

# Memo

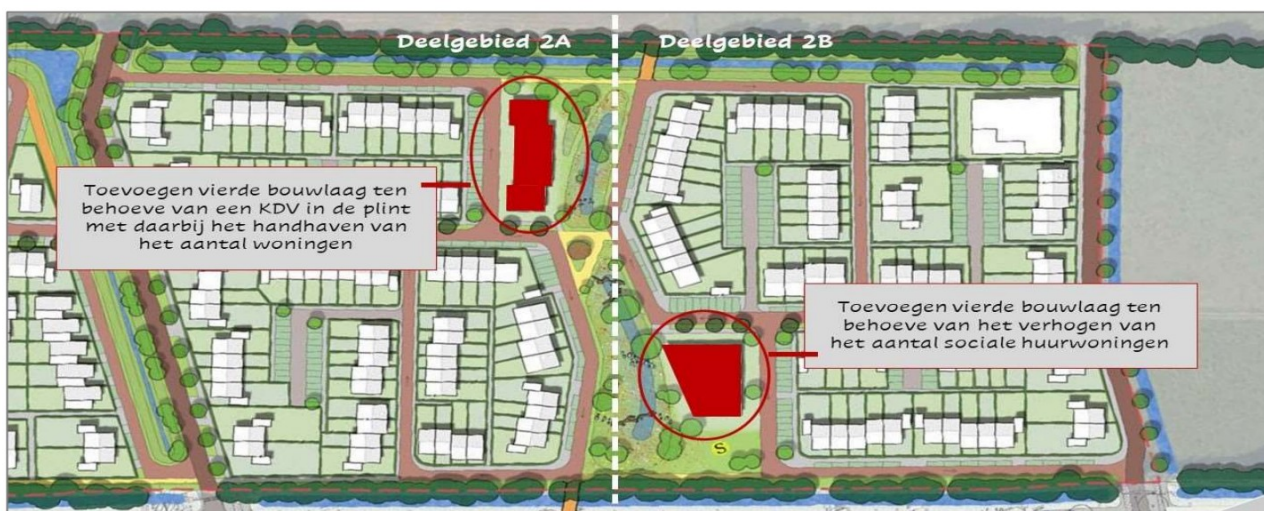
Aan : Gemeenteraad  
Betreft : Aanpassen twee appartementsgebouwen in Hoevelaar Fase 2  
Datum : 4 maart 2024  
Van : ██████████ | Projectleider Hoevelaar

## Achtergronden

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor Hoevelaar Fase 2 en het daarop gebaseerde woningbouwprogramma hebben zich twee ontwikkelingen aangediend die aanleiding zijn geweest om liggende ontwerpen en gemaakte afspraken aan te passen, als volgt:

- Vanuit Kindercentrum Eigenwijs Woudenberg is via projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV het verzoek binnen gekomen om in de plint van het drielaags appartementsgebouw in deelgebied 2A op de begane grond een dependance te vestigen. Om de in het gebouw geplande 26 sociale koopwoningen te behouden, is er een vierde bouwlaag nodig.
- Bij het bespreken van de grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 in maart 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met het verzoek aan het College om op het appartementsgebouw met 26 sociale huurwoningen in deelgebied 2B de mogelijkheid voor een vierde bouwlaag uit te werken met de bedoeling om zeven extra sociale huurappartementen toe te voegen.

In onderstaande tekening zijn de locaties van de hiervoor genoemde appartementsgebouwen aangegeven.



In de tweede helft van 2023 is de impact van beide verzoeken onderzocht. Mede op basis van een door de stedenbouwkundige uitgevoerde analyse is vastgesteld dat functioneel, planologisch en beeldkwalitatief de gevraagde aanpassingen mogelijk zijn, in casu op beide complexen een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd. Op 5 december 2023 heeft het College van B&W op basis van die vaststelling (voorwaardelijk) ingestemd met het aan hen uitgebrachte advies de extra bouwlagen toe te voegen. Dit Memo is bedoeld de gemeenteraad op de hoogte te brengen van de resultaten van het onderzoek en de vervolgstappen.

## Onderzoeksresultaten

Met betrekking tot het verrichte onderzoek naar de mogelijkheden voor extra bouwlagen, heeft het navolgende als toetsingskader gediend:

- kaders van het bestemmingsplan
- kaders van het beeldkwaliteitsplan / impact op de stedenbouwkundige visie
- impact van herontwerp op inrichting openbare ruimte (water / groen / infra / parkeren)
- gevolgen in financiële en juridische zin
- gevolgen voor woningbouwprogrammering

### Deelgebied 2A – Toevoegen vierde bouwlaag om kinderdagverblijf mogelijk te maken

In het vigerende stedenbouwkundig plan is in de noordoost hoek van deelgebied 2A een drie-laags appartementsgebouw gepland met daarin 26 sociale koopwoningen. Om het verzoek van Kindercentrum Eigenwijs Woudenberg te kunnen inwilligen voor het in de plint van dit gebouw vestigen van een dependance en daarbij ook het beoogde aantal woningen te handhaven, is het nodig om op het gebouw een vierde bouwlaag te realiseren. Hieronder is de analyse opgenomen van de effecten van deze extra bouwlaag.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Bestemmingsplan           | In artikel 6.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat het College een afwijkingsbevoegdheid heeft om voor gestapelde woningen vier bouwlagen toe te staan.   |
| Beeldkwaliteitsplan       | Een vierde bouwlaag is toegestaan voor 50% van de footprint. Desalniettemin kan de stedenbouwkundige meegaan in het ontwerp met een 100% ingevulde vierde bouwlaag indien wordt geïnvesteerd in de architectuur van het gebouw waarmee de effecten van een extra bouwlaag worden afgezwakt.   |
| Gebouw op de kavel        | De footprint van het gebouw is groter dan opgenomen in het stedenbouwkundig plan wat ten koste gaat van de groene ruimte.   |
| Infrastructuur / parkeren | De omliggende openbare ruimte moet worden herontworpen en worden geënt op [1] extra parkeren voor medewerkers van het KDV en [2] de haal- en brengmogelijkheid voor ouders van de kinderen. De omliggende ruimte biedt die mogelijkheid.  |
| Water en groen            | De ruimere footprint en de extra infrastructuur gaan ten koste van groen om het gebouw. Daarnaast steekt het gebouw in de geplande wadi. De oplossing voor het laatste is gevonden in het aanbrengen van schanskorven op de grens met de wadi en het iets verplaatsen van de wadi als geheel. |
| Financieel                | Het toevoegen van een vierde bouwlaag betekent extra inkomsten uit grondverkoop (extra m <sup>2</sup> bvo van het KDV)  |
| Juridisch                 | De aanpassing van het gebouw vraagt om een Allonge op de liggende overeenkomsten die zijn gesloten met Zegheweg BV.   |
| Woningbouwprogramma       | Met het realiseren van een volledige vierde bouwlaag kan het woningbouwprogramma met de 26 geplande sociale koopwoningen overeind blijven.  |

### Deelgebied 2B – Toevoegen vierde bouwlaag voor extra sociale huurwoningen

In het vigerende stedenbouwkundig plan is in de zuidwest hoek van deelgebied 2B een appartementsgebouw gepland met daarin 26 sociale huurwoningen. Bij het bespreken van de grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 in maart 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met het verzoek aan het College om op dit gebouw de mogelijkheid voor een vierde bouwlaag uit te werken met de bedoeling 7 extra sociale huurappartementen toe te voegen. Hieronder is de analyse opgenomen van de effecten van deze extra bouwlaag.

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Bestemmingsplan           | In artikel 6.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat het College een afwijkingsbevoegdheid heeft om voor gestapelde woningen vier bouwlagen toe te staan.  |
| Beeldkwaliteitsplan       | Een vierde bouwlaag is toegestaan voor 50% van de footprint. Desalniettemin kan de stedenbouwkundige meegaan in het ontwerp met een 100% ingevulde vierde bouwlaag indien wordt geïnvesteerd in de architectuur van het gebouw waarmee de effecten van een extra bouwlaag worden afgezwakt.  |
| Gebouw op de kavel        | De footprint van het gebouw is eenvoudiger gemaakt dan opgenomen in het stedenbouwkundig plan omdat het anders niet op de gereserveerde kavel past. Dit zou overigens ook aan de orde zijn geweest bij de uitwerking van een drielaags appartementsgebouw.   |
| Infrastructuur / parkeren | De omliggende openbare ruimte moet worden herontworpen en met betrekking tot het parkeren worden geënt op het toevoegen van extra woningen. Om het openbaar groen en de naastliggende speelvoorziening minimaal te belasten, moet daarbij worden gekeken naar het gelijk trekken van de parkeernorm met het appartementsgebouw met sociale koopwoningen (norm bijstellen van 1,2 naar 1,0 parkeerplaats per woning). |
| Water en groen            | Door de aangepaste en vereenvoudigde footprint heeft het nieuwe ontwerp als gebouw geen invloed op de aanliggende wadi en het speelveldje (past binnen de kavel).  |
| Financieel                | Het toevoegen van een vierde bouwlaag betekent extra inkomsten uit grondverkoop voor de toe te voegen woningen.  |
| Juridisch                 | De aanpassing van het gebouw vraagt om een Allonge op de liggende overeenkomsten die zijn gesloten met Zegheweg BV.  |
| Woningbouwprogramma       | Het totaal aantal woningen komt uit op 32 en ligt daarmee 6 woningen boven het geplande aantal van 26. Dit is 1 woning minder dan de gemeenteraad in haar motie heeft beoogd.  |

### **Instemming College van B&W**

Gegeven de hierboven opgenomen analyses voor het herontwerp van de appartementsgebouwen in de deelgebieden 2A en 2B heeft het College van B&W ingestemd met het toevoegen van de extra bouwlagen onder de voorwaarden dat:

- a bij het meer in detail uitwerken van de gebouwen rekening wordt gehouden met de door de stedenbouwkundige gemaakte opmerkingen en aanbevelingen
- b wordt geborgd dat een volledige vierde bouwlaag op hoofdlijnen de instemming gaat krijgen van de Welstandscommissie
- c wordt aangetoond / onderbouwd dat het herontwerp van de openbare ruimte voldoet aan de parkeernorm en de geplande waterberging borgt, met aandacht voor de invulling en omvang van de omliggende groenvoorzieningen
- d overeenstemming wordt bereikt met Zegheweg BV over aanpassing van de liggende overeenkomsten (middels een Allonge) met daarbij afspraken voor het al dan niet omzetten van de begane grond naar woningbouw dan wel invullen met een andere maatschappelijke functie indien op enig moment Kindercentrum Eigenwijs Woudenberg zou vertrekken

### **Financiële consequenties**

Het toevoegen van een vierde bouwlaag op twee appartementsgebouwen in Hoevelaar Fase 2 betekent dat er extra inkomsten van (afgerond) € 220.000,= worden gegenereerd, te weten:

- Circa 440 m2 extra BVO in deelgebied 2A voor kinderdagverblijf  
Met een maatschappelijke grondprijs van € 170,= / m2 wordt dit € 74.800,=
- Zes extra sociale huurwoningen in deelgebied 2B  
Met een grondprijs per appartement van € 24.225,= wordt dit € 145.350,=

Het exacte bedrag van de extra opbrengst wordt vastgesteld na / tijdens de definitieve uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen.

### **Stand van zaken en vervolgstappen**

Bij het uitwerken van dit Memo is de stand van zaken met betrekking tot de door het College van B&W geformuleerde voorwaarden als volgt:

#### Ad. a en b

De gebouwen zijn met inachtneming van de opmerkingen en aanbevelingen van de stedenbouwkundige meer in detail uitgewerkt en in een vooroverleg besproken met de Welstandscommissie (zie **Bijlage**). De ontwerpen hebben op hoofdlijnen de goedkeuring gekregen van de commissie.

#### Ad. c

Uitgaande van de voorliggende ontwerpen wordt de openbare ruimte rond de twee gebouwen bekeken op parkeren, water en groen. In een eerder stadium is reeds vastgesteld dat kleine aanpassingen hierop mogelijk zijn. Deze aanpassingen worden verwerkt tot een aangepast ontwerp van de openbare ruimte rond de gebouwen.

#### Ad. d

De gesprekken met Zegheweg BV over het aanpassen van de gebouwen is onderdeel geweest van het verrichte onderzoek. De gemaakte en te maken afspraken worden in de komende periode verwerkt in een Allonge op liggende overeenkomsten.

## **Bijlage**

### Herziene ontwerpen appartementsgebouwen in Hoevelaar Fase 2

