

Bijeenkomst bewoners De Hil	
Datum:	19 november 2015
Locatie:	Klavier, raadzaal, Kaatsheuvel
Aanvang:	19.30 uur
Aanwezig:	Gemeente Loon op Zand: wethouder Bruijniks, Bart Vorster en Suzanne Hendriks ABB Bouwgroep: Giel Snoeren Architect: Marcel Kampman
Genodigden:	omwonenden De Hil te Kaatsheuvel, ca. 40 belangstellenden
Notulen:	Top Secretariaatsservice Maria van Dun
<p>Opening en welkom</p> <p>Wethouder Bruijniks heet alle aanwezigen welkom.</p> <p>Vanavond zijn we hier om te spreken over De Hil. Vorige keer (18 juni 2015) heeft verkenning van de plannen plaatsgevonden en zijn er vragen gesteld: Hoe gaan we met elkaar om, en: meent de gemeente wat er gezegd wordt? Dat is de houding van dit soort gesprekken. De gemeenteraad is naderhand geïnformeerd met hetzelfde verslag als dat de aanwezigen hebben ontvangen. Het verslag heeft op de raadsagenda gestaan ter informatie. Ook nu weer wordt er een verslag gemaakt en dit gaan we versturen naar de raad.</p> <p>Belangrijk vanuit 18 juni jl.: het schoolgebouw staat er nu en hoe lang blijft dat staan? We zien liever een grasmat. Er is actie ondernomen: er zijn vandaag hekken gezet om het gebouw op een verantwoorde manier te kunnen slopen. Er zit asbest in, daarom voorzichtig afbreken. De letters van de naam zijn geschonken aan de Heemkundekring; het was een belangrijk gebouw, veel mensen hebben daar op school gezeten. De naam willen we bewaren voor de toekomst. In het gebouw zat ook de eerste steen. Deze willen we overhandigen aan degene die de steen gelegd heeft. Maar de steen is er vakkundig door een onbekende uitgehaald. Als iemand weet wie de steen heeft, dan graag informatie aan de gemeente (eventueel anoniem).</p> <p>De wethouder stelt de sprekers van deze avond voor:</p> <p>Bart Vorster: projectleider. Hij heeft de nieuwsbrieven verzorgd en is vraagbaak voor de bewoners ook voor vragen die niet vanavond aan de orde komen. Daarnaast zorgt hij mede voor begeleiding van de RO-procedure.</p> <p>Marcel Kampman, architect. Zal vanavond presenteren welke concepten er zijn. Wat is er mogelijk met de verschillende typen woningen.</p> <p>Giel Snoeren, namens ABB aanwezig. Gemeente heeft een relatie met ABB o.a. vanwege destijds de aankoop van de gemeentewinkel.</p> <p>Zijn er nog vragen aan de wethouder? Hij moet om 21.00 uur vertrekken vanwege een vervolgspraak.</p> <p>Vraag: waarom is er vandaag al begonnen met de werkzaamheden? Na pas vorige week de mededeling te hebben gekregen dat er met werkzaamheden zou worden begonnen. De vraagsteller in kwestie wil weg zijn uit zijn huis als er asbest wordt verwijderd in de nabije omgeving. Dat kan nu niet. Hij had eerder geïnformeerd willen worden.</p> <p><u>Wethouder Bruijniks</u>: Bart Vorster zal straks de planning met de aanwezigen doornemen en data noemen. De wethouder neemt het verzoek om de omwonenden voortaan eerder te informeren mee.</p> <p>Vraag: het groen om het gebouw heen wordt vernietigd, maar is pas vier jaar oud. Had hergebruikt kunnen worden. bijv. aan de overkant van de straat. Nu is er sprake van kapitaalvernietiging.</p>	

Wethouder Bruijniks: was er niet van op de hoogte dat de aanplant zo jong was. Hij hoort de boodschap wel: maak eerder bekend wat we van plan waren, dan hadden we daar afspraken over kunnen maken.

Vraag: jammer dat we nu net voor de feestdagen tegen hekken moeten gaan aankijken.

Wethouder Bruijniks: is blij dat er afgelopen jaren niks gebeurd is met de school. Voor de feestdagen is de asbest er uit. Hij is blij dat nu die actie ingezet wordt. Mocht er op oudejaarsavond iets gebeuren, dan zou dat kunnen leiden tot een risico van asbest in de wijk.

Vraag: vindt ook dat informatie laat is ontvangen en dat de werkzaamheden slecht zijn gepland, zo tegen het einde van het jaar. Er staat nu een hek om heen. Wie weet is er risico op brandstichting.

Wethouder Bruijniks: Bart Vorster zal de planning aangeven. Misschien kan hij deze versnellen.

Vraag: er is slecht gecommuniceerd. Als eerder was aangegeven dat de werkzaamheden gingen beginnen, dan hadden we daar op kunnen inspelen. Jammer. Dit wekt geen vertrouwen.

Wethouder Bruijniks: neemt deze opmerking ter harte. Hij zegt toe nog meer en beter te gaan communiceren. Laat dat de leidraad zijn: eerder communiceren waar dat kan, meer nieuwsbrieven waar dat kan.

Hij geeft het woord aan Bart Vorster en blijft aanwezig (tot 21.00 uur) voor het geven van antwoorden als de aanwezigen dat willen.

Uitkomsten 18 juni jl.

Bart toont de agenda voor vanavond. De architect presenteert de stedenbouwkundige ontwerpen. Na zijn presentatie is er een vragenronde. Als het kan, worden vragen direct beantwoord, als dat niet kan, dan worden de antwoorden in het verslag meegenomen.

Bart vertelt over planning en communicatie. Het blijft mensenwerk. We blijven afhankelijk van het weer en van derden. Wij doen ons best om goed te communiceren.

Hij toont een luchtfoto van het gebied. Tendens in juni was voorkeur voor variant 4: geen aaneengesloten blok woningen aan de Oosterwijklaan. Liever minder woningen. Verzoek om sloop schoolgebouw en om de linde op het plein te handhaven. Dat gaan we doen, dit zijn de uitkomsten van 18 juni jl. Hiermee zijn we een vertaling gaan maken in een gedetailleerder versie die vanavond besproken wordt.

Vraag: variatie in woningen staat er niet bij.

Bart: komt aan de orde in de presentatie.

Bart: terugkoppeling 18/6 naar ABB. Gemeente en ABB hebben architect aan het werk gezet om mogelijkheden en onmogelijkheden te onderzoeken. Variant 4: een aaneengesloten blok werd als te massaal beschouwd. Daar is in de verdere uitwerking iets mee gedaan. De lindeboom is hierbij ook gehandhaafd.

Presentatie stedenbouwkundige ontwerp

Marcel geeft presentatie: hij is uitgegaan van schets variant 4: blok Oosterwijklaan was te massaal, boom laten staan en de opmerkingen over Brabantshof: daarmee is hij aan de gang gegaan.

Hij toont dia van de bestaande situatie, en ter vergelijking een dia van een geschetst model. Hij legt uit hoe in de plattegrond zaken zijn aangegeven.

Dia variant 2: is dezelfde schets maar dan in tweeën geknipt.

Ten aanzien van de boom: boom in straat laten staan is ook niet zo bijzonder. Kan gebied wat groener worden gemaakt? Daarvoor zijn de woningen verschoven, is er een voetgangersdoorsteek

gemaakt met zichtlijn naar de Oosterwijklaan. De boom komt daarmee op een groen pleintje. Marcel geeft aan waar je kunt parkeren en waar voorziening voor de brandweer is. Binnenkant van dit gebied is steeds in alle varianten meegenomen. Aan de kop zijn er meer of minder woningen.

Dia Variant 2, gevel: wil laten zien tinten, architectuur e.d., wijst aan waar de Oosterwijklaan is, en waar de knip is gemaakt. Het zijn nu 2 grote blokken. Dit past in het Eigenwijs-woning principe: je kunt heel veel doen om je eigen gevel aan te kleden: puntgevel, dakkapel, balkon, etc.

Dia variant 3 in vogelvlucht: minder woningen aan de Oosterwijklaan. Met garages en tweekappers. Extra opening.

Dia variant 4: nog minder woningen. ABB wil kijken hoe dat in de markt gaat: tweekappers zijn wat groter, grotere kavel, iets duurder. De vraag is of er voor deze woningen animo is. In een uitbouwconcept kun je bij deze woningen op begane grond een slaapkamer en badkamer maken. Dat kan weer een andere doelgroep aanspreken. Er zijn hier minder parkeerplaatsen voorzien. In alle plannen is een beukenhaag opgenomen en een rustig beeld gecreëerd.

Dia's resumé: variant 1 willen we niet, in de andere varianten zien we steeds minder woningen. Sommige woningen in variant 4 zijn wat groter en met een grotere tuin (2 lagen met een kap). De 2 woningen aan Brabanthof zijn gedraaid. Aan het Brabanthof is een heg ingetekend. Daarachter ligt de tuin en dan pas de woning. Ontsluiting/toegang tot tuin. Proberen wat meer groen te realiseren.

Vraag: aan Brabanthof dus meer parkeerplaatsen. Zijn die vervallen?

Marcel: ja. Visueel zoals het nu is, zo blijft het.

Vraag: er is dus sprake van koopwoningen?

Marcel: Ja.

Vraag: doorsteek aan Kempenbaan/Oosterwijklaan: kan die halverwege worden doorbroken?

Marcel: dat is lastig.

Vraag: woont naast de geplande doorloop. Kan de doorloop meer naar de andere huizen worden geplaatst? Woont op nr. 14. Wil niet doorsteek tegen zijn huis aan.

Marcel: doorsteek maakt buurt wat toegankelijker.

Vraag: staan nieuwe huizen op rooilijn met bestaande bebouwing van bijv. nr. 14?

(Het antwoord op deze vraag is later in de vergadering gegeven).

Marcel: als hele wijk zegt: wij vinden dat we de doorsteek niet willen, dan is dat bespreekbaar voor de architect. Dan loopt de doorsteek dood.

Bart: dit zijn inrichtingsideeën. Goed om te horen. Hij zal straks vertellen wanneer dit soort zaken nader besproken wordt.

Vraag: waarom geen onderzoek gedaan naar de sociale samenstelling van de wijk? Hoeveel sociale woningbouw, hoe veel vrije sectorwoningen e.d.

Marcel: dat is wel aangegeven. Er zit grote differentiatie in de soorten woningen (van instap tot tweekappers). Op verzoek van gemeente is een brede range aan woningen gemaakt.

Eigenwijs Wonen

In de bouw zijn na de crisis op een slimmere manier huizen gemaakt. Een huis is een product dat steeds beter wordt.

Je kunt naar de website van ABB (<http://www.abbbouwgroep.nl/eigenwijswonen>). Dan kun je een woning aanklikken, je kunt bijv. 'luifel' aanklikken en zien wat dat kost. Je kunt heel eenvoudig aan

'knoppen draaien', via internet een woning in elkaar zetten. Alle mogelijke varianten kun je digitaal aangeven en zo zien hoe een woning kan worden.

Royale eengezinswoningen en luxere woningen/tweekappers kunnen daarmee een andere uitstraling krijgen. Dat heeft dan ook weer een prijsconsequentie. Er zijn veel mogelijkheden.

Vraag: hoe zien huizen in de rij aan Brabanthof er uit?

Marcel: dat sluit aan op de beelden die hij heeft laten zien. Kunnen we structuur behouden, eventueel het programma draaien, dat moet nog gebeuren. Uitbreiden met balkons, dakkapel, dakraam... er is eindeloos veel mogelijk. Daarom kun je veel kiezen, wel 20 opties per woning.

Vraag: dan weet je dus niet van tevoren hoe de straat er uit komt te zien?

Marcel: jawel. Het kale model kun je zien en een voorbeeld van de mogelijke opties. Hij vindt het jammer van nieuwbouwwijken dat alles zo hetzelfde is. Wil graag wat verschil in de woningen aanbrenge.

Ten aanzien van duurzaamheid: een woning is een product met een hoge isolatiewaarde. Dat komt door gebruik van zonnecollectoren, warmteterugwinning e.d., het is nog net geen 0-waarde energie.

Vraag over dia overzicht van de wijk. Variant IV: sporen de rooilijnen met die van de Oosterwijklaan? Er lijkt een klein verschil te zijn.

Marcel: Ja dat klopt.

Vraag: en hoogteverschil? Nr. 14 met nieuwe nummers 10 en 5. Is dat architectonisch wel in orde?

Bart: in het kader van het Bouwbesluit zijn verdiepingshoogten van een woning nu hoger dan vroeger. Dat verklaart het verschil in hoogte.

Marcel: hier is sprake van twee lagen met een kap. Ook is er verschil tussen kap op vloer of kap er doorheen. Hoogte van de goot is dan ook verschillend. Je ervaart het ene huis van twee lagen met een kap anders dan het andere. Naast elkaar echter oogt dat hetzelfde.

We zijn in het plan met de woningen iets naar voren gegaan. Dat heeft te maken met de hoeveelheid zon in de achtertuin.

Vraag: als bij huizen balkon mag worden gebouwd, betekent iets voor privacy van huidige bewoners.

Marcel: balkon zit in optiesfeer maar wordt gewoonlijk niet gekozen. Hij zal dit met ABB bespreken.

Vraag: in kader privacy, en hoe woningen gesitueerd zijn: hij woont in bungalow in de Oosterwijklaan. In de zomer kijken straks de nieuwe bewoners het eten van je bord.

Marcel: de woningen staan 10 m uit de stoep. Zie dia bestaande situatie: parkeerplaats, stoep, voortuin. Gevel ligt tamelijk ver naar achteren. Er komt ook nog veel groen.

Marcel: ABB en architect gaan kijken hoe de markt vraagt eruitziet. Is er animo voor verschillende woningen? Waar is behoefte aan in deze wijk? Dat is sociaal en belangrijk voor de verkoop. Welk model sluit goed aan bij de wensen in de wijk.

Dit mede in het kader van duurzaamheid en daarna gaan we in overleg met gemeente.

Vraag: dus dan –tijdig- overleg met de bewoners?

Wethouder Bruijn: moeilijkheid zit er in bij variant 1: dit doen we niet meer, ongeacht wat er uit onderzoek komt. Varianten '3 x 2' of '2x2 en 3' of '2x4 of anders: dit wordt afgetast. Dan ABB en architect in overleg met gemeente bepalen: wat en hoe doen we dat dan? Na deze verkenning gaat de wethouder de bewoners informeren, hij gaat het vertellen. Niet consulteren, maar zodra

de behoefte bekend is, dan de huidige bewoners informeren. Binnen de procedures die gelden en van toepassing zijn.

Vraag: we hoeven als omgeving dus geen illusies te hebben over of we dan nog invloed hebben.

Vraag: zijn we het er over eens dat dit een verbetering is voor de wijk? Vragenstelster voelt negatieve stemming maar dat zou niet zo moeten zijn. Laten we blij zijn dat we een mooie wijk krijgen. Jammer, al die negativiteit.

Reactie uit de zaal: neen, dit is juist opbouwende kritiek. We willen niet over een paar jaar balen van wat nu de plannen zijn.

Vragenstelster krijgt bijval uit de zaal.

Marcel: is het ook wel eens met de kritische noten uit de zaal. Het is goed om vragen te hebben. Mensen die tevreden zijn, hebben niet de behoefte om iets in te brengen, daarom hoor je alleen de kritische noten. ABB wil een goed product neerzetten. Maar dan toch mag je met elkaar discussiëren over bijvoorbeeld zo'n doorsteek. Hij bedankt de vragenstelster voor haar positieve inbreng.

Bart neemt over:

Vraag: over de boom: wie gaat die onderhouden?

Bart: de boom is eigendom van de gemeente.

Toepassing Coördinatie-regeling

Dia coördinatie-regeling: we gaan richting RO-procedure. We willen iets nieuws doen, namelijk de procedure bestemmingsplan en procedure omgevingsvergunning bouw koppelen, dat is de coördinatie-regeling. De gemeenteraad moet toestemming geven daarvoor. Het voorstel staat op de agenda voor de raad op 10 december a.s.

Waarom nu dit voorstel? Voor een vlotte procedure. Voordeel: als u tegen het plan bent, is er één procedure om kritiek te hebben. Leidend is de bestemmingsplanprocedure. Het onderzoek is belangrijk, met name voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Naar verwachting in 1^e kwartaal 2016 start bestemmingsplanprocedure. Zodra we weten welke vraag er is naar welke woningen, dan zullen we weer bijeenkomen en dan volgt de start van de procedures.

Vraag: gaat dat alleen over de bouw of over wat er gaat komen?

Bart: bestemmingsplan gaat over bestemming Wonen of bestemming Groen en wat mag daar in verwerkt worden? We willen zo snel mogelijk slagen maken.

Vraag: input over pre-sale resultaten; gaat een verslag daarvan naar gemeenteraad vóór de besluitvorming over de coördinatie-regeling?

Bart: neen. Dit staat los van elkaar. Het raadsvoorstel is al onderweg. Het verslag van het pre-sale onderzoek wordt toegevoegd aan informatiebrief zodra dat beschikbaar is. Raadsleden mogen zelf weten wat zij daarmee doen. De raad stelt vast, B&W doet de voorbereiding.

Vraag: Gaan de resultaten van deze bijeenkomst naar de raad? Raad heeft behoefte aan informatie over hoe college communiceert.

Bart: ja.

Wethouder Bruijn: op 10 december a.s. staat op de agenda van de raad het voorstel om de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren. Het verslag van de bijeenkomst van vanavond gaat net als de vorige keer als raadsinformatiebrief naar de raad, op de agenda van januari/februari 2016. Vervolgens: raad komt pas aan zet bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Dan hebben de raadsleden de raadsinformatiebrief van juni en van vandaag gehad en misschien wel van een vervolgsessie die we net hebben afgesproken. Het is aan de raad

om met alle zienswijzen die door individuele burgers zijn ingebracht, te besluiten, niet op basis van de verslagen.

Het verslag is geen onderdeel van het raadsbesluit. We houden de raad op de hoogte via raadsinformatiebrieven. Dat is zo afgesproken. Straks bij het vaststellen van het bestemmingsplan in de raad zal de inbreng van de omwonenden er bij betrokken worden. Nieuwsbrieven zijn extra ter informatie.

Bart: wie het niet eens is met bestemmingsplan en vergunningsaanvraag, mag een zienswijze indienen en die is dan onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Volgende keer schema met procedure meenemen (actie Bart).

Planning sloopwerkzaamheden

Bart: sloper is blij met opdracht en is voortvarend aan de slag gegaan, in overleg met de gemeente. Gemeente is opdrachtgever en toetsers ten aanzien van asbest. Meeste werkzaamheden zitten nu in asbestsanering. Start is niet eerder dan volgende week. Nu eerst onderzoek doen. Asbest zit vooral in plafondplaten, niet in het dak. Het asbest moet conform procedures worden afgevoerd.

Vraag: brief ontvangen over planning. Moeten omwonenden alle ramen dicht houden?

Bart: er is geen gevaar voor omwonenden. De sloper treft maatregelen en wordt daarop gecontroleerd.

Ook in de Gemeentewinkel zit asbest. Veel controles daarop door o.a. arbeidsinspectie.

Wethouder Bruijniks: bevestigt dat het niet nodig is om deuren en ramen te sluiten.

Vraag: wordt het gebouw steeds goed afgesloten? Dit in verband met rondhangende jeugd.

Bart: ja, we gaan het goed afsluiten, vanwege asbest en materiaal dat er in ligt.

Vraag: kan buurt controlerende instantie uitnodigen om aannemer te controleren?

Bart: ja, dat kan. Dan wel gemotiveerd aanvragen bij toezichthoudende instantie.

Wethouder Bruijniks: gemeente heeft er belang bij om het goed en veilig te houden in de omgeving. Als er behoefte is aan extra controle, dan mag dat, maar gemeente heeft ook zelf belang bij een goede afwikkeling. Ga niet zelf het terrein op.

Bart: afhankelijk van het weer is planning asbestsanering in week 2-2016, daarna sloop van het gebouw. Tussen sloop en start bouw wordt gebied geëgaliseerd en netjes gemaakt. Daarom gras inzaaien. Dan bouwrijp maken. Er zijn maatregelen afgesproken met de sloper om de linde niet te beschadigen. Voor andere bomen is er soms een kapvergunning nodig, echter niet voor alle bomen. Alle bomen behalve de linde gaan weg. Er komen wel nieuwe bomen voor terug.

Planning & Procedures

Procedure zal volgen met de inzichten van nu. Bart toont dia over planning en procedures. Voor bestemmingsplan moet eerst onderzoek gedaan worden, daar gaat tijd overheen. Bouwtijd zelf is relatief kort. Riolerings, kabels en leidingen moet gemeente ook voor zorgen. Hoe komt openbare ruimte er uit te zien? Als er een ontwerp is, dan informatie aan de bewoners.

Vraag: bij inrichting openbare ruimte: kijk eerst naar de mensen (voetpad) dan de fietsers (fietspad) en als er ruimte over is, dan ruimte voor auto's (die horen daar eigenlijk niet thuis).

Bart: bij ideeën zoals die er nu zijn, binnenterrein Brabanthof meer lucht geven. Er zijn altijd tegenstrijdige belangen. Met al die belangen, normen en regels houden we rekening.

Vraag: woont op nummer 12. Hoe worden straks de parkeerplaatsen verdeeld?

Bart: er komen 5 extra plaatsen.

Vraag: over doorsteek: als hij (bewoner) uit poort komt en er komen fietsers langs, dan wordt hij van de sokken gereden. Dus graag ruimte reserveren voor de fietsers.

Bart: meenemen in het plan.

Vraag: huizen achter blok van 3: was gezegd: seniorenwoningen. Staat nu Heras hekwerk. Wordt daar tijdens bouw al muur gemetseld? Daar komt achterom op uit.

Bart: zover zijn we nog niet. Het is goed om dit signaal te krijgen.

Vraag: wat is de prijsklasse van de woningen:

Antwoord: rijwoningen/starterswoningen: vanaf net boven 200.000 euro, 2-kappers net onder 300.000 euro.

Vraag: eenrichtingsverkeer handhaven straks in Oosterwijklaan.

Bart: staat tot nu toe niet ter discussie.

Vraag: geen groen opofferen voor extra parkeerplaatsen. Bij bebouwing rekening mee houden.

Bart: dat is lastig. We moeten balans zoeken. Belangen afwegen voor nieuwe bewoners en voor de buurt. Afmeting van de wijk (wat ouder) is zoals die is. Dat is een gegeven.

Vraag: probeer charme van de wijk te behouden.

Afsluiting

Bart sluit af: hartelijk dank aan iedereen voor aanwezigheid en inbreng. Verslag wordt toegezegd, PowerPointpresentatie gaat dan mee. Via nieuwsbrief nieuws melden. Vraag: dan na week 5-2016 nog een keer bij elkaar?

Bart: ja. Met presentatie van welke woningen het gaan worden. Daar gaan wij nu weer verder over nadenken.

Bart: we hebben kennis genomen van alle opmerkingen. Daarmee gaan wij verder. Nieuwe schetsen zullen we weer laten zien en dan de mening vragen van de omwonenden.

Einde 21.00 uur.