

VERSLAG NOTITIE 2 CONCEPT

Onderwerp : Buurtbijeenkomst plannen Gooiersgroen
Datum : 18 april 2018
Locatie : Gooierserf van Riebeeckweg 50 Hilversum
Opgesteld : BvR

Bijlage : Programma van de avond
Presentielijsten
Impressies van het plan

Als de aanwezige buurtbewoners zijn voorzien van een kopje koffie met koekje wordt rond halfacht de aanwezigen welkom geheten door Joost van Vulpen samen met zijn vrouw en dochter.

Inleiding Joost van Vulpen:

Op 4 oktober 2017 heeft Joost van Vulpen de eerste ideeën voor de invulling van het huidige tuincentrum, en de achtergrond om het tuincentrum her te bestemmen, aan de buurt toegelicht.

Voor de buurtbewoners die voor het eerst aanwezig zijn is dat in korte lijnen;

Nu de economie weer aantrekt is er weer ruimte voor plannen maken. Vanuit de familie is er geen opvolging in het tuinbedrijf, een andere partij is niet zo maar te vinden en de pensioenleeftijd komt in zicht. Bovendien wil Van Vulpen iets goeds voor de buurt achterlaten.

Als ondernemer heeft Joost de Retailsector en het tuinbedrijf totaal zien veranderen van kleinschalig tuincentrum naar grootschalige bedrijven als Intratuin. Dat houdt in dat binnen de huidige bestemming de kas gesloopt moet worden en er grotere, goed te verhuren of te verkopen bedrijfsgebouwen voor terug zou moeten komen.

De hiervoor benodigde investeringen zijn voor Van Vulpen niet haalbaar. Naar zijn overtuiging is deze locatie er eigenlijk ook geen plek voor.

Denk maar aan de benodigde parkeerplaatsen met dito verkeersoverlast. Een logische vervolgstap is een invulling met woningbouw te overwegen. In eerder overleg met de gemeente is dat al eens gesuggereerd en gemeente staat daar niet onwelwillend tegenover. Om woningbouw op deze locatie te onderzoeken hebben ze Bob Nikkessen en Bart van Rossum gevraagd te onderzoeken of woningbouw op deze locatie haalbaar is.

Dit was de aanleiding voor de eerste buurtbijeenkomst in oktober vorig jaar om als goede burens jullie deelgenoot te maken van de overweging en onze plannen. De aanwezige buurtbewoners waren overwegend positief op de nieuwe plannen. Ook zijn er vragen gesteld, wensen geuit en ideeën aangedragen.

Van deze bijeenkomst is een notitie gemaakt die aan alle toen aanwezigen is verstuurd.

O.a. op verzoek van de aanwezige gemeenteambtenaar is aangegeven dat eenieder ook en vooral mensen die niet aanwezig konden zijn hun vragen en opmerkingen aan de familie Vulpen kenbaar kunnen maken, zodat we daar bij het ontwerp verder rekening mee kunnen houden.

Op de 1^{ste} verslag notitie hebben we nog 2 opmerkingen ontvangen. Daarover bij de vragen meer.

Presentatie nadere uitwerking invulling terrein door architect Frank Roosbeen:

Woord vooraf:

Frank Roodbeen heeft de opmerkingen en suggesties van de vorige bijeenkomst zoveel mogelijk verwerkt in het schetsontwerp. Dat is door de gemeente beoordeeld en van opmerkingen voorzien. Belangrijkste aanpassingen; in plaats van 18 woning 16 woningen en meer 'lucht' tussen de blokjes en aanpassing van de opstelplaats voor de Brandweer. Op basis van deze plannen is de gemeente in principe bereid om aan een bestemmingsplanwijziging van bedrijfs- naar een woonbestemming haar medewerking te verlenen.

Het Voorlopig Ontwerp zoals nu heden gepresenteerd wordt, is naar de gemeente gestuurd t.b.v. vooroverleg Welstand, waarop nog geen reactie is gekomen.

Presentatie Voorlopig Ontwerp

Architect Frank Roodbeen, presenteert middels beamer en maquette het Voorlopig Ontwerp (VO). Hierin zijn zoals boven beschreven de eerdere ideeën over invulling terrein Gooiersgroen, opmerkingen van de buurt en gemeente, verder uitgewerkt. Om een goed idee van de plannen te kunnen krijgen, zijn 3D beelden gemaakt.

De uitgangspunten in het kort zijn:

- kleinschalige woningbouw gesitueerd rondom een middenterrein als een soort hofje
- totaal 16 i.p.v. 18 woningen
- Woningen zijn lager dan de omringende bebouwing
- Woningen uitgevoerd in houtskeletbouw
- Ca 50% van de begane grond heeft maar één verdieping ('dropje')
- Uitgevoerd met plat dak - geen kap
- Een parkeerkelder voor eigenaren en bezoekers
- Voor aantal woningen is in de garage een souterrain voorzien
- Groene daken en groene achtergevels
- Woning entree gesitueerd aan de binnenzijde van het hofje
- De achtergevels 1^{ste} verdieping zijn naar de burens toe om privacy redenen, gesloten
- De woningen worden gasloos en zeer duurzaam uitgevoerd
- Gemeenschappelijk groen middengebied
- Op de erfgronden komt een nieuwe erfafscheiding – in nader overleg met betrokken burens

Voorgaande vragen bewoners

Op voorgaande notitie zijn 2 opmerkingen binnengekomen:

1^{ste} opm. Een flatbewoner heeft aangegeven dat juist het blokje voor zijn woning een verdieping heeft, daardoor zijn uitzicht beperkt wordt en ziet graag dat het plan hierop aangepast wordt, maar dat is niet genoteerd in het verslag?

Terechte aanmerking; het is wel genoteerd maar per abuis niet in het verslag terecht gekomen. De opmerking is echter wel in het plan verwerkt. Om aan deze wens tegemoet te komen is nl. het hoekblokje op de tweede verdiepingen, een stramien naar achteren verder van de flat verplaatst.

2^{de} opm. een bewoner meent dat hij de verslagnotitie van deze avond dient goed te keuren.

Dit is niet aan de orde, deze notitie is geen woordelijke verslaglegging maar om de buurtbewoners zo goed mogelijk te informeren. Alle buurtbewoners kunnen altijd met opmerkingen, suggesties en opbouwende kritiek op de plannen bij de familie van Vulpen of bij Bob Nikkessen terecht.

Vragen buurtbewoners:

- Recht van overpad?
De achterliggende strook met recht van overpad is eigendom van de bewoners en dus de erfgronden. Op de erfgronden komt een nieuwe erfafscheiding, hoe deze eruit komt te zien leggen we nog aan jullie voor.
- Een bewoner van Riebeeckweg vraagt of het mogelijk is om achterom bij de nieuwe burens te kunnen lopen?
Nee dat kan niet. Het huidige pad achter de woningen aan de van Riebeeckweg is een recht van overpad voor de betreffende bewoners en is eigen grond en dat blijft zoals het is. Op de erfgronden komt een nieuwe erfafscheiding en de nieuwe bewoners krijgen een eigen patio
- Hoe garandeer je dat de woningen groen blijven?

Door keuze van planten en door oprichten van een VVE die ook de gemeenschappelijke tuin zal onderhouden. Onderhoudsplicht zal bij de notaris worden vastgelegd o.a. in een kettingbeding.

- Hoe garandeer je dat het over 10 jaar nog steeds mooi groen is?
Een goede vraag. Volgens de wet dient een ieder zijn eigendom als goed huisvader te onderhouden en beheren. Binnen wettelijke kaders is een Nederlands Staatsburger vrij. Het is wel een risico die we zouden kunnen ondervangen door te heroverwegen of er wel een groene gevel moet komen.
- Krijgen we inkijk door de nieuwe bewoners?
De achtergevel van de verdieping is geheel gesloten, op de zijgevel is een klein raampje geprojecteerd voor licht en lucht toetreding, dit kan voorzien worden van melkglas waardoor inkijk onmogelijk is
- 1 Bewoner aan de Riebeeckweg vind dat zijn vrije uitzicht door de plannen beperkt wordt?
Dat is een feitelijke constatering: het uitzicht zal enigszins veranderen
- We willen wel graag in de achtertuin in de zon kunnen zitten hoe zit het met de lichtinval in onze tuin?
Een aantal verdiepingblokjes zijn naar het middengebied verschoven waardoor minder schaduwwerking optreed. Er is een plat dak geen kap voorzien. Om dit voor elke woning inzichtelijk te maken wordt een bezonningsplan gemaakt (een simulatie met de computer)
- Een bewoner Riebeeckweg wil zonnepanelen op 'n schuur aanbrengen, komt dat niet in de schaduw te liggen?
Wij waren daarvan nog niet op de hoogte, het bezonningsplan kan hier duidelijkheid over verschaffen.
- Wat gebeurt er met de waarde van de omliggende woningen?
Algemeen kan men aannemen dat een bedrijfsgebouw grenzend aan de achtertuin, door een verkopende- en kopende makelaar niet als positief worden aangemerkt. Volgens de aanwezige makelaar is zijn inschatting dat het neutraal zal zijn.
- Er zal voor dit plan door een onafhankelijk bureau een planschade risico analyse gemaakt worden die antwoord geeft op deze vraag.
- Moet er geheid of met damwanden gewerkt worden en krijgen we geen verzakkingen van de woningen?
De grondslag hier is zand waarbij niet geheid hoeft te worden. De aangrenzende huizen zijn ook op het zand gefundeerd. Grondwater ligt ca 6 m diep waardoor er geen grondwater onder de parkeergarage weggepompt hoeft te worden. Er is geen risico op verzakking van de woningen.
- t.b.v. fundering parkeerkelder, kunnen we schade verwachten aan ons huis?
Voor alle aangrenzende huizen wordt een vooropname gemaakt en eventuele schade is verzekerd
- komen er lantaarnpalen op het midden gebied?
Er komen geen lantaarnpalen op het middenterrein wel oriëntatieverlichting langs de paden
- Kunnen we deze presentatie via de mail krijgen?
We zullen bij de verslag notitie van deze avond een aantal van ontwerpbeelden mee sturen.
- Waarom wordt er terughoudend gereageerd, niet transparant?
Omdat niet alle delen van de presentatie relevant zijn – meegestuurde beelden geven al een duidelijk beeld
- Kan er gegarandeerd worden dat er geen zonnepanelen op de daken van de nieuwe woningen komen?
Nee dat is niet mogelijk. Ten eerste omdat het vanuit de wettelijke energieprestatie van de woningen waarschijnlijk noodzakelijk is; ten tweede omdat een toekomstige bewoner altijd

het recht heeft om later zonnepanelen te plaatsen. Echter, door de platte daken met dakopstand zullend eventuele zonnepanelen vrijwel niet te zien zijn voor omwonenden.

Procedure en planning door Bob Nikkessen

Het VO ligt nu voor vooroverleg Welstand bij de gemeente Hilversum

Na instemming op de ingeslagen weg door Welstand, zal de bestemmingsplan procedure vervolgd worden.

Globale planning:

Eind 2018 bestemmingsplanprocedure afronden mits er geen bezwaren worden ingediend.

Hierbij aangegeven dat als er toch bezwaar wordt gemaakt wij stoppen met woningbouwplannen op deze locatie voor de familie van Vulpen. De planvorming loopt dan al gauw een vertraging op van vele jaren. Van Vulpen zal dan het tuincentrum verkopen met bedrijfsbestemming.

De omgevingsvergunning (bouwvergunning) kan in theorie begin 2019 worden afgegeven.

Bouw kan dan starten begin van de zomer 2019

Oplevering van het project wordt verwacht medio 2020

Een ook bij de vorige bijeenkomst aanwezige flateigenaar reageert aan het einde geagiteerd op het gegeven dat er tegenover de flat nog een blokje op de eerste verdieping staat. Hij meldt "lijnrecht tegenover ons te staan" en dat hij "zeker tegen dit plan gaat procederen".

Als dit daadwerkelijk het geval is, zullen Van Vulpen en Nikkessen/Van Rossum stoppen met woningbouwplannen. Het nu getoonde plan is het minimum om een redelijke opbrengst voor Van Vulpen te genereren en om een plan te maken waar de buurt alleen maar beter van kan worden.

De redenen voor deze uitval blijven overigens onduidelijk. Het plan is voorafgaand aan deze buurtbijeenkomst persoonlijk aan hem toegelicht, waarbij absoluut geen uitspraken als deze zijn gedaan; de omissie in het vorige verslag is rechtgezet.

Op de vraag of hij de flat ook daadwerkelijk bewoont, wordt ontkennend gereageerd.

Hij eist tevens dat er geen zonnepanelen op de daken worden geplaatst en beweert dat dit hem door Bob Nikkessen is toegezegd. Deze ontkent dat omdat dit (zie eerder in dit verslag) wettelijk niet kan. Iedere bewoner heeft recht om zonnepanelen te plaatsen.

In het vorige verslag is in dit verband het volgende genoteerd:

Om aan de nieuwste door de overheid opgelegde normen te voldoen wordt gestreefd naar woningen met nul op de meter (geen gasaansluiting) PV-cellen(zonnepanelen), mogelijk centrale WKO installatie en wateropvang.

Wij moeten aan de wettelijke normen en eisen voldoen. Het bevoegd gezag, dat wil zeggen de gemeente bepaalt, controleert en vergunt.

Naar aanleiding hiervan merkt een aanwezige op dat de buurtbewoners incl. de flatbewoner vorige keer heel positief waren over de plannen en met de nieuwe aanpassingen dat nog steeds zijn.

Een ander vult aan dat de familie een mooi plan heeft gepresenteerd en zij daar achter staan.

Uiteindelijk sluiten we hiermee de avond positief af.

Om 21.30 uur vertrekt eenieder huiswaarts.

Vragen/suggesties/opmerkingen

Zijn er nog vragen of opmerkingen dan kunnen deze altijd gesteld worden via de familie Vulpen.