

Bijeenkomst voorstel verdeelsleutel extra m2 bouwvolume blok D

d.d. 18 november 2020

Digitaal via Teams

Aanwezig:

5.1, 2, e 5.1, 25.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e 4.1, 4 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

--

Bouwblok D binnen de gebiedsontwikkeling Klaprozenbuurt herbergt straks ca 400 woningen, twee supermarkten, aanvullende dagelijkse detailhandel en andere niet-woonfuncties.

In blok D neemt het aantal m2 uitgeefbaar terrein toe, vooral omdat de bestaande Vuurwerkerweg wordt opgeheven en deze ruimte straks onderdeel uitmaakt van het bouwblok. Aan de zijde van de Klaprozenweg schuift de rooilijn juist iets naar achteren, om voldoende ruimte te creëren voor een trottoir. Per saldo neemt het aantal m2 uitgeefbaar terrein met circa 4.000 m2 toe. Deels betreft dit binnenterrein, deels betreft het twee gebouwen aan de noord en zuidkant van het blok. In totaal gaat het om bijna 9.300 m2 bvo bouwvolume.

Tijdens de bijeenkomst is een voorstel gepresenteerd om deze m2 bouwvolume zo eerlijk mogelijk te verdelen onder de verschillende erfpachters en eigenaren in het bouwblok. Het voorstel houdt rekening met het programma uit het Investeringsbesluit, de benodigde expeditie- en parkeerzone en voor zo ver mogelijk de belangen van erfpachters en eigenaren. Alle belanghebbenden gaan er met dit voorstel uiteindelijk op vooruit, omdat ze meer bouwvolume krijgen.

Het betreft een voorstel wat nog nadere uitwerking behoeft, aan het voorgestelde extra bouwvolume kunnen dan ook geen rechten ontleend. Hieronder worden nog een keer de stappen weergegeven hoe het projectteam tot dit voorstel is gekomen.

Tijdens de bijeenkomst is er al een aantal vragen gesteld, waaronder:

- Hoe kunnen we de expeditie- en parkeerzone aansluiten op alle percelen?
- Hoe kan het voorgestelde extra bouwvolume voor de eigenaren/erfpachters van D1 t/m 6 worden ontwikkeld, zeker aangezien de gebouwen niet allemaal naast elkaar liggen (D1 t/m D5 hebben bouwvolume gekregen op een perceel dat nu niet aan de bestaande percelen grenst).

De afspraken die zijn gemaakt:

- Alle erfpachters en eigenaren hebben tot vrijdag **27 november** om te reageren of vragen te stellen op dit voorstel.
- De gemeente kijkt in hoeverre deze reacties kunnen worden verwerkt in een verbeterd voorstel.
- Op 9 december om 14.30 uur vindt er een nieuwe bijeenkomst plaats waarin dit verbeterde voorstel wordt gepresenteerd.

Tabel extra bouwvolume, dit is puur voor discussiedoeleinden, aan deze tabel kunnen geen rechten worden ontleend.

Kavel	BVO bestaand	Oorspronkelijk bouwvolume cf plan	Extra bouwvolume	nieuw bouwvolume
D1	392	971	253	1223
D2	432	795	278	1073
D3	1682	2424	1084	3508
D4	1255	2967	809	3776
D5	1548	4636	998	5634
D6	1.228	5289	583	5872
D7	0	4301		
D8	0	4972		
D9	610	1876	2140	4016
D10	580	1830	1.876	3706
D11	544	2183	285	2468
D12	572	2196	286	2482
D13	1411	4292	682	4974
D14	1045	3575	0	3575
Totaal	11299	42305	7397	42306

Toelichting op stappen in concept verdeling extra bouwvolume o.b.v. de tabel hierboven.

- In de Investeringsnota Klaprozenbuurt is voor blok D een bouwblok bedacht met een aanzienlijk groter deel uitgeefbaar terrein dan de bestaande situatie en een groter aantal m² bouwprogramma
- Uitgangspunt ten tijde van vaststelling van de Investeringsnota was dat de kavels D₉ t/m D₁₄ evenredig naar het oosten verschuiven met behoud van hetzelfde kaveloppervlak.
- Door deze schuifoperatie zullen twee tussenkavels 'D₇ en D₈' ontstaan; uitgangspunt in de Investeringsnota was dat deze door de gemeente in erfpacht zouden worden uitgegeven aan een nieuw ontwikkelaar met als doel hoofdzakelijk sociale woningbouw en voorzieningen te ontwikkelen.
- Na vaststelling van de Investeringsnota zijn er enkele ontwikkelcombinaties van percelen in het bouwblok gevormd. Op dit moment zijn deze:
 - D₁ t/m D₄: 5.1, 2, e + 5.1, 2, e
 - D₅: 4.1, 4
 - D₆: 4.1, 4
 - D₉: vd^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e
 - D₁₀ t/m D₁₄ Bun Vastgoed
- Om het grondeigendom niet verder te versnipperen stellen we voor dat de D₇ en D₈ kavels worden samengevoegd met bestaande percelen; er wordt derhalve een verdeelsleutel gepresenteerd om de extra m²s die hier kunnen worden gerealiseerd op een zo eerlijke mogelijke wijze te verdelen onder de bestaande eigenaren en erfpachters.
- 5.1, 2, b
- Het vertrekpunt voor de verdeelsleutel is het bestaande aantal m² bvo i.r.t. het nieuwe m² volume dat iedere erfpachter mag realiseren. Hieruit blijkt grofweg dat de westelijk en noordelijk gelegen kavels minder bvo krijgen t.o.v. hun huidig bvo. Dat is het gevolg van de stedenbouwkundige plannen, waarbij aan de stadsstraten Klaprozenweg en Floraweg een grotere bouwhoogte wordt toegestaan dan aan de buurtstraten Polijster- en Slijperweg
- D₇ is nu feitelijk gelegen op de kavel van 5.1, 2, e / vd^{5.1, 2, e} die zich (nog) niet heeft geschaard tot een van de ontwikkelcombinaties. Deze kavel is de meest logische plek voor een in of uitgang van de expeditiestraat / parkeergarage. Vanwege de situering van het bestaande erfpachtrecht kan de huidige erfpachter van D₉ de meters van D₇ realiseren. Dit impliceert zijn medewerking bij de realisatie van de entree voor de expeditiestraat voor de eigenaren en erfpachters met winkels en voorzieningen en voor het parkeren alle kavels, inclusief de erfpachter van D₇.

9. D10 wordt uitgebreid met de meters die oorspronkelijk aan D9 waren toebedeeld. Deze kavel breidt daarmee uit naar het oosten. Van het volumevoorstel voor D7/9 wordt wel een klein deel afgetrokken ten behoeve van de expeditie van de winkels etc. (zie hieronder).
10. Het te realiseren programma van D8 (excl binnentuin) wordt verdeeld onder kavels D1 t/m D6. De begane grond komt toe aan kavel D6, hier kan de supermarkt worden gerealiseerd met afzoomwinkels. Zij krijgen 583 m² bvo bouwvolume op de begane grond extra. Kavel D14 schuift op naar rechts en wordt verkleind met ca. 154 m² kaveloppervlak aan de zuidzijde tbv verbreding van het trottoir aan de Klaprozenweg
11. De andere in of uitgang van de expeditiestraat komt over kavel D5, die hiervoor ook in bouwvolume wordt gecompenseerd.
12. Omdat kavels D1 t/m D4 de minste meters hebben gekregen op basis van het stedenbouwkundig plan en i.r.t. hun huidige bestaande BVO, en D5 de expeditiestraat krijgen zij alle bovengelegen woonetages van D8. Het overgebleven bouwvolume van D8 (met aftrek van de supermarkt/expeditiemeters voor D6, 12 en 13 is naar rato van hun bestaande bouwvolume toebedeeld aan de kavels D1 t/m D5.
13. De 'nieuwe' kavel voor D1 t/m D6 wordt in erfpacht uitgegeven, net als het overige extra bouwvolume/kaveloppervlak en kan worden ontwikkeld door de erfpachters en eigenaren van D1 t/m D5, in samenwerking met de ontwikkelaar van D6.
14. Het binnenterrein, dat groter wordt door de verschuiving van de oostelijke bouwblokken, wordt ofwel verdeeld onder alle aangrenzende partijen ten behoeve van binnentuin, parkeren en expeditie voor de supermarkten, winkels en bedrijven, ofwel in een gemeenschappelijke VVE samengevoegd. Omdat er een gemeenschappelijke entree en uitgang nodig zal zijn is de gemeente voorstander van een gemeenschappelijke VVE van het binnenterrein.
15. Opgemerkt in het overleg is dat het voor de partijen D1 t/m D5 lastig zal zijn om dit perceel te ontwikkelen, omdat het alleen gezamenlijk is en ook nog eens met 4.1.4 en omdat het nieuwe perceel niet direct grenst aan de toekomstige bebouwing van D1 t/m 5. Nagegaan zal worden of hier oplossingen voor kunnen worden bedacht, suggesties zijn welkom.
16. Het extra kaveloppervlak/bouwvolume dat aan de oostzijde aan de kavels D12 en D13 wordt toegevoegd, wordt in vol eigendom verkocht, mits het college van B&W hiermee instemt. Dit omdat deze grond moet worden samengevoegd met de 2 bestaande vol eigendom percelen en ontwikkeling van één bouwvolume op zowel erfpacht als vol eigendom grond niet is toegestaan. Omdat het hier gaat om vol eigendom worden ook afspraken gemaakt over het 'kostenverhaal'.
17. Ook de kavels D1 en D2 kunnen in vol eigendom blijven, wel dienen dan ook hier afspraken over kostenverhaal te worden gemaakt; alternatief is omzetting in erfpacht. knelpunt is nog wel dat D1 en D2 bij onafhankelijke herontwikkeling nog niet aan de achterzijde zijn ontsloten, hiervoor moet in dat geval nog een oplossing worden bedacht.
18. De laatste kolom geeft de nieuwe bouwvolumes weer.