

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Aanwezig namens gemeente Bussum	
De heer T. Scherder	Voorzitter
De heer H. Heijman	Burgemeester
De heer B. Stolk	Projectleider MOB-complex
Mevrouw L. Beenke	Stedenbouwkundige
Mevrouw M. de Haan	Projectmedewerker
Aanwezig namens Giesbers Rotterdam	
De heer W. van Zanten	Algemeen Directeur
De heer B. Wiedeman	Planontwikkelaar
Aantal aanwezigen volgens presentielijst: 38	
Verslag sturen naar: de aanwezigen volgens presentielijst	

1.	<p>Welkom</p> <p>Voorzitter, de heer Scherder heet de aanwezigen welkom op de informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp MOB-complex en stelt de aanwezigen van de gemeente Bussum en Giesbers Rotterdam voor. De volgende raadsleden zijn aanwezig: Henk Lansink (GroenLinks), Pieter Hoekstra (PvdA) en Paul Rijpstra (VVD).</p>
2.	<p>Inleiding</p> <p><u>Waarom burgemeester aanwezig?</u></p> <p>Burgemeester, de heer Heijman neemt het woord en legt uit dat wethouder Barneveld in het college kenbaar heeft gemaakt dat hij mogelijk privé belangstelling heeft in een woning van dit project en daarom in dit project niet meer als bestuurder betrokken kan zijn. Om alle schijn van belangenverstrengeling te voorkomen heeft de heer Heijman het van wethouder Barneveld overgenomen. De heer Heijman geeft aan dat als hier vragen over zijn, deze beantwoord kunnen worden.</p> <p><u>Achtergrond historie</u></p> <p>Domeinen bood in het verleden het MOB-complex te koop aan bij de gemeente. De bedoeling is om van het terrein zoveel mogelijk terug te geven aan de natuur. Er is in 2010 door de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld. De aanbesteding, die hierop is gebaseerd, is gewonnen door Giesbers-Rotterdam Ontwikkeling B.V. De aanbesteding is door de verslechterde woningmarkt niet gelukt. De Nota van Uitgangspunten is door de financiële recessie inmiddels achterhaald. Er is vervolgens gewerkt aan 'Gebiedsontwikkeling 2.0'. Het doel is een flexibel plan te maken en samen met potentiële bewoners verder te ontwikkelen. Vraaggestuurd ontwikkelen is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De gemeente heeft bewust gekozen voor Giesbers. Door de sterk gewijzigde situatie op de woningmarkt is voor 25 dure woningen, zoals in de Nota van Uitgangspunten was opgenomen, geen markt meer. Op basis van Gebiedsontwikkeling 2.0 heeft de gemeenteraad, na inspraak in juni 2013, een Ambitiedocument vastgesteld. Giesbers heeft als uitwerking op dit Ambitiedocument een Voorlopig Ontwerp opgesteld. Ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft naar het Voorlopig Ontwerp gekeken. Dit ontwerp is getoetst aan het Ambitiedocument. Het college heeft groen licht gegeven voor het verder ontwikkelen van het plan en ook de raadscommissie Ruimte heeft positief geadviseerd.</p> <p>De rol van de gemeente is het zorgdragen voor de randvoorwaarden en de kaders. Binnen deze kaders werkt de ontwikkelaar het plan verder uit en samen met toekomstige bewoners wordt het plan verder ontwikkeld.</p> <p><u>Proces en procedure</u></p> <p>In januari/februari 2014 ligt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie en kan men reageren. De raadscommissie Ruimte bespreekt het plan in de vergadering van april 2014 en ook dan is er gelegenheid om in te spreken. De raad stelt het bestemmingsplan in april /mei 2014, al dan niet gewijzigd, vast. In het najaar 2014 is er nog de mogelijkheid te reageren op de omgevingsvergunning.</p>

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

	<p><u>Speelveld</u> Vanavond gaat het om een informatieavond waarin we belangstellenden informeren over de voornemens die er zijn. Men kan volop reactie geven, maar er zijn wel marges, zoals het zoveel mogelijk teruggeven van grond aan de natuur. Er zijn naast natuurdoelstellingen ook financiële en economische randvoorwaarden. Het stuk is aangekocht voor 2,5 miljoen euro. De grond moet schoon en bouwrijp gemaakt worden. Dit kan alleen als er aan de randvoorwaarden voldaan wordt. We kunnen 25 huizen bouwen van 1 miljoen, maar daar is geen markt voor en maakt de kans van slagen van het project te klein. Daarom is het voornemen maximaal 50 woningen te bouwen tussen ca. € 350.000 en ca. € 700.000. Hierbij heeft de Raad uitgesproken dat woningen bereikbaar moeten zijn voor veel Bussumers. De heer Heijman geeft vanuit het oogpunt van verwachtingsmanagement aan dat de marges voor inspraak bij dit project klein zijn, ook voor alternatieve plannen.</p>
3.	<p>Toelichting kaders – door de heer B. Stolk Zie presentatie.</p>
4.	<p>Toelichting Voorlopig Ontwerp – door Giesbers Rotterdam Zie presentatie.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp van Giesbers is op 12 december jl. op de website geplaatst zodat iedereen hier kennis van kon nemen voorafgaand aan deze vergadering. Het Voorlopig Ontwerp is deze avond ook aan de wand van de ontmoetingsruimte opgehangen, zodat aanwezigen na de presentatie hier langs kunnen lopen, vragen kunnen stellen en reacties kunnen noteren op de flapovers. Het totale gebied is ca. 11 ha. Van de, volgens het 'Ambitiedocument MOB-complex' maximaal 2 ha uit te geven grond voor woningbouw, gaat Giesbers in het Voorlopig Ontwerp uit van uitgifte voor woningbouw van ca. 1,1 ha.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp voorziet in gebouwen met een A (appartementen) en een B (één laagse bungalows).</p>
5.	<p>Toetsing Ambitiedocument – door de heer B. Stolk Een sterk punt van het Voorlopig Ontwerp van Giesbers is dat de woningen zoveel mogelijk op plekken zijn gesitueerd waar nu al bebouwing of verharding aanwezig is, en hierdoor zo min mogelijk bestaande natuur hoeft te wijken. Het Voorlopig Ontwerp voldoet aan alle randvoorwaarden en kaders zoals gesteld in het Ambitiedocument van september 2013.</p>
6.	<p>Toetsing CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) Zie presentatie.</p>
7.	<p>Toelichting procedure en planning Zie presentatie.</p>
8.	<p>Verkoopproces door Giesbers Op 3 januari 2014 start de inschrijving voor de woonworkshops. Het emailadres voor aanmelding volgt in het BussumsNieuws, op de website www.bussum.nl en op de website van de ontwikkelaar op 24 december 2013 en op 2 januari 2014. De verwachting is dat er tussen januari en april 2014 twee of drie woonworkshops plaatsvinden. Bij over-intekening van kavels wordt een lotingprocedure doorlopen, door een notaris begeleid.</p>
9.	<p>Algemene vragen De aanwezigen hebben gelegenheid algemene vragen plenair te stellen. Na het plenaire gedeelte is er gelegenheid bij de panelen specifieke vragen te stellen.</p> <p><u>Vraag 1:</u> De heer Barbas geeft complimenten voor de fraaie plaatjes en vraagt welke schaal is gehanteerd aangezien de bebouwing duidelijk te klein is? <u>Giesbers:</u> De woningen zijn 1 op 1 (met een hele kleine marge) in de tekening gezet en zijn</p>

Verlag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

niet te klein.

Vraag 2: De heer Eenhuis vraagt of Giesbers niet nr. 2 was in de aanbesteding? De nr. 1 van de aanbesteding is failliet gegaan. Zij had wellicht wel een plan opgesteld en had de gemeente daar niet naar moeten kijken?

De heer Stolk: BK Bouw uit Bussum is failliet gegaan en daarom is Giesbers als nr. 2 de winnaar van de aanbesteding geworden. Giesbers heeft er voor gekozen met het eigen plan van de aanbesteding verder te gaan. De kaders waren voor beide aanbieders gelijk.

De heer Eenhuis vraagt of er dan niet een nieuwe aanbesteding moet plaatsvinden?

De gemeente heeft zich, nadat duidelijk werd dat de crisis op de woningmarkt niet slechts tijdelijk bleek, bezonnen op de toekomst van Gebiedsontwikkelingen. Deze bezinning werd en wordt door vele gemeenten gedaan in het land. De oude wijze van werken, waarbij de overheid met veel regels aan de voorkant van een gebiedsontwikkeling een dicterende rol had, moet wijken voor een nieuwe flexibele aanpak bij Gebiedsontwikkelingen. Uit deze herbezinning is Gebiedsontwikkeling 2.0 tot stand gekomen, dat groot draagvlak bij het college en de gemeenteraad kreeg. Een belangrijk uitgangspunt bij deze nieuwe aanpak is dat aanbesteden niet meer een goed middel is om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te komen, maar dat grondverkoop in combinatie met een flexibel bestemmingsplan veel effectiever is. Omdat Giesbers als enige partij overgebleven is in de aanbesteding heeft het college gemotiveerd ervoor gekozen om deze nieuwe aanpak met Giesbers verder uit te werken. De heer Eenhuis betwijfelt of dit wel zo kan.

Vraag 3: Er wordt gevraagd of met het tijdelijk verhuur van opstallen de bestaande opstallen op het terrein worden bedoeld?

De heer Stolk: Ja, dat klopt.

Vraag 4: Er wordt gevraagd of er ook gekeken is naar Europese subsidie? Het gebied valt ook binnen de Ecologische hoofdstructuur.

De heer Stolk: dit is bij de gemeente niet bekend, maar de gemeente gaat dit uitzoeken.

Vraag 5: De heer Smit vraagt of er ook een perceel kan worden gekocht?

Giesbers: Nee, dit is niet mogelijk. Wel kan er samen met Giesbers gekeken worden of er een tweekapper gebouwd kan worden. De gemeente is eigenaar van de grond.

Vraag 6: De heer Herman vraagt waarom de oorspronkelijk beoogde 25 woningen toch niet kunnen? Waarom is er geen markt voor dure woningen? De heer Herman is gecharmeerd van de folder met woningen in de natuur. Het verbaast hem dat zelfs bij de woningen het een massaal geheel is. De lage bebouwing is mooi, maar waarom toch meer woningen en zo massaal?

Giesbers: Er moet rekening worden gehouden met diverse kosten. Het plan vanuit de aanbesteding met 25 woningen is in een exploitatie gezet. Dat waren alleen appartementen. Hierbij bleek dat met de ingestoken prijsstelling het verkooptempo te laag zou liggen en in combinatie met fasering het project niet haalbaar bleek. Het huidige Voorlopig Ontwerp gaat er ongeveer uitzien als op de getoonde plaatjes is getoond en is niet massaal. 24 appartementen, geschakeld in 3 blokjes van 8. Als je allemaal vrijstaande woningen bouwt met natuur ertussen wordt het ruimtebeslag te veel. Bij de woningen is zeer beperkte privé buitenruimte meegegeven. Het privé gebied loopt middels een natuurlijke overgang over in natuur.

Vraag 7: De heer Rademaker is namens Stichting Cruysbergen aanwezig en zegt dat er invalshoeken ontbreken. Er is met dank aan de burgemeester gelegenheid om dit te bespreken op vrijdagmiddag 19 december a.s. Bij de diverse bijeenkomsten zijn veel vragen gesteld en opmerkingen gegeven. Mensen zijn wederom uitgenodigd, maar omwonenden hebben niet allemaal een brief ontvangen.

Antwoord: De voorzitter geeft aan dat, naast de uitnodigingen per brief aan de direct-omwonenden, de informatiebijeenkomst uitgebreid in de media is gecommuniceerd.

Vraag 8: De heer Rademaker vraagt of bewoners kunnen rekenen op inspraak of blijft dit een beleefdheidsritueel?

Antwoord: Burgemeester, de heer Heijman geeft nogmaals aan dat dit een informatieavond

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

is. Een informatieavond met kaders die zijn vastgelegd. Bewoners moeten niet de verwachting hebben dat er ruimte is voor alternatieve plannen. Burgerinitiatieven zijn altijd welkom, maar dit is een lastig project waarbij we zoveel mogelijk natuur willen overhouden. Er komen geen schuttingen, tuinen e.d. De bedoeling is ook dat natuur wordt teruggegeven en dat ook sprake is van natuurontwikkeling op het gedeelte waar ook woningen worden gebouwd. Vragen en opmerkingen die het plan kwalitatief verbeteren, zijn welkom; daar gaan we mee aan de slag. We doen hiermee aan management van verwachtingen. Opmerkingen zijn welkom, nieuwe invalshoeken nemen we mee, maar moeten binnen de marges vallen als gesteld door de gemeenteraad.

Vraag 9: De heer Herman zegt naar aanleiding van de folder met een bepaald beeld naar de bijeenkomst te zijn gekomen. Een ruime opzet van woningen in de natuur met verbinding naar de natuur. De werkelijkheid is anders, weinig bouwoppervlak en de mogelijkheden zijn beperkt.

Antwoord: Burgemeester, de heer Heijman zegt dat het goed is dat deze avond er is, om dat beeld te corrigeren. Woningen zijn te gast in de natuur en de natuur grenst aan het privéterrein.

Vraag 10: De heer Rademaker vraagt hoe het ontwerp moet worden gelezen. Er zit volop blad aan de bomen. Er is geen enkel beeld van leven, geen lichtmasten, auto's, klike's. Mensen moeten er leven. Dit kan niet weggeredeneerd worden en Giesbers gaat niet handhaven.

Antwoord: Giesbers geeft aan dat de woningen in het landschap zijn opgenomen. Voor de tweekappers worden 2 parkeerplaatsen in de bebouwing opgenomen. Er is nog geen beeld van de ruimtelijke inrichting. De wegen komen grotendeels daar waar nu ook paden lopen. Er worden bouwrijpe kavels uitgegeven. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken. Ook dit gaat in samenspraak met geïnteresseerde bewoners.

Vraag 11: De heer Loovens merkt op dat de bebouwing ruim onder de bomen staat. Hoe hoog zijn dan de bomen?

Antwoord: Giesbers zegt dat het ontwerp een impressie blijft waarbij zaken zo goed mogelijk worden weergegeven. Men moet het zien vanuit een bepaald perspectief. De bomen staan op de voorgrond, waardoor de bomen hoger lijken.

Vraag 12: Mevrouw Verwoerd vraagt of de dennenbomen aan de zuidzijde wel genoeg zon krijgen?

Antwoord: Giesbers legt uit dat er een strook van 15m is aangehouden waarin geen bebouwing komt en cirkels van 80 meter rondom de bestaande villa's waarin geen nieuwe bebouwing komt. De bebouwing komt zoveel als mogelijk op plekken waar nu barakken staan of verharding ligt.

Vraag 13: Mevrouw Elias vraagt hoe er wordt gedacht over de ontsluiting en de belasting van de Nieuwe 's-Gravelandseweg. Mevrouw geeft aan dat er nu maar 23 woningen zijn en er niet veel verkeer is en straks wel. Er is maar 1 ontsluiting, dus het wordt een druk punt op piekmomenten.

Antwoord: De heer Stolk legt uit dat er nu ca. 3.000 bewegingen zijn op de Nieuwe 's Gravelandseweg per etmaal. 50 woningen geeft ca. 250 bewegingen extra. Als dit gewogen wordt op de belasting van het wegvak, dan doet dit procentueel gezien weinig op de intensiteit en is de belasting beperkt. Het aantal verkeersbewegingen van 5 per woning per etmaal is een gemiddelde.

Vraag 14: Mevrouw Pannebakker vraagt naar het aantal kubieke meters inhoud en de prijs van de woningen.

Antwoord: Vanaf 3 januari 2014 kan men interesse tonen, via email en website. In januari worden woonworkshops georganiseerd. Deze woonworkshops zijn een onderdeel van de voorverkoopfase. De woningen gaan pas echt in de verkoop als het bestemmingsplan is vastgesteld.

Een indicatie voor de woningprijzen:

De bungalows in de prijsklasse van ca. € 350.000 tot ruim € 500.000.

De appartementen in de prijsklasse vanaf ca. € 425.000 tot ruim € 700.000 voor de

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

penthouses.

Vraag 15: Mevrouw Pannebakker vindt het goedkope bungalows in vergelijking met woningen in de buurt en snapt dat de wethouders interesse hebben.

Antwoord: Burgemeester, de heer Heijman zegt dat een wethouder een publieke functie vervult en net als iedere burger gelijke rechten en plichten heeft. De procedure bij verkoop is transparant en eerlijk.

Vraag 16: De heer Hulst vindt het een massaal woongebeuren en vraagt of de aanbesteding niet opnieuw moet, is de procedure juist gevolgd? Meneer wenst meer inzicht in de cijfers. De prijzen zijn min of meer bekend terwijl de sanering nog moet plaatsvinden. Er wordt al jaren over het project gesproken en nu wordt het binnen een paar maanden door de strot geduwd. Meneer wenst schriftelijk antwoord.

Antwoord: Burgemeester, de heer Heijman legt uit dat het een plan betreft met een kleine marge. Waar mogelijk (daar waar het financiële en economische belang van de gemeente niet wordt geschaad) kan er inzicht in de cijfers gegeven worden. Het bouwrijp maken moet nog worden aanbesteed. Die cijfers zijn niet openbaar. De gemeente dient altijd het algemeen publieke belang. De gemeente heeft geen winstoogmerk bij deze ontwikkeling. We hebben verder geen belang, alleen zoveel mogelijk grond teruggeven aan de natuur binnen de randvoorwaarden. De plaatjes geven aan dat op de helft van het gebied bebouwd wordt. Men kan er op rekenen dat de ontwikkelaar verschillende zaken rondom het wonen op dit terrein privaatrechtelijk gaat regelen. Dat er niet veel auto's geparkeerd worden, geen schuttingen mogen komen e.d. De afdeling Vergunningen en Handhaving is in Bussum goed georganiseerd en kan goed handhaven. Giesbers heeft hier ook ervaring mee. In de koopcontracten worden zaken vastgelegd met boeteclausules. Voorbeelden zijn boetesancties en het weghalen van bijvoorbeeld schuttingen. Het Goois Natuur Reservaat heeft hier ook belang in.

Vraag 17: De heer Wijnen vindt het niet duidelijk hoe dit plan tot stand is gekomen. De doelstelling was zo min mogelijk woningen tegen zo min mogelijk verlies van natuur. Nu komen er 50 woningen, is de grond nog niet gesaneerd en zitten we al in de verkoopfase.

Antwoord: Giesbers geeft aan dat er nog geen sprake is van een verkoopfase. We gaan praten en van gedachten wisselen met geïnteresseerden (deelname in het ontwikkelproces).

Vraag 18: Is de doelstelling, zo min mogelijk woningen en veel natuur, nog hard?

De heer Stolk: Ja, deze doelstelling staat nog. We gaan nu uit van maximaal 50 woningen. Deze zijn echt nodig om het financieel rond te krijgen. De gemeente wil er vanuit de doelstelling van het project niet op verdienen.

Vraag 19: Hoe kan je stellen dat de marges laag zijn, als de aanbesteding van grondsanering nog niet gedaan is?

De heer Stolk: Er is een grondexploitatie opgesteld voor dit project. Hier liggen onderzoeken en adviezen van externe partijen, waaronder adviesbureau's, aan ten grondslag.

Vraag 20: De heer Hensum vraagt of er een overeenkomst is tussen de gemeente en de ontwikkelaar/bouwer?

De heer Stolk: Ja, er is overeenstemming over de inhoud. Op dit moment vindt de administratieve afhandeling hiervan plaats. Zodra de contractvorming rond is, legt de gemeente de zakelijke inhoud van deze overeenkomst ter inzage en wordt dit gepubliceerd in het Bussums Nieuws.

Vraag 21: De heer Bos merkt op dat er aan de noordkant een weg loopt die de illusie wekt dat er een ontsluiting is naar de Meent toe.

De heer Stolk: In het Ambitiedocument is het uitgangspunt opgenomen om bij de herontwikkeling van het MOB-complex een doorgaand recreatief fiets- en wandelpad te realiseren. De recreatieve fietsverbinding is een ontbrekende schakel in het recreatieve fietsroutenetwerk. Het realiseren van deze fietsverbinding is in het algemeen belang van Bussum en de regio. In de uitvoering wordt dit zorgvuldig uitgevoerd.

Vraag 22: De heer Ruizendaal zegt dat de voorwaarde van GNR was dat er geen fietspad

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

over hun terrein zou lopen. Hoe moeten we het plan beoordelen als het niet goed op tekening staat? Waarom gaat het pad niet over het zandgedeelte heen, zoals al eerder is ingebracht?

De heer Stolk: GNR weet van het geplande recreatieve fietspad af. Vormgeving en uitwerking vindt in overleg met GNR plaats.

Vraag 23: Hoe kan de prijsstelling vast staan als de aanbesteding nog niet geweest is?

De heer Stolk: Er is een inschatting van kosten en een calculatie gemaakt waarbij aan de ene kant de kosten staan (waaronder 2,5 miljoen voor de aankoop) en aan de andere kant de opbrengsten. Deze zijn met elkaar in evenwicht. Om deze grondopbrengsten te halen zijn 50 woningen nodig. De grondopbrengsten zijn marktconform en residueel bepaald. Dit betekent dat de verkoopprijzen, de stichtingskosten en de grondprijs in verband staan met elkaar.

Vraag 24: Zijn de woningen alleen bestemd voor Bussumers?

Antwoord: Burgemeester, de heer Heijman geeft aan dat het in strijd is met de wet om het alleen aan Bussumers aan te bieden. Er is wettelijk sprake van vrije vestiging. Wij gaan er wel van uit dat deze woningen een beweging in de lokale woningmarkt geven en de woningen naar verwachting voor 60 à 70 procent door Bussumers wordt bezet.

Vraag 25: De heer Barbas vraagt hoe GNR er in staat om het groen in de wijk en tussen de woningen te onderhouden. Waarom komt dit niet voor rekening van de gemeente? De heer Rademaker zegt dat GNR er niets voor voelt om het groen te onderhouden.

De heer Stolk: Het stedenbouwkundig plan, gebaseerd op het Ambitiedocument, is nu beschikbaar. Naar aanleiding hiervan is recent met het GNR besproken dat de gemeente en het GNR de komende periode gezamenlijk een verkenning gaan doen om te bezien hoe het beheer kan worden gedaan, ook van het natuurgedeelte waar woningen komen.

Vraag 26: De heer Swets zegt dat er erg veel haast is met dit plan. Hij vindt dat er meer aandacht moet worden gegeven aan uniformiteit in het aanzicht van de nieuwe woningen.

Antwoord: Giesbers: Mensen worden begeleid in de afwerking. Samen met de gemeente en de CRK wordt gekeken wat past bij een goede ruimtelijke kwaliteit. De woningen zullen ondergeschikt moeten zijn aan de natuur, zoals genoemd in het Ambitiedocument MOB-complex. Als iemand meer glas wil en het ontwerp van de woning wordt er kwalitatief beter van, dan kunnen we dit ten alle tijden met de gemeente bekijken.

Vraag 27: De heer Rademaker vraagt of is onderzocht om gefaseerd te ontwikkelen, te verkopen en te bouwen?

De heer Stolk: Het plan voorziet in de mogelijkheid van 3 fases. Ook gefaseerd saneren is mogelijk.

Vraag 28: De heer Barbas vraagt hoe het bouwverkeer wordt afgevoerd via de Nieuwe 's-Gravelandseweg?

Antwoord: Welke route voor het bouwen wordt gebruikt is een punt van uitwerking. Aan de zuidkant is wellicht hiervoor een mogelijke ontsluiting, die nu overigens niet wordt gebruikt.

Vraag 29: De heer Simons vraagt wie eigenaar wordt van de grond tussen de percelen in?

Antwoord: Dit zal de komende periode samen met GNR verkend worden. De gemeente heeft de voorkeur dat het beheer en het eigendom, ook van deze natuur, wordt overgedragen aan GNR.

Vraag 30: Het is logischer, ook ecologisch gezien om links te bebouwen. Het ziet er nu naar uit dat dit deel later aan het terrein van Gamma en Hocras wordt gegeven.

De heer Stolk: In het Ambitiedocument staat dat woningbouw zoveel mogelijk aan de rechterzijde (oostzijde) van het terrein moet worden gerealiseerd. Dit houdt ook verband met de aldaar al aanwezige villabebouwing en de ontsluiting van het terrein aan de Nieuwe 's-Gravelandseweg aan de oostzijde van het terrein.

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Vragen/opmerkingen genoteerd op de flapovers

Vraag 31:

Fietspad ten noorden van het MOB-Complex? Door het afgraven Cruysbergen ter bescherming van bosgebied MOB-Complex.

Vraag 32:

Parking achter woningen nr. 82 en 84 heeft op die plek geen enkele functie om 'fout' volk en rumoer van vertrekkende en aankomende auto's etc. Heeft zeer nadelige invloed op woongenot op nr. 84. Dito inbraak. Ligt buitengewoon direct dicht achter nr. 84. Indien bedoelt voor wandelaars van Cruysbergen: praktijk leert dat deze bijna altijd te voet komen.

Vraag 33:

Gaarne fietspad tussen Meentweg en Nieuwe 's-Gravelandseweg, want kunnen we ook fietsen door natuur over bv. Schelpenpad net als elders in natuurgebieden ipv langs Gamma.

Vraag 34:

Bestemmingsplan: 's-Gravelandseweg 69: Hoe zit het met Bestemmingsplan? Bewoonster wil dat het weer 2 kavels worden.

Vraag 35:

Wordt er rekening gehouden met het waterpeil?

Vraag 36:

Waar komen auto's / garages?

Vragen namens Stichting Cruysbergen Natuurlijk (schriftelijk overhandigd tijdens de informatiebijeenkomst)

Vraag 37:

We hebben al een aantal bijeenkomsten gehad, soms informatief, dan weer formeel. We hebben wederom geconstateerd dat een aantal omwonenden en betrokken organisaties, niet zijn uitgenodigd, ook bewoners die er straks recht op uitkijken. Hoe ziet de gemeente zijn verantwoordelijkheid om wat te doen met wat er op die avonden, al dan niet met zienswijzen, wordt ingebracht? Kunnen wij rekenen op daadwerkelijke inspraak en aanpassingen of blijft dit een beleefdheidsritueel?

Vraag 38:

In het Ambitiedocument is gesteld dat zoveel mogelijk van het gebied zal worden toegevoegd aan de natuur, en zal worden aangesloten op het natuurgebied Cruysbergen. In het recentelijk onherroepelijk geworden Bestemmingsplan Zuidwest is er na het nodige overleg 2 ha te bebouwen grond afgesproken. De nu voor bebouwing gereserveerde oppervlakte, in het VO is ca. de helft van het terrein onder invloed van bebouwing, is hiermee in strijd. Waarom wordt hier nu van afgeweken?

Vraag 39:

In het Ambitiedocument is de doelstelling van de Nota van Uitgangspunten overgenomen: een zo beperkt mogelijk aantal woningen om de financiële haalbaarheid te waarborgen. Bouwen is daarmee geen doel, maar slechts een middel. Waarom zien we nu 50 woningen ingetekend worden? Waarom wordt de onderbouwning van dat aantal niet gegeven?

Vraag 40:

In het Ambitiedocument wordt uitgegaan van max. 2 ha bebouwing. Eerder was er één bouwvlek in de plattegrond van het MOB-complex ingetekend. Waarom – en door wie – is er zo plots de vrijheid genomen om een complete woonwijk in te tekenen? Is dat bedacht door de Wethouder of door de projectontwikkelaar?

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Vraag 41:

In het Ambitiedocument wordt rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling. Daar zien we bij het VO nog niet zoveel van terug. Wat wordt de fasering, en op basis van welke criteria zal er worden gefaseerd in de ontwikkeling, in de bouw?

Geldt die fasering ook voor het opruimen en schoonmaken van het complex, of wordt dat bij aanvang van fase-1 direct en in zijn geheel voorzien?

En wie bepaalt op welk moment dat er genoeg is gebouwd? En wie bepaalt wat de kosten zijn die moeten worden goedge maakt?

Vraag 42:

In de presentatie van het VO worden woningen en gebouwen op een 'natuurlijke' wijze in de bestaande situatie geplaatst. De plaatjes doen suggereren dat de bestaande bomen en struiken er straks nog net zo zullen staan; ook zo dicht op de woningen zullen komen. Het terrein moet overigens ook nog worden gesaneerd. Waarom wordt er voor deze bijna naïeve, misleidende vorm van presentatie gekozen? Waarom krijgen we geen realistische voorstelling van zaken?

Vraag 43:

In de presentatie van het VO wordt uitsluitend een impressie gegeven van de bebouwing in de bestaande situatie; met als enige referentie de huidige ligging van een pad of de blusvijver. We zien geen aanknopingspunten en/of referenties naar de straks feitelijke situatie, de infrastructuur van de beoogde woonwijk; met borden, lantaarnpalen, bakken, asfaltwegen, wandelaars, fietsers. Met respect voor het 'voorlopige karakter' van de presentatie, waarom worden wij met een dergelijke presentatie geconfronteerd?

Hoe denkt de gemeente, of de ontwikkelaar, bij de verdere uitwerking het nu geschetste karakter te kunnen behouden?

Vraag 44:

In de presentatie van het VO zien we nergens in beeld wat straks het 'straatbeeld' gaat worden. Verder dan de mededeling dat in parkeren onder de appartementsgebouwen wordt voorzien, en de woningen een inpandige garage krijgen, komt het niet. De gemeente heeft toch gegevens over het profiel van toekomstige bewoners, zoals 2^e autobezit, bezoekersdruk in het weekend, etc.? Waarom wordt daar in de presentatie van het VO, zowel in de plattegrond als in de plaatjes, volledig aan voorbij gegaan?

Of mogen we hieruit afleiden dat de projectontwikkelaar zelf ook zo zijn (professionele) twijfels heeft over het bewaren van het natuurkarakter in deze woonwijk?

Vraag 45:

U stelt dat de ruimtes tussen de geprojecteerde woningen natuur wordt. En dat dat zal worden bijgehouden door GNR. Zijn die daarvan op de hoogte? Is de definitie van natuur nog van toepassing en is dat onderzocht?

Vraag 46:

In de getoonde schetsen liggen woningen en appartementsgebouwen zo onopvallend mogelijk in het bestaande groen, en dan ook nog in de toestand van vol blad, hoogzomer. Straks staat er minder groen, is de helft van het jaar het blad eraf, en is de verlichting in de wijk en de woningen aan. Er is gekozen voor 3 woonlagen met (voor alle woningen!) grote glasoppervlaktes en goedkopere bouw; het beeld wordt straks totaal anders, niet zo idealistisch als de schetsen nu. Heeft de ontwikkelaar ook plaatjes beschikbaar van de minder gunstige periodes van het jaar? En het beeld vanaf Natuurgebied Cruysbergen in de avond en nacht met de voorgestelde bebouwing?

Vraag 47:

Nu is het VO door projectontwikkelaar Giesbers gepresenteerd. Wat we hebben begrepen is dat deze partij ook fase-1 van de ontwikkeling is gegund. Wanneer komen andere partijen in de gelegenheid om te bouwen? Of gaat de huidige ontwikkelaar toch het gehele project doen? Waar hangt dat vanaf?

Vraag 48:

In de voorlopige planning wordt aanpassing van het bestaande bestemmingsplan voorzien.

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Is dit al klaar en is daar een financiële onderbouwing van beschikbaar? Waar bestaan die aanpassingen uit? Wanneer krijgen we daar inzage en inspraak in? Kunnen er dan zienswijzen worden ingediend?

Vraag 49:

Er is dus al gekozen voor deze projectontwikkelaar. Een eerder plan heeft deze partij al niet rond gekregen. Wat is de garantie dat dit nu wel gebeurt. Is er al een overeenkomst tussen de Gemeente en Giesbers?

Vraag 50:

Het VO gaat uit van een situering van woningen en gebouwen op plekken waar nu ook al gebouwen staan. De projectontwikkelaar vindt deze keuze recht doen aan de herkenning(swaarde) van de huidige situatie, en/of is het kennelijk voordeliger om de bestaande indeling van het gebied te handhaven.

Waarom wordt hiermee voorbij gegaan aan het belangrijkste uitgangspunt om zoveel mogelijk van het gebied terug te kunnen geven aan de natuur? Nu wordt immers een groter gebied bebouwd?

Vraag 51:

Hoe heeft de gemeente de impact van licht/geluid/verkeersvervuiling ingeschat t.o.v. het natuurgebied en is dit onderzocht?

Vraag 52:

Wat zijn de effecten van de sanering op de bestaande natuur van het MOB-complex. Is dat onderzocht?

Vraag 53:

De gemeente heeft steeds laten weten dat de sloop- en saneringskosten ca. 1,5-2 milj. euro bedragen. Is dat nog steeds zo? Waar komen de geruchten vandaan dat deze kosten veel hoger zullen zijn en is dat juist cq. getoetst?

Vraag 54:

Hoe houdt de gemeente controle over de minimum woningdoelstelling?

Vraag 55:

Is er een saneringsplan? En is daar de volgordelijkheid (fasering) in opgenomen? Op welk moment en hoe krijgt bijv. GNR de grond overgedragen?

Vraag 56:

Door toename van de hoeveelheid woningen neemt ook de verkeersdruk op de ontsluiting aan de 's Nieuwe Gravelandseweg toe. Is er onderzoek gedaan naar impact van deze bewegingen, van zowel fietsers als auto's? Is er een mogelijkheid om aan noordzijde een ontsluiting te creëren?

Vraag 57:

Stel dat de oorspronkelijke doelstelling, het gebied terug geven aan de natuur, niet naar behoren kan worden gerealiseerd. Simpel omdat de kosten te hoog zijn en er teveel woningbouw nodig is. Rest dan niet de conclusie dat de gemeente terug moet naar de verkopende partij, het ministerie van Defensie? En wellicht met de steun van de provincie de problematiek van de sloop- en saneringskosten ter discussie moet stellen? En dus inzetten op een bijdrage in de kosten?

Vraag 58:

Als er rekening wordt gehouden met fasering van de herontwikkeling, kan er dan ook niet nu al worden geanticipeerd op een herstel van de economie, de woningmarkt?

Het project loopt al ruim 10 jaar; nu in 3 maanden een slecht plan forceren is misschien helemaal niet nodig. Als de korte termijnrisico's en de aanloopkosten nu wel al kunnen worden voorzien, dan is er wellicht ook een alternatief scenario denkbaar: met (uiteindelijk) minder, maar duurdere bouw. En kunnen we dus nu al afzien van de ongewenste 3^e woonlaag op de appartementsgebouwen, en de rij woningen langs de rand van het complex

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

	<p>laten vervallen? Staat de gemeente open voor dergelijke alternatieve benaderingen?</p> <p><u>Vraag 59:</u> De planning lijkt erg krap. Als er onverhoopt wat tegenzit met het aanpassen van het bestemmingsplan, procedures, etc., hoe ziet de gemeente dan het vervolg? De verkiezingen zullen resulteren in een nieuw college, resp. andere samenstelling van de Raad. Wanneer is er het risico dat het plan vertraging gaat oplopen? Wat betekent dat voor de gemeente?</p> <p><u>Vraag 60:</u> GNR blijkt niet bij de planontwikkeling, het VO, te zijn betrokken. Wat zijn de consequenties als zij van mening zijn dat het onderhoud van het bebouwde deel niet bij GNR hoort? En GNR niet belast kan worden met handhaving van de regels in het gebied? Heeft de gemeente hier rekening mee gehouden? Wat is dan het plan?</p> <p><u>Vraag 61:</u> Als blijkt dat het VO inderdaad te optimistisch is over de inpassing van de bebouwing in de natuur; en het er straks toch echt gaat uitzien en functioneren als een woonwijk met bijkomende overlast voor, en aantasting van de omgeving, wat dan? Gaat de gemeente dan maatregelen nemen, waardevermindering van omringende woningen compenseren, etc.? Heeft de gemeente hier in de risicoanalyse rekening mee gehouden? Zo ja, hoe?</p> <p><u>Vraag 62:</u> De gemeente doet zijn best, en is van mening dat alle besluiten en procedures zorgvuldig zijn genomen. Het is echter ook duidelijk dat er onrust leeft bij de omgeving en diverse organisaties; volgens de gemeente onterecht; er leven te hoge verwachtingen over wat er met het MOB-complex kan. Als de gemeente onverhoopt in procedures terecht komt, het bestemmingsplan wordt aangevochten, etc., wat betekent dat dan voor de planning en de planontwikkeling.</p>
10.	<p>Sluiting De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst, sluit het plenaire gedeelte en nodigt de mensen uit specifieke vragen te stellen bij de panelen.</p>

Bijlage: presentatie informatiebijeenkomst 18 december 2013

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Informatiebijeenkomst

Voorlopig Ontwerp
MOB-complex



18 december 2013

Voorstellen aanwezig

Gemeente

- Tom Scherder - Voorzitter
- Henk Heijman - Burgemeester
- Bart Stolk - Projectleider
- Liza Beenke - Stedenbouwkundige
- Naud de Haan - Projectmedewerker

Giesbers Botterdam

- Willem van Zanten - Algemeen directeur
- Bas Wiedeman - Planontwikkelaar

Programma bijeenkomst

19:30	Welkomstwoord door voorzitter
19:40	Inleiding - burgemeester
19:50	Toelichting kaders - projectleider
20:00	Toelichting Voorlopig Ontwerp - Giesbers
20:10	Toelichting procedure en planning - projectleider
20:20	Algemene vragen
20:40	Plenaire afsluiting door voorzitter
20:50	Stellen van specifieke vragen en geven van reacties bij de panelen
21:45	Einde bijeenkomst

Inleiding burgemeester Heijman

- Waarom burgemeester aanwezig?
- Achtergrond en historie
- Proces en procedure
- Speelveld

Toelichting kaders

door projectleider

Gebiedsontwikkeling 2.0

- Ambitiedocument
- Vraaggestuurd ontwikkelen
- Verkopen van grond ipv aanbesteding
- Mogelijkheid faseren
- Flexibele, globale bestemmingsplannen
- Tijdelijk gebruik



Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex

Verantwoordelijkheden en rollen

- Gemeente
 - o goede ruimtelijke ordening
 - o het afwegen van belangen
 - o het opstellen van de kaders en wettelijke regels
 - o het toetsen van plannen hieraan
 - o regierol aan- en verkoop gronden MOB-complex
- Ontwikkelaar
 - o planvorming binnen kaders en regels
 - o rol → vraaggestuurd ontwikkelen vanuit Ambitiedocument
 - o Perceel- en woningverkoop

Taken

Gemeente	Ontwikkelaar
Ambitiedocument	Voorlopig Ontwerp
Toetsen VO	Vraaggestuurd ontwikkelen
Bestemmingsplan	Aanvraag vergunning
Afgifte vergunning	

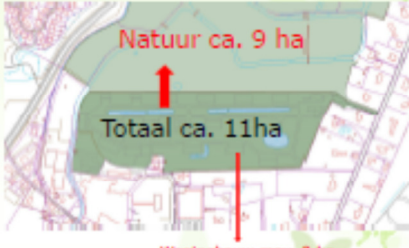
↑ tijd ↓

Ambitiedocument

- Zoveel mogelijk terug naar natuur
- Landschappelijke waarden
- Duurzaam project
- Wonen te gast in de natuur
- Fasering is mogelijk
- Eventueel tijdelijke verhuur opstellen




Kader Ambitiedocument



Natuur ca. 9 ha
Totaal ca. 11 ha
Woningbouw max. 2 ha

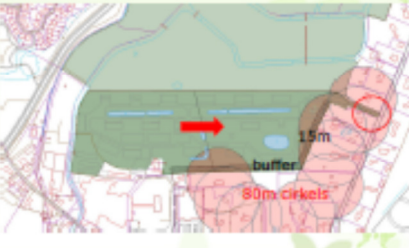
- Natuur
 - aansluiten
 - Landschap
 - lineair
 - bosachtig
 - Woningbouw
 - afstanden
 - ondergeschikt
 - massa
 - woningbouw
 - verblijf
 - duurzaam
 - parkeren

Kader Ambitiedocument



- Natuur
 - aansluiten
 - Landschap
 - bosachtig
 - lineair
 - Woningbouw
 - afstanden
 - ondergeschikt
 - massa
 - woningbouw
 - verblijf
 - duurzaam
 - parkeren

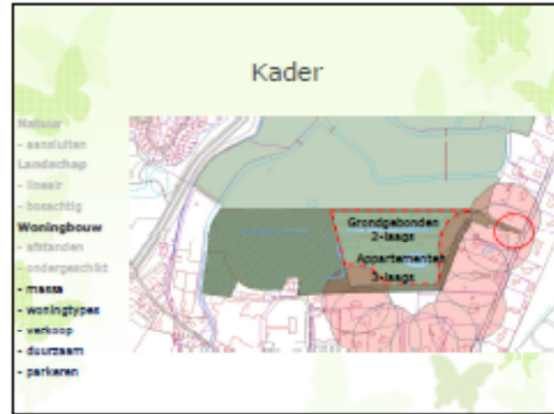
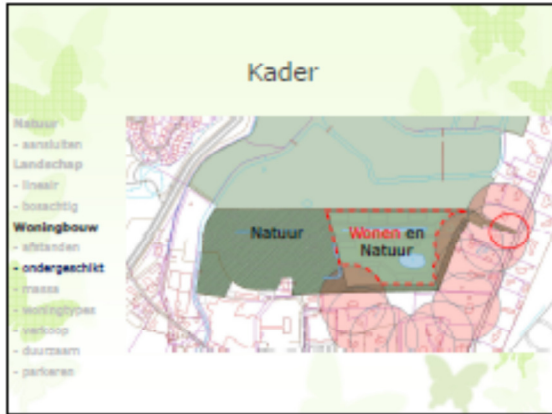
Kader



15m
buffer
80m cirkels

- Natuur
 - aansluiten
 - Landschap
 - lineair
 - bosachtig
 - Woningbouw
 - afstanden
 - ondergeschikt
 - massa
 - woningbouw
 - verblijf
 - duurzaam
 - parkeren

Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex



Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex



Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex



Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex



Verslag Informatiebijeenkomst Voorlopig Ontwerp Mobilisatiecomplex



Tot slot

- Algemene vragen ?
- Plenaire sluiting
- Van gedachten wisselen met gemeente en ontwikkelaar bij panelen
- Opmerkingen noteren op flapovers

Bedankt voor uw komst!