
De programmatische mix is om spreiding te organiseren om geen buurtjes te creëren van sociale huur of vrije sector. 5.1,2,e geeft complimenten voor de relatie met het maaiveld en biedt aan t.z.t. nadere uitleg te geven over grondgebonden productieruimte.

Volgt er nog een reactie op ingediende zienswijze? Nota van antwoord is onderdeel van HIB dat na behandeling in B&W op 1 september openbaar wordt gemaakt. T.z.t ontvangen alle indieners van zienswijzen een link naar het door B&W vrijgegeven HIB inclusief de nota van beantwoording en inclusief instructie voor inspreken in de commissie RO.
Deze investeringsnota wordt niet als bp vastgelegd.
Het HIB geldt als toetsingskader voor alles wat niet past binnen het BP.
T.z.t. Wordt het opgenomen in een omgevingsvisie (dat de bp'en gaat vervangen)