

GESPREKSVERSLAG

Datum: 23 november 2023

Aanwezig: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Afwezig: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp: nieuwe indelingstekeningen De Zuidkaap d.d. 17 november 2023.

Bijlage: presentatie die 5.1, 2, e heeft laten zien en heeft toegelicht in het overleg.

Toelichting:

- de sociale en middeldure huurwoningen zijn anders ingedeeld: de sociale huurwoningen zijn geclusterd in het middendeel en de middeldure huurwoningen liggen aan de zijkanten (west- en oostbeuk)
- het totaal aantal van 452 woningen wijzigt niet
- de verdeling sociale woningen (240) en middeldure huurwoningen (212) wijzigt niet
- de sociale huurwoningen zijn nu > 30 m² GO en de middeldure huurwoningen blijven > 40 m² GO
- de gevels van het middendeel zijn aan de noord- en zuidzijde ca. 1.20m uitgelegd maar de uiterste bouwgrenzen (d.w.z. de afstanden t.o.v. de belendingen) wijzigen daardoor niet -> ter illustratie heeft MVSA de oude en nieuwe contouren van de bouwvelop op tekening gezet
- voor de berekening van de woninggrootten zijn de m²'s van de uitpandige loggia niet meegenomen
- we hebben voor dit plan al een eerste toets voor wat betreft daglicht, geluid en brandveiligheid laten uitvoeren en die ziet er goed uit, dit zijn we nu verder aan het uitwerken

Reactie gemeente

- 5.1, 2, e geeft aan dat de uitleg van 1.20m aan weerszijden van het middendeel stedenbouwkundig nauwelijks waarneembaar is en dat dit voor de woningen een grote kwaliteitsimpuls is (3,5 m² GO erbij is meer dan 10% vergroting van de woning);
- de uiterste bouwgrenzen wijzigen niet dus de bouwvelop hoeft op dit punt niet te worden aangepast
- 5.1, 2, e vraagt hoe het zit met de buitenruimten? De studio's hebben een uitpandige loggia van 1 m². Deze zijn bedoeld als geluidsmaatregel. De tweekamerappartementen hebben een uitpandige loggia van circa 3 m². Deze loggia's kwalificeren als gebouw gebonden buitenruimte en hebben tevens een geluidwerende functie.
- Volgens het Bouwbesluit mogen deze woningen < 50 m² GO volstaan met een gemeenschappelijke buitenruimte/ dakterras. Het plan voorziet nu in gemeenschappelijke buitenruimte(s) voor alle 452 woningen. (zie berekening onderaan)
- 5.1, 2, e geeft aan dat dit ook wenselijk is om ervoor te zorgen dat bewoners elkaar ontmoeten. Bijv. in het referentieproject in Rotterdam dat we hebben bezocht (Our Domain) waar de gebruikskwaliteit door bewoners heel hoog wordt beoordeeld door de aanwezigheid van gemeenschappelijke (buiten)ruimten. Voor de Zuidkaap mogelijk deel als dakterras en deel plantsoen (buiten gym) op maaiveld. Om de benodigde meters gemeenschappelijke buitenruimte op eigen terrein te kunnen realiseren, zullen we binnen de kavelgrenzen van de Zuidkaap blijven.

- 5.1, 2, e vraagt 5.1, 2, e te kijken naar optimale plek van het middendeel, misschien nog een klein stukje naar het zuiden verschuiven rekening houdend met de benodigde gemeenschappelijke buitenruimte en toegang tot het dakterras.
- 5.1, 2, e vraagt of de begane grond ook wijzigt. 5.1, 2, e licht toe dat deze ook iets wijzigt om de 6 studio's daar te vergroten naar 30 m2 GO maar dat dit nog niet precies is uitgetekend. Idee is om de woningen de hoek om te leggen waar nu de scooters zitten. Moet uitgetekend worden.

Brandveiligheid/ Daglicht / Geluid

Eerste check op deze onderdelen die we hebben laten uitvoeren door Bureau Nieman, wijst uit dat dit plan voldoet. Werken we verder uit nu.
Parallel aan de participatie zal het PT het plan ook aan de Omgevingsdienst voorleggen voor wat betreft de toepassing van de geluidsmaatregelen

Wanneer mag een loggia als GO (voor de kwalificatie categorie grondprijzen) worden meegerekend?

- 5.1, 2, e geeft aan dit intern te hebben voorgelegd en het is als volgt:
- als de loggia inpandig is dan mag deze worden meegenomen als GO
 - als de loggia uitpandig is dan mag deze niet worden meegenomen als GO

Acties

- 5.1, 2, e onderzoekt optimale plek van het middendeel van de H -> nieuwe bouw coördinaten naar 5.1, 2, e
- 5.1, 2, e update-t de bouwvelop aan de hand van de coördinaten
- 5.1, 2, e tekent BG uit -> plattegrond begane grond en woonverdieping worden als bijlagen aan afs. rakenbrief gehecht
- 5.1, 2, e levert programmastaat aan inclusief metrages commerciële ruimten in de plint (*zie bijlage*)
- 5.1, 2, e maakt op basis van deze programmastaat de voorbeeldberekeningen voor BTW en OVB -> 5.1, 2, e checkt hoe lang dit duurt
- 5.1, 2, e checkt hoe voldaan wordt aan het benodigde oppervlak voor de gemeenschappelijke buitenruimte

Volgende overleg

5.1, 2, e wordt gevraagd om in de week van 4 december een volgend fysiek overleg te plannen (niet op woensdag).

Gemeenschappelijke buitenruimte

In het plan wordt voorzien in (minimaal) 452 m2 gemeenschappelijke buitenruimte voor alle 452 woningen:

- 288 m2 dakterras op plint (aan de zuidzijde)
- 164 m2 buitenruimte op maaiveld (aan de noordzijde)