Participatieverslag herontwikkeling Orionlaan Hilversum

Op 18 februari 2020 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor alle belanghebbenden/ omwonenden rondom de planlocatie aan de Orionlaan 62-70A.

Initiatiefnemer licht de voorgeschiedenis en regelgeving rond dit traject toe en presenteert de plannen middels diverse bouwtekeningen.

In dit participatieverslag zijn alle ideeën, belangen en knelpunten naar aanleiding van deze informatieavond in chronologische volgorde beschreven. Vervolgens is dit verslag uitgewisseld met de belanghebbenden en door hen aangevuld.

Met alle verzamelde input zijn de plannen aangepast om enerzijds zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de ideeën, belangen en knelpunten vanuit de buurt en anderzijds invulling te geven aan het verzoek vanuit de gemeente om het plan aan te passen aan het planologische advies (brief verzoek aanpassen bouwplan vooronderzoek 607316 Orionlaan 62-70A d.d. 2-03-2020).

Op verzoek van de gemeente zijn de aangepaste plannen (06_3710_Schetsplan_200709) opnieuw ter beoordeling ingediend.

Aanwezigen informatieavond 18 februari 2020

Initiatiefnemer:

- [redacted] – Investeerder/ mede-eigenaar
- [redacted] – Bouwconsultant
- [redacted] – Investeerder/ mede-eigenaar
- [redacted] Notulist

Belanghebbenden:
De bewoners van Orionlaan nr. 60 t/m nr. 82 zijn uitgenodigd. Daarnaast waren er een aantal buurtbewoners van iets verderop aanwezig, niet bekend wat hun exacte adres is.

Kernpunten

1. **Vraag:**
   Hoe verhoudt zich dit tot het concept 'beschermd dorpsgezicht'.

   Aanvulling:
   Opmerking bewoners: Er zijn strenge regels in onze buurt i.v.m. met status van beschermd dorpsgezicht. Bewoners spreken hierbij uit eigen ervaring, waarom zouden deze regels hier anders zijn? Zie ook opmerking bij punt 5.

   Vervolg:
   De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is één van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermde dorpsgezicht ook de architectuur en het dak landschap te beschermen waarden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden.

   Ten opzichte van plan zoals gepresenteerd op 18 februari jl. is het plan fors aangepast.
   De bestaande bebouwingskenmerken komen nu terug in het nieuwe plan: kaprichtingen, bouwmassa's in lage volumes en het kleur- en materiaalgebruik. De nieuwe bouwvolumes zijn in massa ondergeschikt aan de bebouwing van de woonwijk. Hiermee blijft de geleidelijke overgang naar het natuurgebied behouden.

2. **Vraag:**
Wat is de status van de weg? Dit is openbare weg.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Tijdens de bijeenkomst is iets anders gezegd, namelijk dat het een eigen weg (alleen voor de bewoners) zou worden en geen openbare weg. De bewoners zijn geen voorstander van een openbare weg achter hun huis. Graag duidelijkheid.

Vervolg: Er is voor gekozen om de weg te verplaatsen naar de oostzijde van het plan. Hierdoor ontstaat er een achterkant – aan achterkant situatie. M.a.w. de achtertuinen grenzen aan elkaar. Eigenlijk zoals de bestaande situatie nu ook geregeld is. Bewoners hoeven dus niet meer te vrezen voor een openbare weg achter hun huis.

3. **Vraag:**
Gevraagd wordt naar een beeld waarin de voorgestelde nieuwe situatie over de oude wordt geprojecteerd; [redacted] geeft aan hiervoor te zorgen.

Vervolg:
Deze situatie is verwerkt in het nieuwe schetsplan.

4. **Vraag:**
Wat is de bedoeling van het tussenstrookje? Verzocht wordt hier geen doorgang van te maken. [redacted] geeft aan dat dit stukje bij het perceel hoort en dat we er op dit moment geen plannen mee hebben, we komen later terug met de opties voor gebruik van dit stukje.

Vervolg:
In principe is dit bedoeld als doorgang naar de woning op kavel 1, zie ook het feit dat de brievenbus aan deze kant staat. Wanneer de toekomstige ontsluiting wordt geregeld via de Orionlaan, dan zal dit ook het adres worden. In dat geval kan het een optie zijn om het aan de direct omwonenden te verkopen, wij gaan hierover in later stadium graag met omwonenden in overleg.

5. **Vraag:**
Omwonenden vinden de voorgestelde bouw te hoog. Deze is hoger dan de bouw die er nu staat, [redacted] geeft aan dat dit binnen de toegestane richtlijnen is maar dat we kunnen kijken of er opties zijn om dit te verlagen, denk aan een deel in/onder de grond.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Dit is voor bewoners een heel belangrijk punt. Daarnaast is de voorgenomen hoogte van het gebouw te hoog, en het voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Dit is door AA Consultants ook aangegeven bij de ingediende vergunningsaanvraag. Uit het bestemmingsplan 'Beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost':

Vervolg:
De bouwhoogte van de plannen is aangepast om hiermee o.a. tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. De eerdere plannen gingen uit van volumes in twee lagen met een kap, de huidige plannen gaan uit van volumes in één laag met een kap. Dit sluit veel beter aan bij de karakteristieken van de bestaande situatie. Het plan wordt hierdoor luchtiger en vormt hierdoor een veel natuurlijkere overgang tussen de tuinwijk en het natuurgebied. De maximale goot- en nokhoogte van ten hoogste resp. 4 en 8 meter worden niet overschreden.

6. **Vraag:**
Wordt er ook gekeken naar de toegestane inhoud van de nieuwe objecten? [redacted] geeft aan van niet, er wordt gekeken naar afmetingen en bouwvlak.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Ook hier gelden toch de regels uit het bestemmingsplan? (zie punt 5).

Vervolg:
De volumes zijn aangepast naar één laag met een kap. Dit betekent automatisch dat het grootste gedeelte van het programma op de begane grond is gesitueerd. Hierdoor worden de huidige bouwvlakken iets overschreden. Echter wordt dit gecompenseerd door de hoogwaardige kwaliteit van het plan, versterken van de karakteristieken van de wijk, versterken van de overgang naar het natuurgebied en het toepassen van natuur inclusieve maatregelen. Dit is met recht een kwaliteitsimpuls voor deze locatie.

7. **Vraag:**
Omwonenden vinden voorgestelde bouw te hoog, breed en massief. [redacted] geeft aan dat 4 losse bouwvlakken eventueel een optie zou zijn om te zorgen voor meer lucht in de blokken.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Bewoners hebben aangegeven niet gecharmeerd te zijn van 4 losse bouwblokken, deze optie hoeft wat bewoners betreft niet te worden uitgewerkt.

Vervolg:
In de aangepaste plannen is op de plek van het bestaande karakteristieke woonhuis een geschakelde woning ontworpen. Het ontwerp en de massa zijn geïnspireerd op dit woonhuis uit 1950. Hiermee blijft de positionering zoveel mogelijk gehandhaafd.

In tegenstelling tot de voorgaande plannen zijn op de plek van het huidige kantoorpand nu twee vrijstaande volumes beoogd. Hierdoor ontstaat er meer lucht en ruimte tussen de nieuwe bouwmassa's.

8. **Vraag:**
Omwonenden hebben moeite met de positie van de bouwvlakken op het kavel en zouden liever zien dat de oorspronkelijke positionering aangehouden wordt.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Omwonenden graag wijzigen in "Omwonenden m.u.v nummer 84 ".In de huidige situatie staat het landhuisje schuin en enigszins van de erfgrens af. In de nieuwe situatie staat deze haaks en dicht op de erfgrens. Het uitzicht van oa. nummer 70 en 72 wordt negatief beïnvloedt door de aanpassing van locatie. Het is ook tegen regels uit het bestemmingsplan waarin staat dat er op dezelfde plek (terug) gebouwd moet worden (zie punt 5). Daarnaast betekenen de voorgestelde wijzigingen (nieuwe situatie) ten aanzien van het grotere kantoorpand ook voor de nummers 74-76-78-80-82 dat het uitzicht negatief wordt beïnvloed.

Vervolg:
Zie vervolg bij vraag 7.

9. **Vraag:**
Gevraagd wordt om te kijken naar de optie om hetzelfde te herbouwen. [redacted] geeft aan dat we dit hebben gedaan maar dat dit met de huidige wetten en milieunormen niet rendabel is. [redacted] geeft aan dit idee nog een keer me te nemen in de overwegingen maar dat het bouwvlak dan automatisch binnen het toegestane vergroot wordt ivm return on investment.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Wat heeft de ontwikkelaar precies onderzocht? Welke wetten en milieunormen heeft hij hierbij meegenomen? En volgens de wetgeving mag het bouwvlak niet worden vergroot (zie punt 5).

Vervolg:
Het mag duidelijk zijn dat het slopen en terugbouwen van de huidige opstallen absoluut niet exploitabel is. Deze optie is daarom niet aan de orde voor de ontwikkelaar. Binnen het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om het bouwvlak te vergroten, maar er bestaan allerlei planologische mogelijkheden om dit wel te vergroten. Met een goed ruimtelijk plan trachten wij de belangen van alle partijen een plek te geven, en daarnaast een kwaliteitsimpuls te geven aan deze plek.

10. **Vraag:**
geeft aan dat het verplaatsen van het bouwvlak naar de bosrand een optie is, of om evt. de vlakken te kantelen. Omwonenden geven aan hier hoe dan ook niet tegenaan te willen kijken en de situatie liever te houden zoals deze is.

Vervolg:
Als de situatie blijft zoals deze nu is, betekent dit ook dat er geen herontwikkeling mogelijk is. Vanuit de gemeente (stedenbouw en landschap) is er een positieve grondhouding voor de herontwikkeling van deze locatie. Juist omdat er kansen liggen om de locatie op verschillende aspecten een kwaliteitsimpuls te geven.

11. **Vraag**
Omwonenden willen het groen zoveel mogelijk houden zoals het is. geeft aan dat we hier rekening mee zullen houden.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: de bovenstaande tekst klopt niet met wat er is besproken. Graag vervangen door: Omwonenden geven aan het groen zoveel mogelijk te willen behouden en vragen ontwikkelaar geen bomen of struiken te kappen die binnen vijf meter van de erfgrens staan.

Vervolg:
De waardevolle bomen op het terrein zijn inzichtelijk gemaakt en kunnen in de nieuwe plannen behouden worden. Het overige groen blijft waar mogelijk behouden en biedt ook voor de toekomstige bewoners een grote meerwaarde.

12. **Vraag:**
laat zien hoe in de indeling van de huizen rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. De omwonenden geven aan liever geen dakkapel op de 3e verdieping te hebben en liever helemaal geen zolder maar een kelder.

Vervolg:
De woningen in het aangepaste plan zijn uitgevoerd in één laag met een kap. Hierdoor ontstaat er automatisch al minder inkijk. Ook zal het behoud van de bestaande groenstructuur bijdragen aan de gewenste privacy. In de verdere uitwerking van de ontwerpen zal er rekening worden gehouden met de positionering van gevelopeningen aan de westzijde.

13. **Vraag:**
Omwonenden geven aan dat de hoogte en situering ervoor gaat zorgen dat zij straks minder lichtinval hebben. geeft aan dat het kantelen van de bouwvlakken evt een optie is om meer licht door te laten.

Vervolg:
De volumes zijn aangepast naar één laag met een kap en de bouwhoogte is gereduceerd. Het plan wordt hierdoor luchtiger. Door twee vrijstaande woningen op het achter terrein te plaatsen i.p.v. een geschakeld volume, wordt dit beeld nog meer versterkt.

14. **Vraag:**
Geopperd wordt om het door de omwonenden te laten kopen, geeft aan dat dat mogelijk is en dat we dit meenemen in de aan te bieden opties.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Dit gaat ook over de optie om de grond en huidige panden te kopen.

Vervolg:
Bewoners zijn welkom om een bod te doen; vraagprijs 1,5 mio

15. **Vraag:**
Omwonenden geven aan verder gestreden te hebben voor dit terrein en het te willen teruggegeven aan de natuur. Dat is mogelijk wanneer een natuurbeschermingsorganisatie het zou kopen.

Vervolg:
Natuurorganisaties zijn welkom om een bod te doen; vraagprijs 1,5 mio

16. **Vraag:**
Omwonenden vragen of het mogelijk is om de kantoorfunctie te behouden? geeft aan dat het kantoor nu niet ten volle benut wordt en dat als er gerenoveerd moet worden dit niet voldoende opbrengt om de kosten te dekken. Om die kosten te dekken zouden we het pand geschikt moeten maken voor intensieve bewoning.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: De suggestie dat men het ook geschikt kan maken voor intensieve bewoning (met verwijzing naar speciaal type bewoners) ervaren de bewoners als een dreigement.

Vervolg:
Zo is het niet bedoeld

17. **Vraag:**
Gevraagd wordt of de villa in zijn oorspronkelijke dimensies gerenoveerd kan worden; geeft aan dat de villa dermate klein en oud is dat renoveren alleen rendabel is als de inhoud vergroot wordt.

Vervolg:
Renoveren is om eerdergenoemde redenen nog steeds geen optie. In de aangepaste plannen hebben we de bestaande bebouwingskenmerken terug laten komen: kaprichtingen, bouwmassa, positionering en het kleur- en materiaalgebruik. Hiermee blijven de karakteristieken behouden.

18. **Vraag:**
Hoe zit het met de erfscheiding en het groen daarop? geeft aan rekening te houden met de wensen rond het groen/de bomenrij op en rond het pad. Eventueel maken we met elkaar een plan voor een nieuwe bomenrij die meer privacy geeft.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Indien er voor deze oplossing wordt gekozen, dan willen de bewoners graag inspraak hebben bij het bepalen van het soort bomen.

Vervolg:
Wij gaan t.z.t. graag samen in overleg om de exacte invulling te bepalen.

19. **Vraag:**
Omwonenden geven aan dat we geen bomen mogen kappen op de strook die in bezit is van natuurmonumenten en [redacted] geeft aan dat er geen voornemen is om te kappen.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Het gaat niet alleen om de bomen van de natuurstrook. Ook binnen het hek staan een aantal grote bomen die het groene karakter bepalen.

Vervolg:
Zie vraag 11

20. **Vraag:**
Gevraagd wordt of er niet meer mensen betrokken moeten worden? [redacted] geeft aan dat de gemeente ons gevraagd heeft direct omwonenden uit te nodigen.

Aanvulling:
Opmerking bewoners: Toevoegen dat er meer mensen welkom zijn (overkant Orionlaan heeft zich al gemeld) want definitie 'omwonende' is niet helder.

Vervolg:
De directbetrokkenen (belanghebbenden) zijn uitgenodigd. Dit ligt in lijn met de participatieleidraad vanuit de gemeente Hilversum. In deze fase is het niet wenselijk om meer mensen (niet belanghebbenden) mee te nemen in het dialoog. Dit komt de voortgang niet ten goede (zoveel mensen, zoveel wensen). In een later stadium zullen wij uiteraard de informatieverspreiding breder inzetten.

21. **Vraag:**
[redacted] vraagt of het mogelijk is een klein comité samen te stellen om mee in contact te blijven.

Aanvulling:
Naschrift bewoners: We hebben onderling besproken dat we graag met z'n allen nauw betrokken blijven, in plaats van een klein groepje te vormen dat exclusief met jullie het gesprek aan gaat.

Vervolg:
Akkoord

22. **Vraag:**
Een idee wordt geopend om rieten daken te gebruiken en de panden evt. lichter/wit te maken, lijkend op de huidige villa.

Vervolg:
Dit idee hebben wij verder opgepakt. De geschakelde woning aan de Orionlaan wordt uitgevoerd met een rieten dak en een wit gesausde gevel. De vrijstaande woningen op het achter terrein krijgen een pannendak en een gevel in een lichtbruine aardse baksteen. Daarnaast worden er veel duurzame en natuurlijke materialen toegepast zoals houten gebinten en houten gevelbekleding.

23. Toevoeging bewoners:

De bewoners laten weten dat ze van mening zijn dat er in een veel eerder stadium met hen opgenomen had moeten worden. Dat men contact opneemt nadat er bezwaar is aangetekend is de omgekeerde volgorde. De eigenaren beschikten al over contactgegevens van de bewoners

Vervolg: Dit kunnen wij helaas niet terugdraaien. Vanuit de wet- en regelgeving is dit nog niet verplicht gesteld. Daarnaast heeft de gemeente hier ook niet eerder op aangedrongen.

Conclusie:

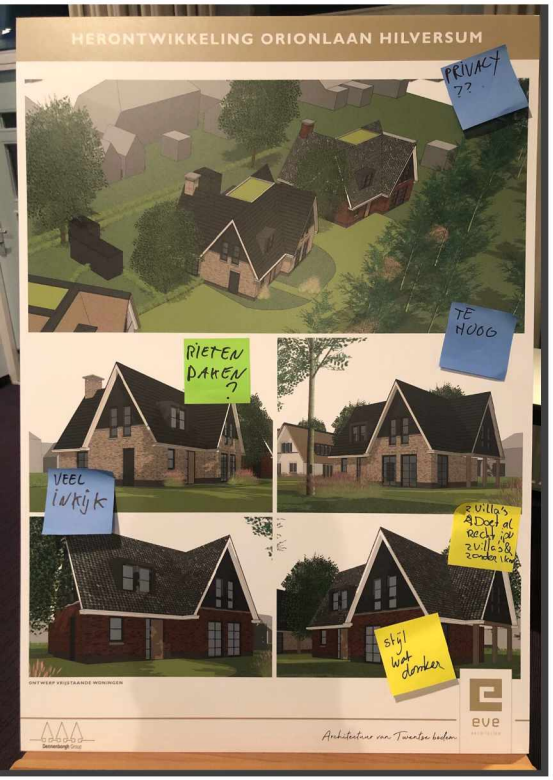
Vooral de bouwhoogte en de situatie van bouwvlakken op het perceel zorgen voor bezwaar. Verder spelen behoud van het groen en privacy een rol. Wij geven aan dat mee te nemen.

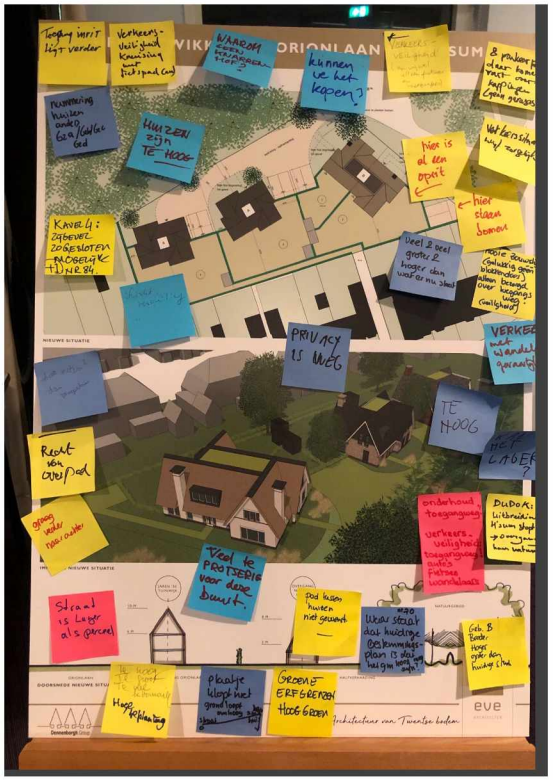
Toevoeging bewoners:

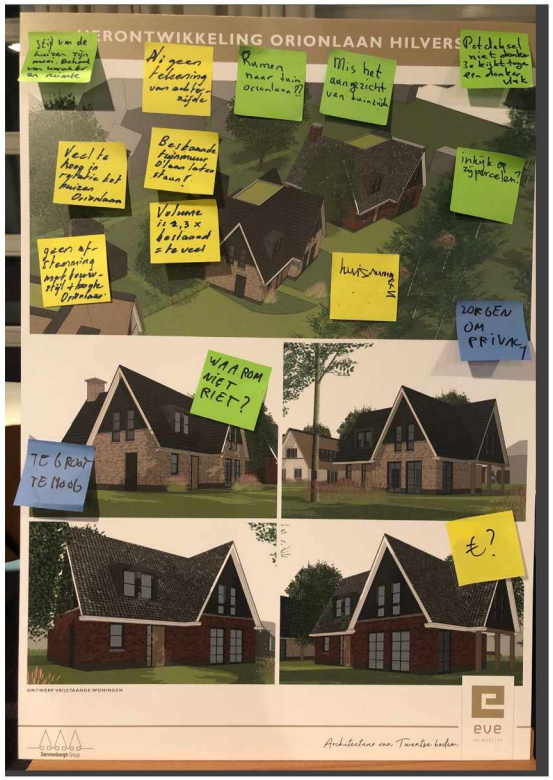
Bewoners maken zich grote zorgen over de voorgenomen ontwikkelingen op de percelen 62 en 70 a, omdat de hoogte disproportioneel is, de bouw een massief karakter heeft, er verregaande inbreuk op de privacy plaatsvindt en de voorgesteld bouwblokken geen recht doen aan het karakter van de omgeving (te groot!). Bewoners maken zich zorgen over het behoud van de bomen (met name dicht bij de erfgrenzen). Bovendien passen de voorgenomen ontwikkelingen niet binnen het huidige bestemmingsplan en het beschermd dorpsgezicht van deze buurt.

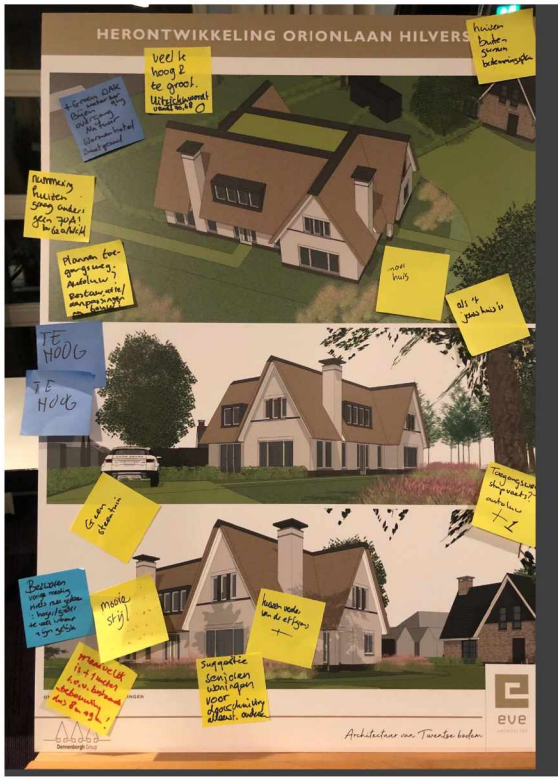
Vervolg:

De grootste zorgen vanuit de buurt kunnen wij met de aangepaste plannen wegnemen. De bouwhoogte is teruggebracht, de volumes zijn kleinschaliger geworden, de planopzet is luchtiger geworden, de architectuur sluit beter aan bij de karakteristieken van de wijk en het bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden,









PARTICIPATIE-AVOND ORIONLAAN HILVERSUM

Dennenborgh Group

PARTICIPATIE-AVOND | ORIONLAAN HILVERSUM

Op **10 maart 2022** kwamen wij samen in De Morgenster voor de participatie-avond van de Orionlaan (62 – 70A) te Hilversum. Bij deze eerste kennismaking met omwonenden en geïnteresseerden waren 34 personen aanwezig waarmee goede en soms ook geëmotioneerde gesprekken gevoerd zijn.

Met een kop koffie in de hand werden de gasten in groepjes ontvangen door een medewerker van Dennenborgh Group of Eve Architecten. De informatie-panelen met foto's van de huidige situatie en schetsen van het nieuwe voorstel voor de Orionlaan was het startpunt van de avond. Het eerste voorstel voor deze locatie werd aan de hand hiervan toegelicht. Gasten konden direct hun ideeën en bezwaren delen door het plakken van post-its, wat ook actief werd opgepakt (zie de foto's op pagina 1).

De reacties van de aanwezigen waren wisselend: 'mooie bouw-stijl' en 'te hoge bouw' waren veelgehoorde opmerkingen. Een deel van de aanwezigen waren zeer te spreken over het plan voor de nieuwe woningen en vonden vooral de stijl van de huizen en het behoud van karakter en ruimte erg mooi. Enkele directe buren waren kritisch over de plannen en maakten zich zorgen over de hogere bouw en de inbreuk op hun privacy door deze nieuwbouw. Ook zijn de zorgen voor verkeersveiligheid besproken en genoteerd om verder in het plan rekening mee te houden.

Dennenborgh Group











Dennenborgh Group

REACTIES:

- Mooie stijl en huizen
- Huizen verder van de erfgrens
- Geen steentuin
- Te hoog (meermaals door dezelfde persoon op alle panelen geplakt)
- Te hoog en te groot; uitzicht wordt vanaf nr. 68 en 70 weggenomen
- Kunnen we het kopen?
- Verkeersveiligheid (kruising met fietspad) toegangsweg auto's, fietsers, wandelaars
- Lichtvervuiling
- Veel te protserig voor deze buurt
- Pad tussen huizen niet gewenst
- Wat gaan de woningen kosten?
- Veel inkijk
- Waarom geen rieten daken?
- Geen afstemming met bouwstijl en hoogte Orionlaan
- Stijl van de huizen zijn mooi, behoud van karakter en ruimte
- Zorgen om privacy
- Stijl wat donker

SUGGESTIES:

- Seniorenwoningen voor doorschuiven alleenstaande ouderen
- Nummering huizen graag anders
- Groen dak, bijen, overgang natuur, wormenhotel, buurtgevoel
- Groene erfgrenzen, hoog groen
- Geen garages

Dennenborgh Group





PARTICIPATIE-AVOND | ORIONLAAN HILVERSUM

Mogelijk waren de schetsen wat te realistisch weergegeven waardoor details zoals de ligging van de oprit en de hoogte van de straat (lager dan perceel) door enkele aanwezigen deze avond al onder een vergrootglas gelegd werden. Eve Architecten zal deze details verder in het proces aanpassen.

Naast de buurtbewoners waren er ook enkele geïnteresseerde kopers aanwezig.

Dennenborgh Group

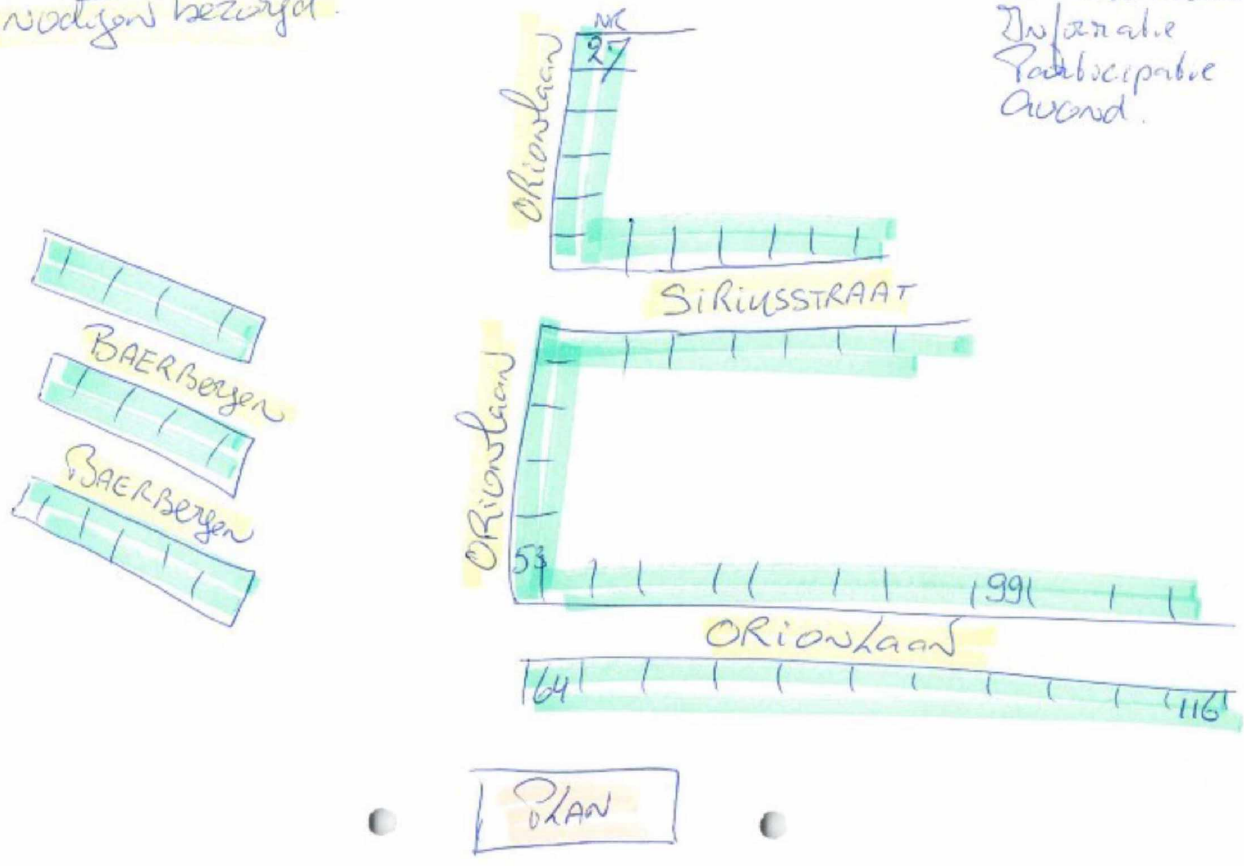
BIJLAGEN:

1. Plattegrond verspreiding uitnodiging participatie-avond
2. Uitnodiging participatie-avond
3. Herinneringsmail participatie-avond

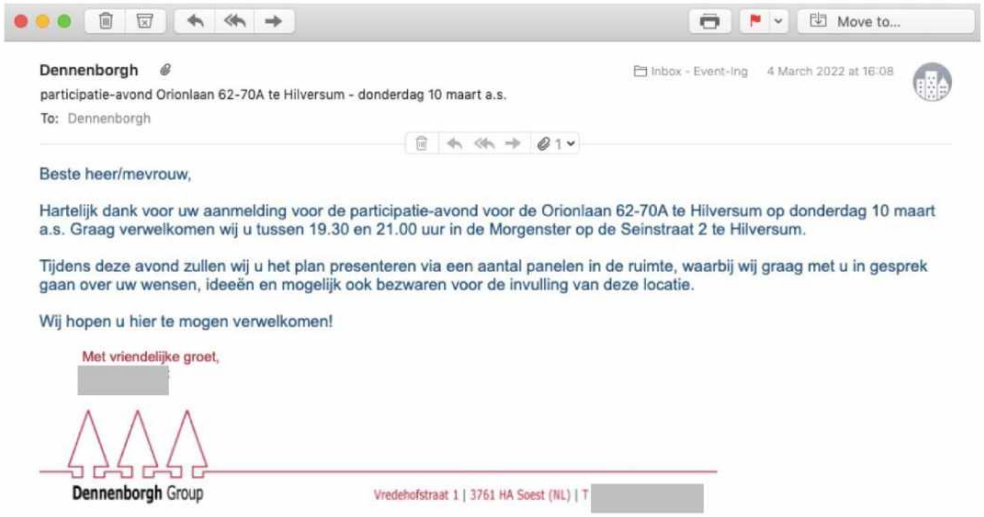
Dennenborgh Group

Ruim 120 brieven
uitnodigingen bezorgd.

Verslag
10 Maart 2022
Informatie
Participatie
avond.



PLAN



Move to...

Dennenborgh

Inbox - Event-Ing 4 March 2022 at 16:08

participatie-avond Orionlaan 62-70A te Hilversum - donderdag 10 maart a.s.

To: Dennenborgh

Beste heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw aanmelding voor de participatie-avond voor de Orionlaan 62-70A te Hilversum op donderdag 10 maart a.s. Graag verwelkomen wij u tussen 19.30 en 21.00 uur in de Morgenster op de Seinstraat 2 te Hilversum.

Tijdens deze avond zullen wij u het plan presenteren via een aantal panelen in de ruimte, waarbij wij graag met u in gesprek gaan over uw wensen, ideeën en mogelijk ook bezwaren voor de invulling van deze locatie.

Wij hopen u hier te mogen verwelkomen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Dennenborgh Group

Vredehofstraat 1 | 3761 HA Soest (NL) | T [redacted]

Dennenborgh Group

Dennenborgh Group | Vredehofstraat 1 | 3761 HA Soest (NL) | T +31 (0)30 22 50 448
info@dennenborgh.com | www.dennenborgh.com | Rabobank NL83 RABO 0376.117.419

Aan de bewoner(s) van dit pand

Betreft: Participatie-bijeenkomst Orionlaan, Hilversum | 10 maart 2022

Beste bewoner,

Al langer bestaan er plannen voor een andere invulling van de kavel grond aan de Orionlaan 62 – 70A te Hilversum. Dennenborgh Group BV heeft dit project opgepakt en inmiddels ter visie gebracht bij de Gemeente.

Een belangrijk onderdeel van elke ontwikkeling is de mening van u, als direct omwonende van de locatie. Graag nodigen wij u dan ook uit voor een participatie-bijeenkomst op **10 maart** a.s. Tijdens deze avond zullen wij u het plan presenteren en gaan wij graag met u in gesprek over uw wensen en ideeën om deze locatie in te vullen.

U bent welkom tussen 19.30 en 21.00 uur in de **Morgenster**, Seinstraat 2 te Hilversum.
Uiteraard houden wij rekening met de corona-maatregelen die op dat moment gelden.

Graag ontvangen wij uw aanmelding via info@dennenborgh.com.
Via e-mail wordt u vervolgens op de hoogte gehouden over mogelijke veranderingen in verband met actuele corona-maatregelen.

Wij hopen deze avond persoonlijk kennis met u te mogen maken en uw ideeën, suggesties en ook uw bezwaren te leren kennen.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Dennenborgh Group B.V.
Vredehofstraat 1
3761 HA Soest

Reactie van de direct belanghebbenden op de 'participatieavond' georganiseerd door de Dennenborgh group met betrekking tot de bouwplannen voor Orionlaan 62/70a

Datum bijeenkomst: 10-3-2022
Locatie: Morgensterkerk Hilversum

Behalve de direct belanghebbenden had de Dennenborgh group ook omwonenden uitgenodigd voor deze "participatieavond". Naar onze waarneming heeft de bijeenkomst veel bezoekers uit beide groepen getrokken.
Met deze brief willen wij te kennen geven dat de avond niet onder de strekking van 'participatie' valt.
In de brief 'Eindadvies verzoek om vooronderzoek' (dd 3 februari 2022, kenmerk 782804) die de direct belanghebbenden ontvingen als voorinformatie stelt de gemeente onder het kopje *Vervolgtraject*: 'Bij de verdere uitwerking is het betrekken van de buurt (de onwonenden) zeer belangrijk. Geadviseerd wordt om een duidelijk participatieplan op te stellen.'
De bijeenkomst van 10 maart past naar onze bevinding niet onder de noemer 'participatie'.
Wij nemen aan dat de gemeente dit begrip ziet zoals Wikipedia dat, in het geval van een bestuurscontext omschrijft:

'Deelname aan publieke besluitvorming

[..] Participatie is de historische opvolger van het begrip inspraak. [...] De overheid, daartoe genoodzaakt door onder andere de gevolgen van de hippie- en provo-beweging, kwam in eerste instantie met het toenmalige toverwoord inspraak. Burgers kregen "inspraak" in ambtelijke procedures, en werden gehoord door de overheid. In de praktijk kwam dat veelal erop neer, dat overheidsdiensten de wettelijk verplichte inspraakronde hielden, waarbij zij de burger aanhoorden, zonder dat zij op enige wijze verplicht waren ook daadwerkelijk consequenties eraan te verbinden. Daarop werd de term participatie gelanceerd: mensen wilden structureel actief meedoen, niet slechts een recht om verbale kanttekeningen te mogen plaatsen, waartoe veel inspraakprocedures al snel waren verworden.. '

Wij zijn van mening dat de invulling van de 'participatie'avond van 10 maart jl niet voldoet aan het door de gemeente Hilversum omschreven 'vervolgproces'. Zie hiervoor onze toelichting.
Daarom verzoeken wij de gemeente om de ontwikkelaar alsnog een plan te laten voorleggen dat werkelijke 'participatie' van de buurt mogelijk maakt. Graag ontvangen wij als direct belanghebbenden vooraf informatie over de inhoud van (de stappen in) dat plan.

Hieronder volgt een toelichting van onze bevindingen en mening wat betreft de invulling van deze

Opzet en verloop van de avond

Van 'participatie' (actief meedoen met de besluitvorming) was tijdens deze avond geen sprake gezien de volgende invulling van de avond.

De uitgewerkte plannen van de Dennenborgh group werden gepresenteerd aan de hand van glossy tekeningen, waarop alle belangstellenden konden reageren. Dat kon in de vorm van toelichting vragen van de vertegenwoordigers van de Dennenborgh group of op- en aanmerkingen op post-its schrijven en die op de tekeningen plakken. Van beide mogelijkheden werd ruim gebruikgemaakt.

De **vragen om toelichting** (nodig om zicht te krijgen op de ontwerpen en de gemaakte keuzes) is naar onze bevinding in veel gevallen niet-toereikend beantwoord omdat veel van de vertegenwoordigers onvoldoende kennis hadden van de ontwerpen en de achtergronden/voorgeschiedenis van het plan .
De ontwikkelaar heeft al met al op deze avond onvoldoende toelichting gegeven op de ontwerpen

qua onderbouwing, beeld en impact op de omgeving om een 'vervolgproces' met 'participatie' door de buurt (zie brief gemeente dd 3 feb 2022) op gang te brengen.

Enkele direct belanghebbenden (bewoners van de 11 aan het projectterrein grenzende percelen) hebben hun **aanmerkingen/bezwaren**, behalve op de post-its, ook **mondeling** geuit tegenover vertegenwoordigers van de Dennenborgh group. Zij stelden onder andere dat de vernieuwde ontwerpen opnieuw niet tegemoetkwamen aan hun eerdere schriftelijke bezwaren, zoals opgenomen in een brief aan B en W van 7 juli 2021 (zie bijlage). In geen van de gevallen leidde dit tot een dialoog over een (alsnog) tegemoetkomen aan de bezwaren, of een uitnodiging tot overleg daarover, in het kader van een 'vervolgproces' met 'participatie'.

Bij de **opmerkingen op de post-its** werd de belofte werd gedaan dat ze meegenomen zou worden in de verdere uitwerking. Hierin hebben wij weinig vertrouwen,

- gezien de opzet van de bijeenkomst en de reacties van de medewerkers van de Dennenborgh group op vragen en opmerkingen van belanghebbenden en omwonenden;
- omdat de vernieuwde ontwerpen opnieuw onvoldoende tegemoetkomen aan de schriftelijke bezwaren van de direct belanghebbenden;
- er niemand van de gemeente aanwezig was om kennis te nemen van opzet en verloop van de avond en die te toetsen aan het beoogde 'vervolgproces'.

Samenvatting van de geuite vragen, opmerkingen en bezwaren

Omdat niemand van de gemeente aanwezig was om rechtstreeks kennis te nemen van de ingebrachte opmerkingen en bezwaren, horen en te lezen, geven we hieronder de schriftelijke opmerkingen (van direct belanghebbenden en omwonenden) puntsgewijs weer. Daarna volgen een aantal reacties van de Denneborgh group op mondelinge opmerkingen die door direct belanghebbenden en omwonenden zijn gemaakt.

Schriftelijke opmerkingen

PS: Aan de hand van foto's kunnen we aantonen dat de geschreven opmerkingen daadwerkelijk op de post-its stonden.

Ideeën tav de plannen

- Groen dak, waterberging, bijen, overgang natuur, wormenhotel, buurtgevoel
- Nummering huizen graag anders, geen 70A! Bv 62a/62b/etc.
- Nummering huizen anders 62a/62b/etc
- Geen steentuin
- Groene erfgrenzen, hoog groen, meer aandacht voor privacy voor de 11 aangrenzende panden (inkijk vanuit de nog te bouwen panden)
- Hoge beplanting

Opmerkingen tav de plannen

- Te hoog – Te groot – Teveel bebouwing.
- Te hoog.
- Te groot, te hoog
- Huizen komen buiten de grenzen van het bestemmingsplan
- Huizen zijn te hoog.

- Met bezwaren uit de vorige meeting is niets gedaan: dit is hoger en groter dan bestemmingsplan.
- Veel te hoog in relatie tot huizen Orionlaan.
- Geen afstemming met bouwstijl en hoogte Orionlaan,
- Veel te hoog en te groot: uitzicht voor Orionlaan 68, en 70 wordt 0.
- Er komt een pand achter huisnummer 76 waar nu niets staat. Uitzicht was 100% en dat wordt 0.
- Privacy huisnummer 76 wordt zwaar aangetast door ramen op verdieping van nieuwe pand.
- Volume is 2,3 x bestaande bouw = te veel
- Gebouw B is Breder – Hoger – Groter dan huidige situatie
- KAN HET LAGER?
- Veel en veel groter en hoger dan wat er nu staat
- Meer vierkante meters dan toegestaan.
- Plaatje klopt niet: grond loopt 2m omhoog gerekend vanaf voorkant huidige huizen Orionlaan naar percelen 62/70a
- Straat is lager dan perceel
- Mooi huis....als het jouw huis is.
- Plannen toegangsweg. Autoluw? Wie doet de restauratie/aanpassingen na de bouw?
- Onderhoud toegangsweg?
- Verkeersveiligheid toegangsweg! Auto's, fietsen, wandelaars.
- Verkeersveiligheid (nu vrijwel alleen fietsers en voetgangers)
- Toegangsweg stapvoets? Autoluw (+1)
- Oprit is op verkeerde plek getekend + er staan bomen waar geen rekening mee wordt gehouden.
- Geen tekening van achterzijde.
- Mis het aangezicht van de tuinzijde
- Ramen naar tuin Orionlaan?
- Inkijk op zijpercelen?
- Kavel 4: zijgevel zo gesloten mogelijk (ivm Orionlaan 84)
- Huizen verder naar achteren (richting bos) plaatsen
- Bestaande tuinmuur Orionlaan laten staan!
- Potdeksel niet donker, je kijkt tegen een donker vlak.
- Gebruik pad tussen Orionlaan 72 en 70 is niet gewenst.
- Parkeerplaatsen en/of weg direct achter de tuinen 64-66-68-70 zijn niet gewenst
- Pad achter de tuinen 72-74-76-78 is niet gewenst, hiermee ontstaat een toegang (overlast/inbraak) vanuit de Orionlaan die er nu niet is.
- Mooie stijl
- Stijl van de huizen is mooi: behoud van karakter en ruimte
- Lichtvervuiling

Vragen tav plannen

- Waar staat dat huidige bestemmingsplan voor deze percelen een hoogte van 9m toelaat?
- Waarom geen knarrenhof?

Reactie op mondelinge opmerkingen/vragen

Diverse bewoners hebben een aantal zaken aangekaart bij oa [redacted] en de architect. Om een idee te geven van de reactie op deze mondelinge opmerkingen hierbij een aantal citaten:

- 8m nokhoogte is heel laag, want volgens bestemmingsplan mag het 9m zijn.
- Jullie berekening dat het volume 230% groter wordt, kan niet kloppen.
- Etage onder de grond zoals nu het geval is, is geen optie/mag niet van regelgeving
- Alles is al afgestemd met de gemeente; welstandscommissie heeft al goedkeuring gegeven.
- Wij zorgen voor meer groen doordat we huidige betegeling weghalen, daarom mogen we meer meters bebouwen.
- Jullie mogen blij zijn want jullie huizen worden meer waard, want nu zitten er arbeidsmigranten. Omdat er dure huizen achter jullie komen, stijgt de waarde van jullie huis
- Kleinere huizen zijn geen optie, want “dan komen we niet uit”.
- Er worden 4 gezinnen wel heel blij van deze plannen.
- We hebben al jullie opmerkingen van de eerdere info avond meegenomen in deze plannen.
- Het klopt niet dat de nieuwe plannen meer m2 en m3 geven dan de oude plannen, want veel lager.

Participatieproces ontwikkelinitiatief Hilversum Orionlaan 62 en 70A
Vastlegging derde gesprek directe buren

Plaats: Vredehofstraat 1 te Soest ten kantore van de Dennenborgh Group

Datum: Vrijdag 22 april 2022

Aanwezig:

Aanleiding
februari 2020 is een eerste plan aan de buurt gepresenteerd. 22 maart jongsleden een aangepast plan. In de tussentijd is de locatie verkocht en is Dennenborgh als ontwikkelaar betrokken geraakt. De tweede buurtparticipatieronde was op initiatief van Dennenborgh. Die avond zijn door direct omwonende zorgen geuit en hebben en afgesproken op een ander moment met wat meer rust en tijd verder in gesprek te gaan.

Gespreksverslag
De aanwezige buren geven aan dat er twee belangrijke bezwaren zijn.

1. De procesgang. Buren hebben de indruk dat ontwikkelaar(s) een proces lopen waarbij buren achteraf plannen gepresenteerd krijgen en inhoudelijk niet betrokken worden.
2. De inhoud. Op de inhoud van de plannen zijn de volgende opmerkingen:
   - Het bestaande bouwvolume neemt toe. In breedte en in hoogte.
   - Het uitzicht wordt belemmerd
   - Risico van afbreuk op privacy
   - Risico op geluid door (duurzame) installaties
   - Harde gebouwen. Kan het zachter. Met minder visuele impact

In reactie op de procesgang geeft Dennenborgh aan contact niet te vermijden. Dit gesprek bewijst dat. Niet alles kan in samenspraak worden uitgewerkt maar waar mogelijk wil Dennenborgh met betrokkenen afstemmen.

Inhoudelijk reageert Dennenborgh dat ze de indruk heeft dat veel reacties uit de eerste ronde (februari 2020) in de nieuwe plannen zijn verwerkt. Dat er nog bezwaren zijn, begrijpt ze en Dennenborgh geeft aan bereid te zijn te onderzoeken wat bijgeschaafd kan worden. Voorwaarde is dat het initiatief levensvatbaar blijft en dat het ambitieniveau met aantal (4) en kwaliteit blijft staan.

De buren vragen of er mogelijkheden zijn om de volumes kleiner te maken waarbij de haalbaarheid van het plan overeind blijft. Wat is mogelijk wat financieel uit kan en waarbij zorgen en bezwaren van de buren worden gewogen en (zo veel mogelijk) tegemoetgekomen ?

De toename in massa en hoogte gaat het uitzicht belemmeren. Mede doordat het terrein van de planlocatie hoger ligt dan de achtertuinen van de woningen aan de Orionlaan. Nu ziet men een villa en kantoor en kijkt men daar overheen. Straks staan er 4 huizen die het zicht belemmeren.

Eén van de buren vraagt of er een woning af kan. Andere buren geven aan dat daarmee zijn probleem is opgelost maar dat van hen niet. Dat is dus niet de oplossing die het collectief graag ziet. Het verkleinen van de visuele impact is het voornaamste doel. Er worden suggesties gedaan

- De woningen verdiepen. De begane grond een stuk ingraven.
- Woningen draaien.
- Breedte diepte verhouding aanpassen.
- Geen harde glanzende dakpannen maar een zachtere toon. Riet bijvoorbeeld
- Kleinere woningen maken.
- De kap aanpassen zodat de bruto netto verhouding anders wordt. De 1½ meter meetregel kost ruimte. Door de kap aan te passen, kunnen, bij een zelfde netto grootte van de woningen, kleinere woningen gemaakt worden. Bijvoorbeeld een mansarde kap.

De visuele impact wordt toegelicht met een impressie tekening vanuit vogelperspectief in signaal rood. Dennenborgh geeft aan dat de zwaarte van de bebouwing zo wel heel erg schreeuwerig wordt maar bevestigt dat ten opzichte van de de huidige bebouwing wordt verdicht. Daardoor wordt ook kwaliteit toegevoegd. Dennenborgh geeft het advies de impressies nogmaals te laten maken maar dan vanuit de keukens op de begane grond of vanuit de slaapkamers. De verwachting is dat het dichtzetten van de horizon dan meer meevalt dan nu wordt gevreesd.

Dennenborgh zegt toe met de architect te onderzoeken hoe meer aan het gevraagde hoofddoel, de visuele impact verkleinen, tegemoet te komen en geeft per onderwerp vast een eerste reacties:

- De woningen ingraven leidt tot inpandige problemen. Wonen in een souterrain is niet optimaal.
- De breedte diepte verhouding kan onderzocht worden. Daar is Welstand echter een stem. Ook de verschijningsvorm kan iets aangepast worden maar opnieuw; Welstand.
- De woningen draaien heeft geen zin. Alleen de middelste woning is (op verzoek van de gemeente) iets gedraaid en zou door rechtzetten minimaal minder zicht belemmeren.
- De materialisatie qua toon verzachten is het onderzoek waard. Ook dat in overleg met architect en Welstand. Maar zeker een oplossingsrichting.
- Kleinere woningen maken is niet haalbaar. Meters optimaliseren wordt onderzocht. De woningen zijn niet extreem groot en de plek vraagt om een wat hoger ambitieniveau.
- Van het aanpassen van de kap verwacht Dennenborgh dat dit niet zal leiden tot het door de buren gewenste effect. Door de schuine kappen worden de etages minder zwaar. Dat aanpassen vergroot juist de visuele impact. Architect zal ernaar kijken.

De buren vragen of ze voor dat het opnieuw wordt ingediend de uitkomst van de architectenstudie mogen zien. Er wordt toegezegd dat er een volgend gesprek gearrangeerd wordt waarin we dit bespreken. Dennenborgh vraagt de buren of de groep daarvoor overzichtelijk gehouden kan worden. De buren geven aan 11 adressen te vertegenwoordigen. Dat kan, maar 11 huisnummers maal 2 mensen past niet in het kantoor. Dit gesprek loopt geordend en constructief. Het volgende moeten dat ook. Buren zeggen dit toe. We houden het petit.

De buren vragen of we met de positionering van de installaties rekening willen houden met geluid. Sommige installaties geven een constante geluidbelasting en dat willen ze voorkomen. Dennenborgh begrijpt de zorg, komt er op terug en gaat het eerst met de architect onderzoeken.

De buren vragen of groen zo veel mogelijk kan worden behouden. Dit geldt vooral voor bomen op de erfgrens. Het groen wordt gezien als kwaliteit en als privacy scherm. Dennenborgh zegt toe niets te kappen wat niet perse weg moet. De exacte situatie zal Dennenborgh opnemen en in het volgend overleg bevestigen wat blijft staan. De intentie voor behoud is er in ieder geval.

De buren geven aan dat de huisnummering verwarrend is en voor overlast zorgt. Huisnummer 70A, zo genummerd vanwege de smalle doorgang tussen de nummers 70 en 72, leidt tot

misverstanden. Post, pizza's en zelfs de deurwaarder staat aan de verkeerde voordeur en moet gewezen worden op de mogelijkheid om om de Orionlaan heen te rijden. De buren vragen of dit bij toekomstige huisnummering opgelost kan worden. Dat kan door 62, 62a, 62b en 62c te nummeren. Dennenborgh zegt toe dit met de gemeente te bespreken.

Dennenborgh bevestigt dat de huidige invulling niet het lange termijn doel is. verteld dat de locatie is aangekocht door zijn zoon met de intentie er zelf te gaan wonen. Huidig gebruik is risico op overlast. De bestemmingsplantechnische mogelijkheden staan meer volume toe maar Dennenborgh wil naar een andere bestemming en naar een kwalitatief hoogwaardig woonplan. Anton herhaalt de verwachting dat na realisatie de aangrenzende woningen door de planontwikkeling meer waard geworden zijn. Dat laat onverlet de bereidheid om te kijken waar en hoe omgegaan kan worden met de bezwaren.

Zodra de tijdlijn met de architect in beeld is neemt Dennenborgh initiatief om een vervolgoverleg in te plannen waarin Dennenborgh terugkomt op de punten:

- Visuele impact
- Hoogte,
- Volume
- Geluid
- En groen

De buren bevestigen dat ze waarderen dat Dennenborgh meedenkt en beide partijen bevestigen dat het een positief verlopen gesprek is. Met huiswerk maar ook met de indruk dat er gedurende het gesprek meer begrip voor elkaars standpunten was dan bij aanvang gevreesd.

Aanvullingen op het door Dennenborgh Group opgestelde verslag van het gesprek over het bouwplan aan de Orionlaan in Hilversum op 22 april 2022 tussen de Dennenborgh Group en vertegenwoordigers van de direct aangrenzende percelen.

Dennenborgh Group heeft eigenstandig een verslag opgesteld van het gesprek. Dat verslag is naar de gemeente, de architect en de aangrenzende percelen Orionlaan gestuurd. Hoewel de op 22 april aanwezige bewoners [redacted] s zich op hoofdlijnen kunnen vinden in het door de Dennenborgh Group opgestelde verslag, hebben zij nadrukkelijk de behoefte om in dit addendum een aantal aanvullingen en nuanceringen weer te geven.

In de inleiding wordt meerdere malen het woord 'participatiebijeenkomst' genoemd. De drie bijeenkomsten waar op wordt gedoeld, verdienen echter niet het predicaat participatiebijeenkomst. De eerst twee gesprekken zijn vooral ervaren als eenrichtingsverkeer vanuit de ontwikkelaars (Dennenborgh alleen betrokken bij tweede bijeenkomst en derde bijeenkomst, zie eerdere verslag).

Onderstaand een aantal punten met in ***italic de tekst in het verslag waaraan gerefereerd wordt***:

1. *Dat het bouwvolume toeneemt.* Echter, het bouwvolume bovengronds t.o.v. van de bestaande situatie neemt zelfs toe met 230 %. Zie ook reactie van vorige zomer van de aangrenzende percelen op het vooronderzoek.

2. *Visuele impact.* Dit gaat vooral om het belemmeren van het uitzicht. Door het toegenomen bovengronds bouwvolume wordt een 'muur van steen en dakpannen' tussen de Orionlaan en het natuurgebied van het Goois Natuur Reservaat geplaatst. Daarnaast (maar in mindere mate), gaat het om de gebruikte materialen (harde pannen in de huidige plannen bij twee van de drie bouwblokken, riet zou minder visuele impact hebben, als ook nagaan of er deels met souterrains gewerkt kan worden, gebouwen meer richting bosrand plaatsen, of gebouwen slanker maken).

3. *Inhoudelijk reageert Dennenborgh dat ze de indruk heeft dat veel reacties uit de eerste ronde (februari 2020) in de nieuwe plannen zijn verwerkt. Dat er nog bezwaren zijn, begrijpt ze en Dennenborgh geeft aan bereid te zijn te onderzoeken wat bijgeschaafd kan worden. Voorwaarde is dat het initiatief levensvatbaar blijft en dat het ambitieniveau met aantal (4) en kwaliteit blijft staan'*
   Bewoners kunnen zich niet vinden in deze indruk/passage, de kern van het bezwaar van omwonenden is dat het bouwvolume behoorlijk toeneemt, dat er drie in plaats van twee bouwvlekken/ hoofdgebouwen komen (in strijd met bestemmingsplan), en dat het uitzicht wordt belemmerd en de privacy zwaar wordt aangetast én dat het perceel waarop wordt gebouwd een stuk hoger ligt dan de woningen van de aangrenzende percelen (dus nokhoogten nieuwe panden worden in relatie tot bebouwing langs de Orionlaan hoger dan in de tekeningen is aangegeven). Met deze punten is in de nieuwe uitwerking vooralsnog niets gedaan.

4. Bewoners hebben in deze bijeenkomst en in de eerdere gesprekken aangegeven dat zij begrijpen dat er een ontwikkeling moet komen en kunnen zich ook vinden in het bouwen van een aantal woningen. Bewoners hebben echter de indruk dat de ontwikkelaar voor maximaal rendement gaat (volume/meer vierkant meters). Bewoners hebben als suggesties aangedragen te onderzoeken of het realiseren van souterrains (zoals nu ook het geval is in een van de panden), een oplossing kan bieden.

5. In het verslag van Dennenborgh valt te lezen:
   Eén van de buren vraagt of er een woning af kan. Andere buren geven aan dat daarmee zijn probleem is opgelost maar dat van hen niet. Dat is dus niet de oplossing die het collectief graag ziet. Het verkleinen van de visuele impact is het voornaamste doel. Er worden suggesties gedaan - De woningen verdiepen. De begane grond een stuk ingraven. - Woningen draaien. - Breedte diepte verhouding aanpassen. - Geen harde glanzende dakpannen maar een zachtere toon. Riet bijvoorbeeld - Kleinere woningen maken. - De kap aanpassen zodat de bruto netto verhouding anders wordt. De 1½ meter meetregel kost ruimte. Door de kap aan te passen, kunnen, bij een zelfde netto grootte van de woningen, kleinere woningen gemaakt worden. Bijvoorbeeld met een mansarde kap.

   Gerelateerd aan bovenstaande: Inzet van omwonenden is dat er twee bouwvlekken zijn en dat de huidige plannen in strijd zijn met het bestemmingsplan en het feit dat het perceel in een beschermd dorpsgezicht ligt en aan het Goois Natuur Reservaat grenst. Inzet van de omwonenden is dat er wordt gebouwd op de bestaande bouwvlekken/hoofdgebouwen (de witte villa en de het grotere kantoorpand met daaronder een souterrain). Deze oplossing ziet het collectief dus wel zitten, want dat is ook wat er volgens het bestemmingsplan mag.

   Het verkleinen van de visuele impact (zie hierboven in *Italic*) s inderdaad belangrijk, maar wel samen met het verkleinen van het bouwvolume bovengronds (door bijvoorbeeld een combinatie van afgraven terrein en toevoegen souterrains).

6. In het verslag valt te lezen *'De woningen draaien heeft geen zin. Alleen de middelste woning is (op verzoek van de gemeente) iets gedraaid en zou door rechtzetten minimaal minder zicht belemmeren'*
   Reactie omwonenden; dit heeft ook vooral te maken met de gekozen breedte en diepte afmetingen van de woningen (2 van de 3 bouwblokken zijn nagenoeg vierkant (11 bij 13 meter ongeveer). Draaien heeft wel een beetje zin, dit scheelt 2 meter qua visuele impact (gezien vanuit woningen van de aanwonenden). Voor de middelste woning geldt verder dat door de lichte wijziging in oriëntatie in de meest recente uitwerking de visuele impact nog een stukje groter wordt (zie hierboven *'op verzoek van de gemeente'*.

7. *Kleinere woningen maken is niet haalbaar. Meters optimaliseren wordt onderzocht. De woningen zijn niet extreem groot en de plek vraagt om een wat hoger ambitieniveau.*
   Reactie omwonenden: Bewoners hebben aangegeven te betwijfelen of kleinere woningen niet haalbaar zijn. De woningen die nu in de nieuwe plannen staan, zijn wél zeer groot, de afmetingen zijn ongeveer: 11 meter x 13 meter, 11 meter x 13 meter, en 12 x 18 meter (tweekapper) voor de drie bouwblokken. De woningen aan de Orionlaan zijn in oorspronkelijke staat ongeveer 5,9 meter breed en 9 meter lang. De bouwblokken van de aangrenzende percelen aan de Orionlaan (drie kappers) zijn 17,7 meter en 9 meter diep (drie woningen).

8. Meters optimaliseren (zoals in het verslag staat vermeld), wordt door de omwonenden als een goede suggesties gezien.

Afsluitend: omwonenden zijn positief dat de Dennenborgh Group het overleg is aangegaan, en dat er een luisterend oor lijkt te zijn en dat er nog een vervolggesprek komt. Omwonenden zullen ook, zoals Dennenborgh Group voorstelt, blijven werken met een vertegenwoordiging van de 11 aangrenzende percelen.

I. STUDIE SITUATIE
HUIDIGE SITUATIE



HUIDIGE SITUATIE

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het rode vlak bebouwing te plaatsen. De regelgeving staan hier gebouwen toe met een goot van 6 meter hoog en een totale hoogte van 10 meter.

Op dit moment staan er op het kavel 3 gebouwen.

Een kantoor gebouw met een goot op 5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. Dit gebouw is voorzien van een kelder.

Het tweede gebouw is een oud woonhuis. Een wit gekeimd huis voorzien van een rieten kap. De bouwhoogte van dit huis is ongeveer 6,5 meter.

Het derde gebouw is een berging die door beide gebouwen gebruikt kan worden. Deze berging staat op de erfgrens van Orionlaan 74 en 76. Deze berging is ongeveer 3 meter hoog.

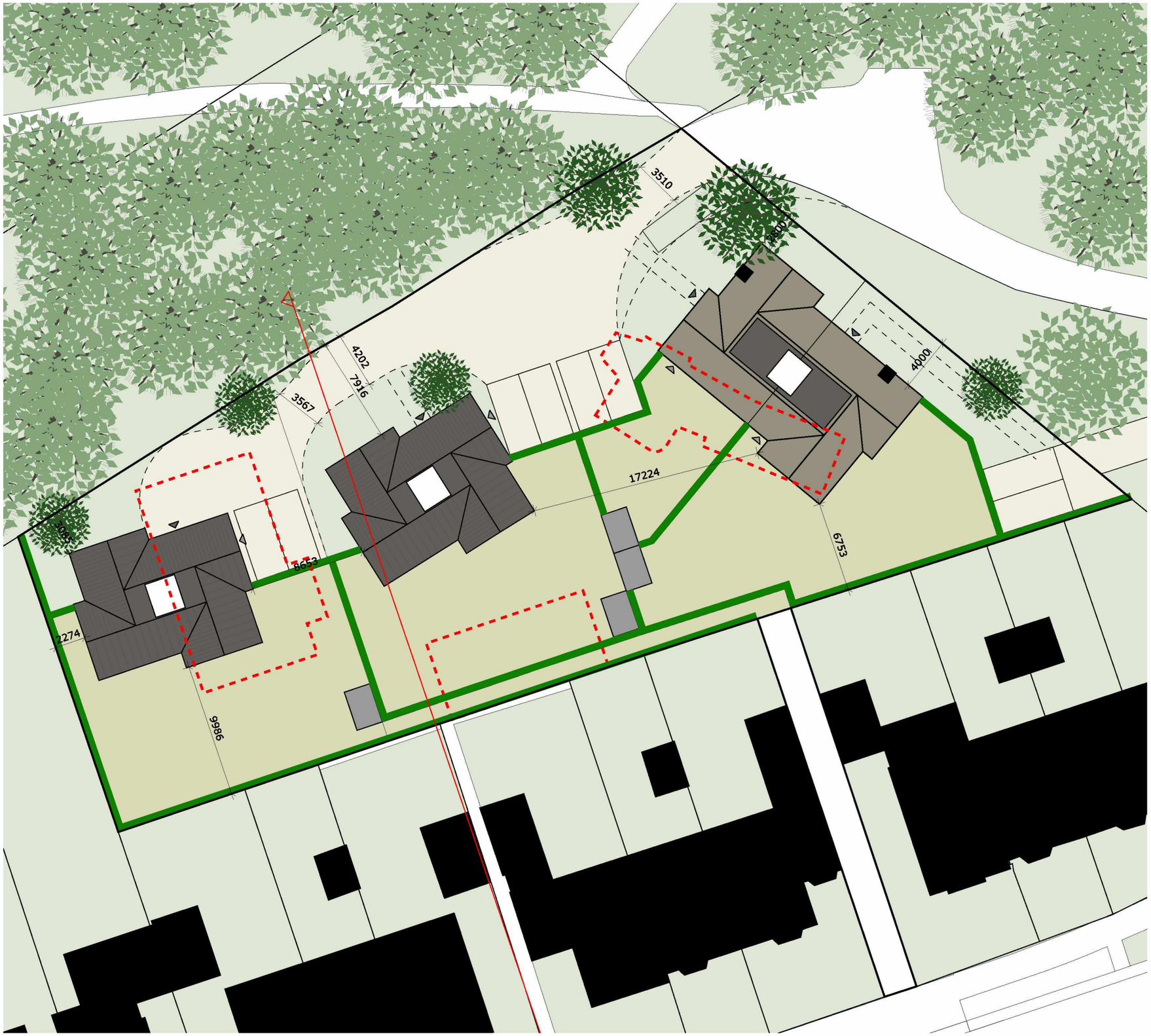
Situatiekaart
Schaal 1:300
Bron onderlegger: BGT+Kadaster

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

HUIDIG ONTWERP (zoals gepresenteerd bij inloopavond 10-3-22)



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

HUIDIG ONTWERP

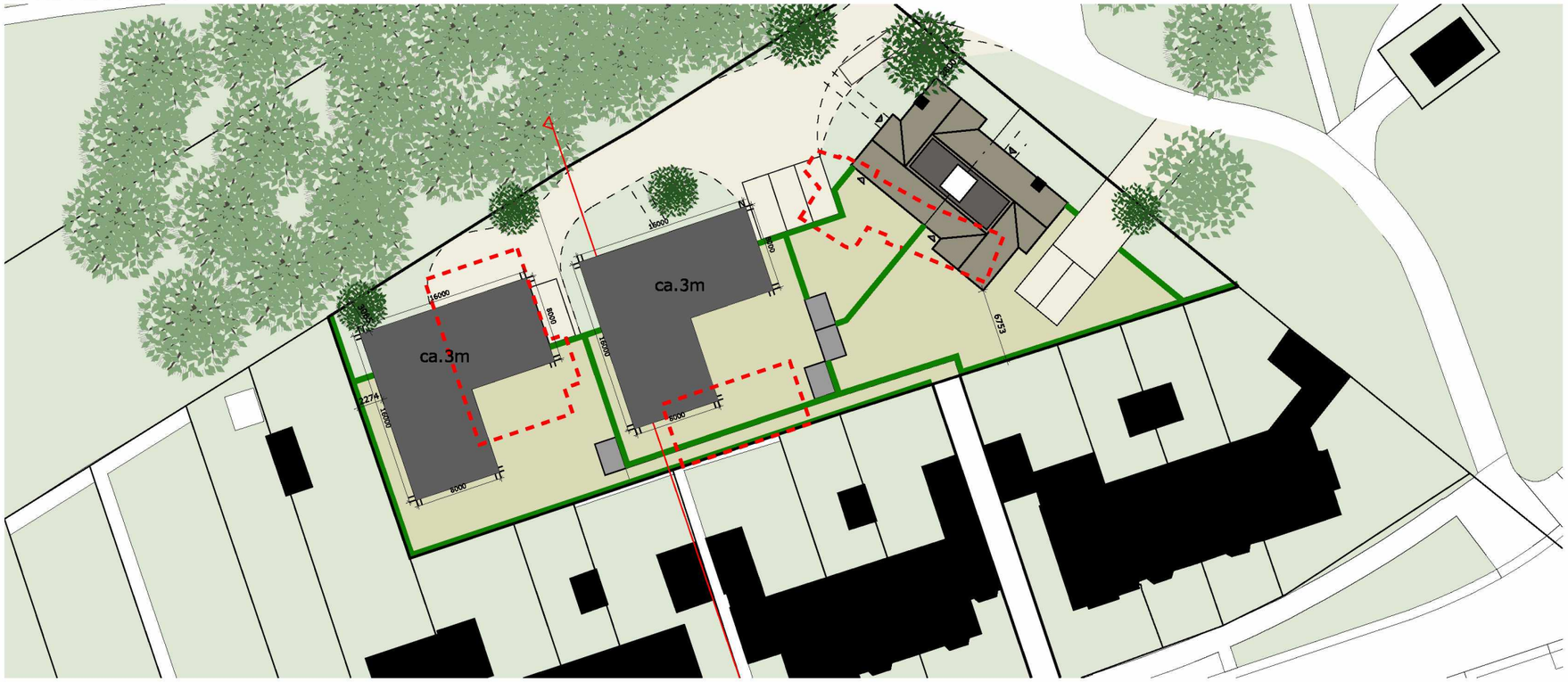
Het plangebied geeft de mogelijkheid tot het realiseren van 3 gebouwen. Twee keer een vrijstaande villa en 1 keer een geschakelde woning. De verkaveling en het ontwerp zorgen voor een overgang vanuit de Orionlaan naar naastgelegen natuurgebied.

Vanuit de omwonenden zijn er zorgen geuit over de visuele impact van deze nieuwe bebouwing De toegenomen massa,de hoogte van de nieuwe bebouwing én de belemmering van het uitzicht zijn hierin belangrijke zorgen.

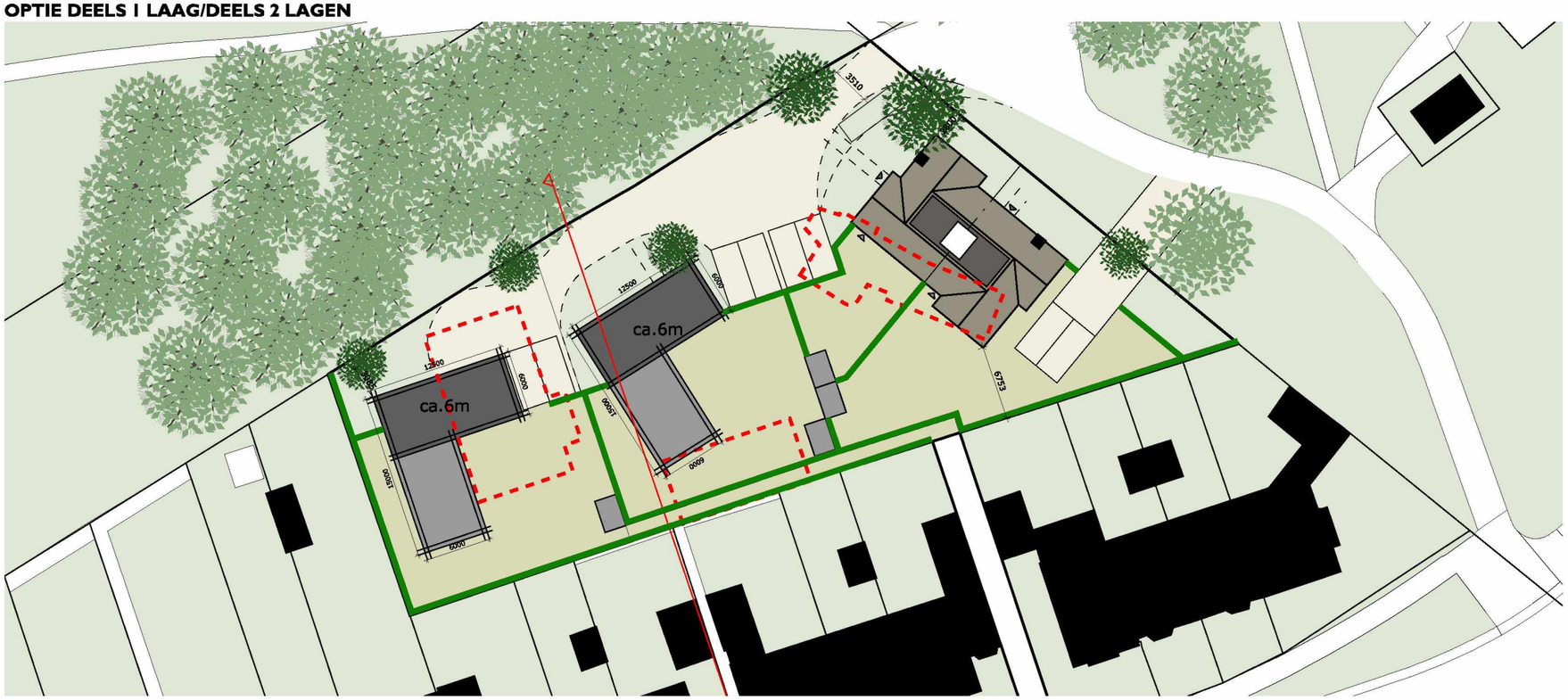
Tevens heeft de buurt terecht opgemerkt dat de entree voor de geschakelde woning iets verder weg ligt. Dit is bij de verdere uitwerking meegenomen.

Situatiekaart
Schaal 1:300
Bron onderlegger: BGT+Kadaster

ONDERZOEK ANDERE MASSA
OPTIE I LAAG PLAT



OPTIE DEELS I LAAG/DEELS 2 LAGEN



ONDERZOEK ANDERE MASSA

Om de visuele impact te verkleinen zijn modellen met plat dak onderzocht

Boven:
In dit onderzoek zijn we uitgegaan van een ontwerp dat bestaat uit I laag met een plat dak. Hiermee zijn de twee vrijstaande woningen vanuit de Orionlaan niet meer zichtbaar. De geschakelde woning is overeind gebleven. Dit heeft als reden dat deze verwijst naar de bestaande woning.

Nadeel van deze opzet is dat de footprints van de woningen groter wordt. Een oplossing die, vanuit de richtlijnen van de gemeente niet mogelijk is. Ook sluit de uitstraling van dit woningtype niet aan bij de omgeving.

Onder:
In de vervolgslag is de woning aangepast naar deels I laag en deels 2 lagen met plat dak.

De footprint wordt hiermee kleiner.Echter de visuele impact groter. Door de tweede bouwlaag met rechte wanden zal dit model meer impact hebben op zichtlijnen.

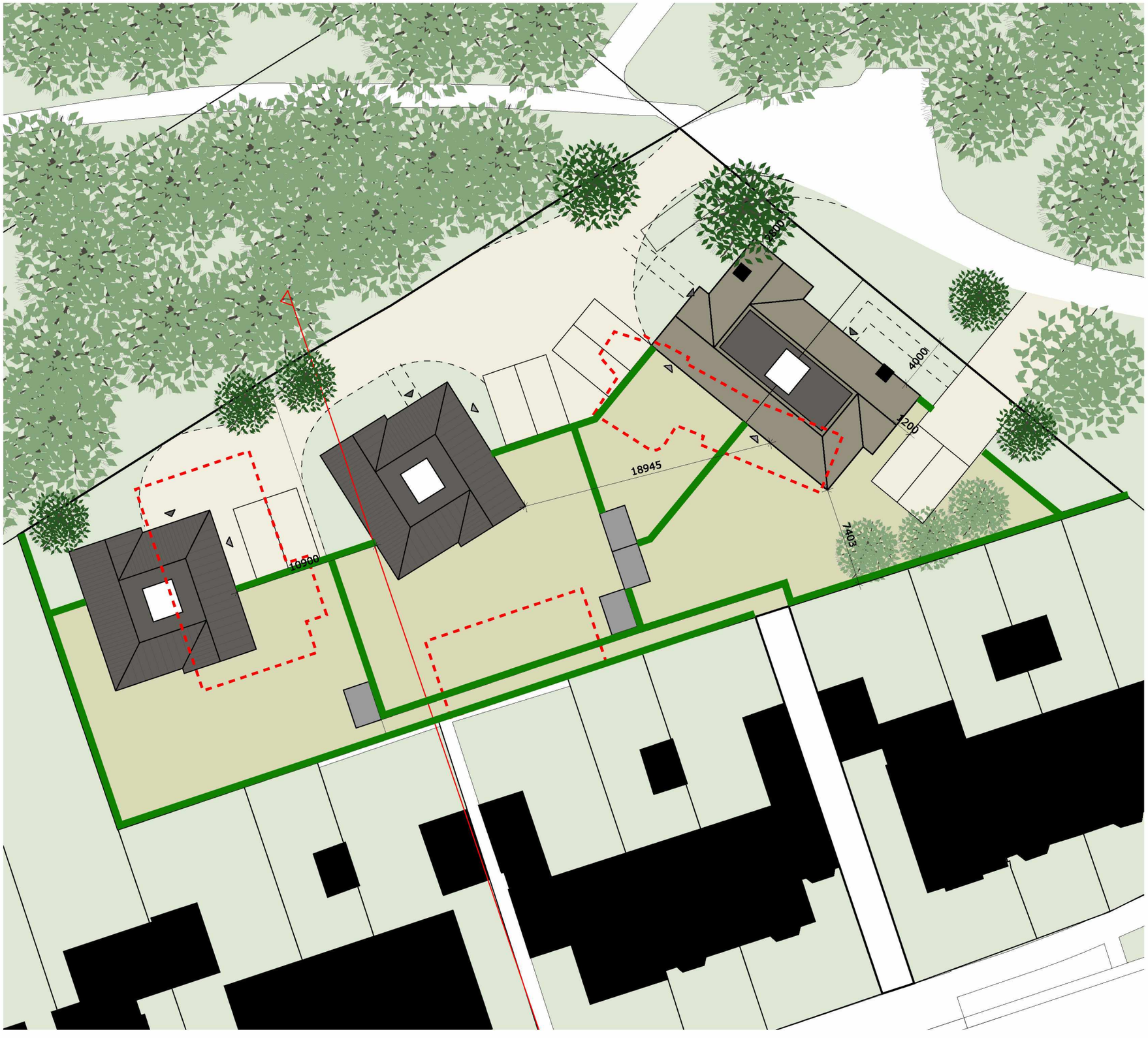
Situatiekaart
Schaal 1:300
Bron onderlegger: BGT+Kadaster

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

VOORSTEL AANGEPAST ONTWERP



VOORSTEL

Ons voorstel is om het huidige ontwerp aan te passen. Voor de vrijstaande woningen zijn de topgevels aan de zijgevels vervallen. De woningen zijn tevens 1,2 meter smaller geworden. Met het smaller maken van de woningen zijn de woningen ook lager geworden. De dakkapellen op het achterdakvlak zijn vervallen.

De topgevel aan de achterzijde bij de geschakelde woning is vervallen. Tevens is de nok lager gemaakt. De dakkapel richting de Orionlaan is hier vervallen.

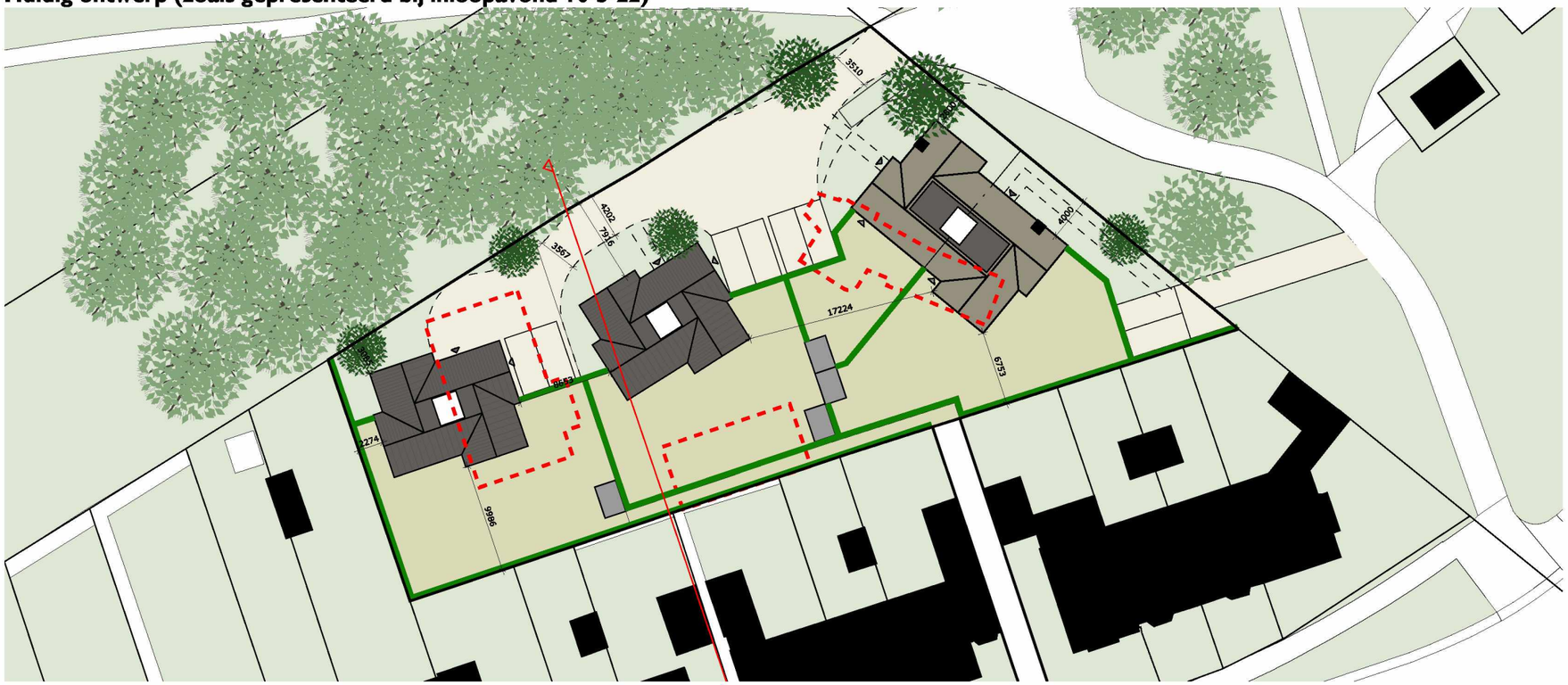
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

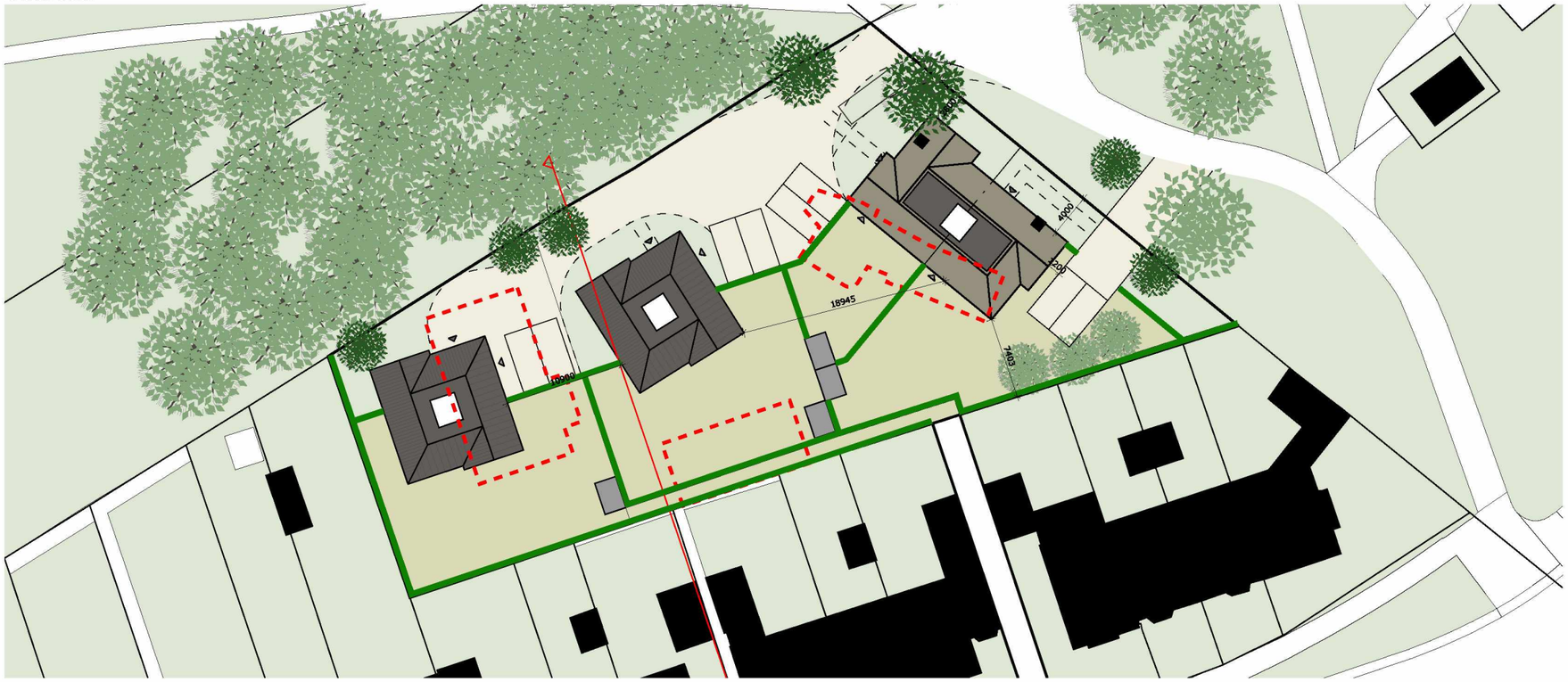
GEWIJZIGD
30 mei 2022

Situatiekaart
Schaal 1:300
Bron onderlegger: BGT+Kadaster

VERGELIJKING
Huidig ontwerp (zoals gepresenteerd bij inloopavond 10-3-22)



Voorstel



VERGELIJKING

Doordat de woningen 1,2 meter smaller zijn geworden ontstaat er meer ruimte tussen de woningen, Het achterwege laten van de topgevels aan de zijkanten zorgt dat de visuele impact flink verkleind wordt. Tevens zijn de massa's daarmee kleiner geworden. Het laten vervallen van dakkapellen geeft meer privacy aan de bewoners van de Orionlaan.

Door het verkleinen van de woning is de bouwhoogte lager geworden.

PROJECTNUMMER
4085

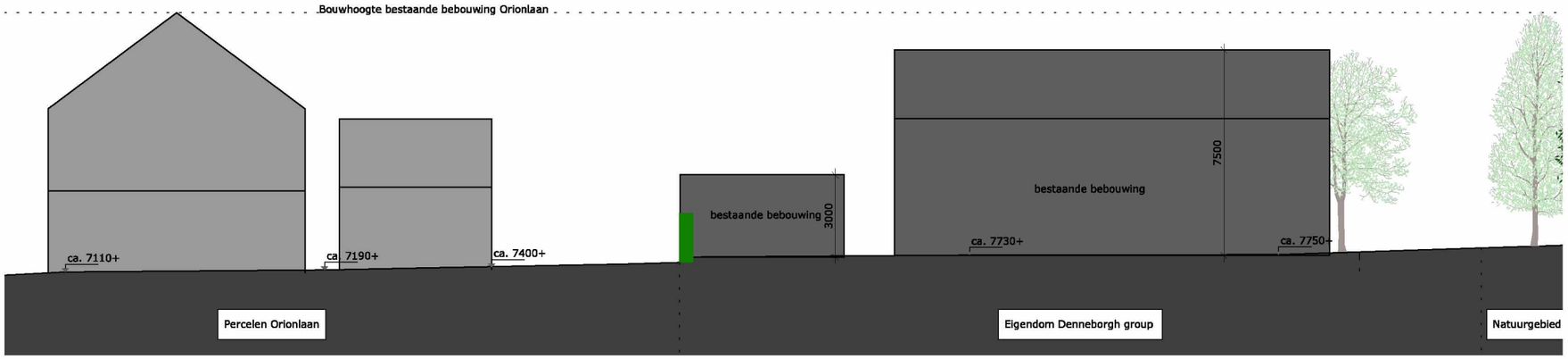
ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

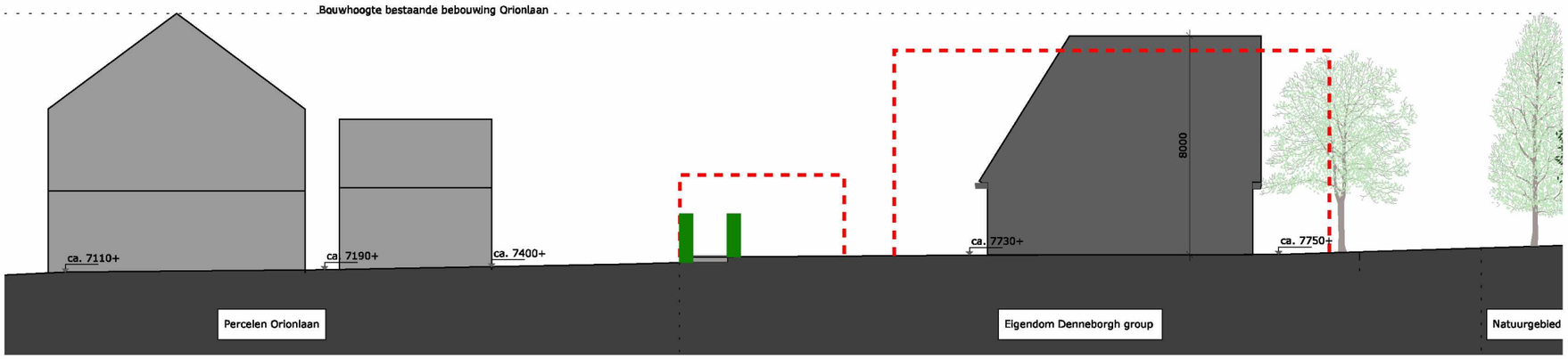
Situatiekaart
Schaal 1:500
Bron onderlegger: BGT+Kadaster

2. DOORSNEDE SITUATIE

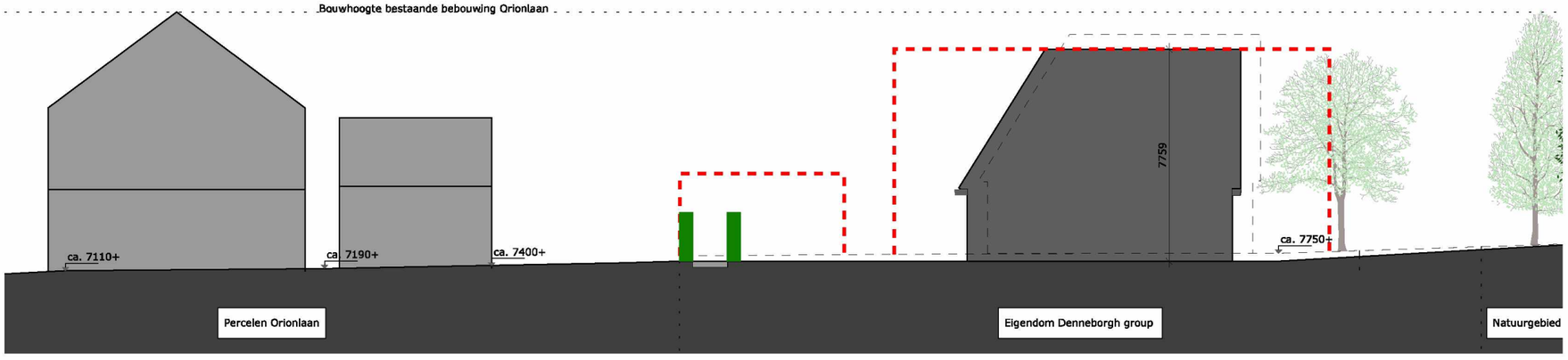
Huidige situatie



Huidig ontwerp (zoals gepresenteerd bij inloopavond 10-3-22)



Voorstel



DOORSNEDE

De huidige bebouwing is ca. 7,5 meter hoog. Tevens staat er op de erfgrens een schuur van ca. 3 meter. In het nieuwe voorstel wordt de woning lager. Daarnaast is de doelstelling om het maaiveld te laten aansluiten op de tuinen van de Orionlaan. Daarmee zullen de woningen nog eens 25 cm lager worden.

Daarmee zal de nieuwe bebouwing nagenoeg even hoog worden als de huidige bestaande bebouwing.

PROJECTNUMMER
4085

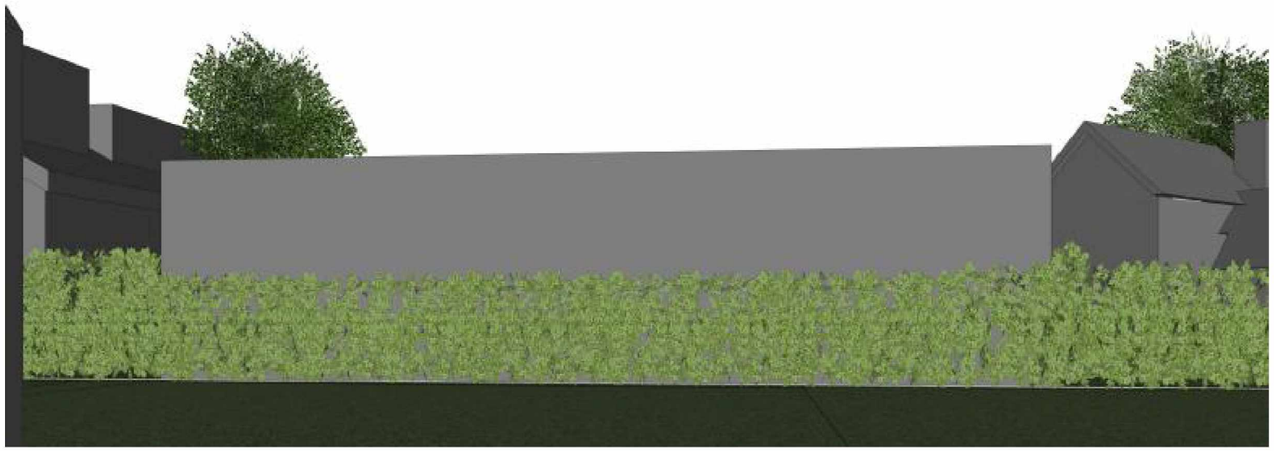
ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

Doorsnede
Schaal 1:200

3. IMPRESSIE

Huidige situatie



Huidig ontwerp (zoals gepresenteerd bij inloopavond 10-3-22)



Voorstel



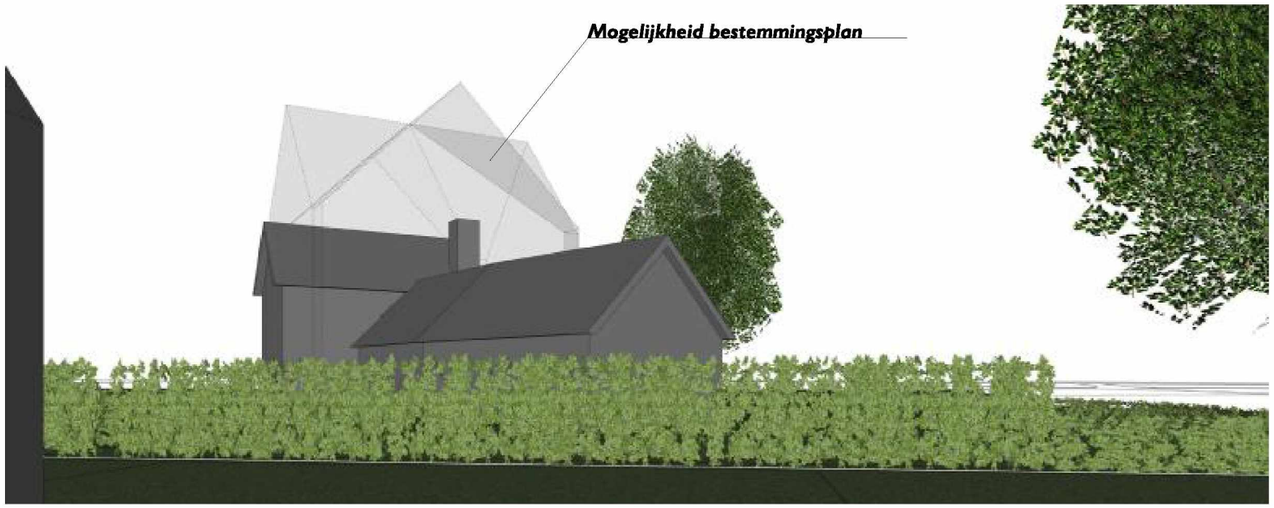
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

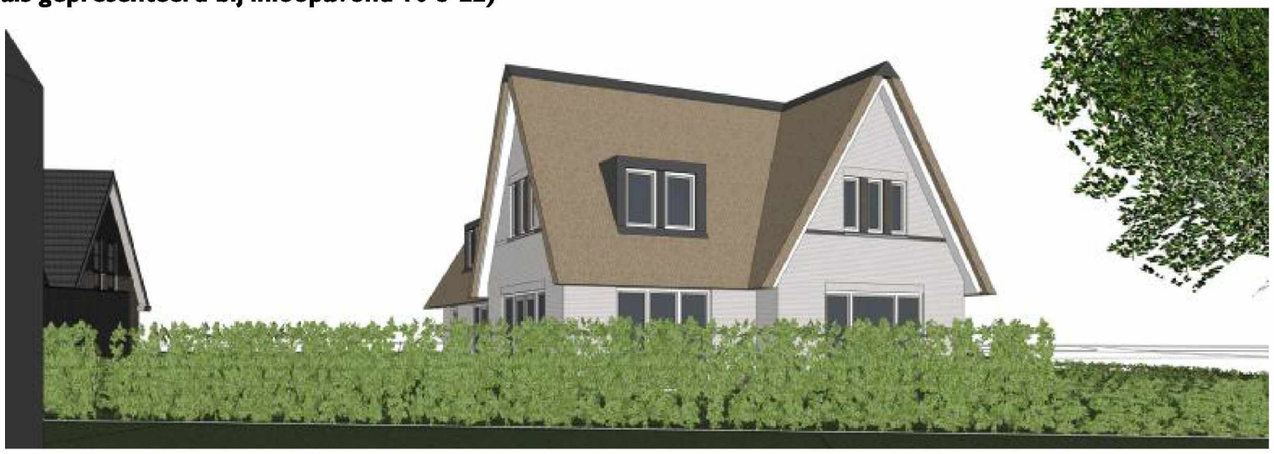
GEWIJZIGD
30 mei 2022

3. IMPRESSIE

Huidige situatie



Huidig ontwerp (zoals gepresenteerd bij inloopavond 10-3-22)



Voorstel



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
30 mei 2022

'Studie':

- Maaiveld en peil: feit blijft dat we op een heuvel wonen die oploopt richting bosrand en dat in de voorgestelde plannen de nokhoogtes van de nieuwe te bouwen panden in de praktijk (door het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en de toekomstige funderingen van de nieuw te bouwen panden), een stuk hoger uitvallen dat op papier. Dit is voor ons een belangrijk punt. De 25 cm dat het terrein in theorie zou zaken is erg weinig gezien het hoogteverschil (zie hoogtekaart).

- In algemene zin zijn de plannen een verbetering, omdat er een aantal ingegrepen worden voorgesteld die de visuele impact verkleinen (onder andere het vervallen van de kopgevels).

- Op pagina 6 wordt in de onderste tekening samengevat weergegeven dat de nokhoogte van de vrijstaande nieuwbouw dezelfde wordt als die van de bestaande bebouwing. Als het uitgangspunt is (zoals jullie schrijven) dat de nokhoogtes van de nieuw te realiseren panden even hoog worden als wat er nu staat (bestaande panden op jullie perceel), dan zouden we het wel eens kunnen worden m.b.t. de hoogtes.

- Tweekapper: Op basis van de tekeningen lijkt het mogelijk om de tweekapper meer naar achteren (richting bosrand) te plaatsen. Dit kan in een rechte lijn, maar mocht dit niet mogelijk zijn, bv. vanwege een boom/wortels, dan zou de tweekapper wat naar links (richting noorden) kunnen opschuiven (dan blijft de positie hetzelfde) of de tweekapper zou wat naar links kunnen draaien (dan krijgt de tweekapper meer de plaatsing van de huidige witte villa).
NB: Tijdens het gesprek van 24-5-22 is aangegeven dat de tweekapper qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen i.v.m. eisen van de gemeente. We zijn daar toen niet verder op in gegaan, maar nogmaals naar de tekeningen kijkend, is onduidelijk waarom dit zo is? Want de positie van de tweekapper is anders dan die van de huidige witte villa en loopt bv. ook niet netjes in lijn met het fietspad.

- Vrijstaande woningen, met name de woning in het midden: kan deze meer naar achteren richting de bosrand (er lijkt nog genoeg ruimte, rond de 8 meter) om op te schuiven.

- Dakkappelen die vervallen waardoor zoals jullie schrijven *'meer privacy'* (fijn dat dit punt wordt erkend overigens!). Hoe kan worden geborgd dat dit in de toekomst zo blijft, ook als de toekomstige bewoners toch het idee opvatten een dakkapel te willen, of indien de woningen worden doorverkocht.

- Op de artist impressions (pagina 7) zijn een aantal tekeningen ingedikt waardoor de hoogte lager lijkt.

- Nivelleren terrein, voor ons belangrijk om te weten hoeveel het terrein echt gaat zakken t.o.v. van de bestaande situatie. Zie eerdere opmerkingen over peil, maaiveld op oplopend terrein naar de bosrand toe.

- Passage pagina 4 *'met het smaller maken van de woningen zijn de woningen ook lager geworden'/ 'bouwhoogte later geworden'* → hoeveel lager is dat exact? (Zonder effect nivelleren terrein).

- Het pad tussen de woningnummers 72 en 70, dit moet geen sluiproute worden vanuit de Orionlaan naar het bos en vice versa. Zie ook opmerking aan einde verslag wat raakt aan het pad achter de percelen met huisnummer 78-76-74-72.

- De tekening van de schuur:

1. (hoogte, relatie en verhoudingen met witte pand) is foutief/groter ingetekend dat werkelijk. Het witte pand staat op de artist impression van de schuur veel lager ingetekend dan in de werkelijke situatie, waardoor de winst m.b.t. tot de visuele impact groter wordt voorgesteld dan in werkelijkheid het geval is.

2. De schuur is niet 3 meter hoog, maar ongeveer 2.8 meter gerekend vanaf de kant van onze tuinen. Vanaf jullie perceel gerekend is de hoogte lager, omdat het terrein daar hoger ligt.

Email [redacted] woensdag 1 juni, reactie op een aantal punten

6. De huidige doorsnede. De doorsnede van de bestaande plannen en de aangepaste waarbij te zien is dat de noklijnen van de vrijstaande woningen eigenlijk niet eens hoger wordt dan de bestaande. Door het terrein wat af te vlakken en door de kap lager te houden kunnen we binnen de rode lijn blijven.

Reactie: hier wordt onvoldoende rekening gehouden met het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en fundering van de beoogde woningen. De geplande woningen worden in werkelijkheid een stuk hoger dan op papier.

7. De bestaande schuur gaat weg. Voor de beeldvorming en een fair vergelijk van de visuele impact hebben we de kaders rood gemarkeerd. Zo is duidelijk wat de toename in afsluiten van zicht wordt.

Reactie: tekening weerspiegelt niet de werkelijkheid (fair vergelijk gaat niet op), schuur is groter ingetekend, witte bestaande pand steekt veel verder uit boven schuur (veel hoger dan wordt voorgesteld in deze artist impression). Punt hier is dat tekeningen wel moeten kloppen, zeker voor de beeldvorming/het verdere proces.

8. De tweekapper is robuuster en het verschil met bestaand is groter. Daarvoor geldt wel dat de huidige planologische ruimte ook groter is. Wat er "is" vergelijken met wat we willen is daarom niet aan de orde. Wat er "mag" vergelijken met wat we willen is redelijker. Ook hier hebben we gezorgd dat het geheel zachter en minder massaal wordt door het pand en de nok te laten zakken en door dakschuinten te introduceren om zo de massa te temperen.

Reactie: wat bedoel je met huidige planologische ruimte?

Email van architect (in de mail van [redacted] van woensdag 1 juni):

Het effect van nivelleren van het terrein is bij de erfgrens al een 25cm. In het hart van het perceel is dat dus meer.

Reactie:

1. A. Vanaf waar wordt gemeten + B. Welke erfgrens (terrein loopt niet vlak).

2. Hoe kan het lager zijn in hart van perceel als hoogste deel perceel bij de (auto) ingang ligt? (Tekst mail architect). Dit lijkt tegenstrijdig maar wellicht begrijpen we het niet goed.

3. 25 cm is heel weinig. Punt hier is dat onze funderingen een heel stuk lager liggen dan het terrein van de beoogde nieuwe woningen, zie boven ook.

Aanvullend willen wij nog opmerken:

- In jullie email en stukken zijn niet alle punten benoemd die we eind mei in Soest op papier hebben gezet. Kun je nog terugkomen op de alle geïdentificeerde punten: Kun je o.a. nog expliciet komen met een reactie op de vraag omtrent het pad achter de percelen nr. 78-76-74-72. Meerder buren vinden dit ongewenst.

- Individuele aanwonenden hebben naast bovenstaande algemene opmerkingen nog individuele wensen (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen) die individueel besproken c.q. geregeld kunnen worden om onverwachte bezwaren te voorkomen.

- Uiteraard zijn we erbij bovenstaande vanuit gegaan dat ook de heren Bassant de 'Studie' en de mogelijke wijzigingen die nog gaan volgen (21-4085-Studie-220530) volledig onderschrijven.

Een verdere reactie op de plannen kan pas komen als wij:

- Een antwoord hebben van onze juristen over een aantal openstaande vragen die we hebben m.b.t jullie plannen.

- Een onderbouwde en steekhoudende reactie krijgen op bovenstaande punten.