

VERSLAG (op hoofdlijnen)

Aan	Groep van Zes, Zoeteman, Hans Timmers (KuiperCo) en gemeentelijke Projectgroep
Datum	01 oktober 2013
Betreft	Gesprek definitieve Planvisie
Datum vergadering	25 september 2013
Tijd	19.00 – 21.30 uur
Locatie	Gemeentehuis
Ons kenmerk	
Van	Rik van Niejenhuis

Aanwezig: Groep van Zes, Mels, Zoeteman, Arie Verschoor (Zoeteman), architect Stout, Hans Timmers (KuipersCo) wethouder Van Praag en Rik van Niejenhuis

Wethouder Van Praag heet iedereen welkom en vertelt dat de gemeente de aangepaste Planvisie van Zoeteman heeft ontvangen en beoordeelt. De Planvisie is sterk verbeterd ten opzichte van de op 15 augustus jl. ingediende Planvisie. Het bouwplan kent enkele overschrijding van het Beeldkwaliteitplan en Ruimtelijk Kader. Ontwikkelaar, gemeente en Kuiper Compagnons (opsteller Beeldkwaliteit en Ruimtelijk Kader) hebben hier overleg gehad. Partijen vinden de afwijkingen verklaarbaar en overkomelijk, de gemeentelijke projectgroep geeft haar goedkeuring aan deze Planvisie en legt deze graag voor aan college en raad. Eerst wil de wethouder echter vernemen hoe de Groep van Zes (Gv6) tegen het plan aankijkt. Na de vorige bijeenkomst (29 juli) met de Gv6 zijn er de nodige wijzigingen doorgevoerd en die worden toegelicht door Arie Verschoor namens Zoeteman.

Het Hof:

De footprint en de maximale hoogtes van nok en goot vallen binnen het Ruimtelijk Kader. In Het Hof is volgens de tekst van het Ruimtelijk Kader plaats voor 60 appartementen. Op de tekeningen in het Ruimtelijk Kader is echter maar ruimte voor 56 appartementen. Deze discrepantie wordt met instemming van Kuiper Compagnons opgelost door twee appartementen toe te voegen aan de Boerderij (zie verderop) en mee te werken aan een andere hoekoplossing op de 3^e verdieping van Het Hof. Door deze hoekoplossing kunnen twee appartementen worden toegevoegd aan de 3^e verdieping terwijl de aanzicht van het gebouw vanaf de Rijdsijk juist verbeterd. Daarmee komt het totaal op 58 appartementen in Het Hof. De gevels van Het Hof zijn ook al op hoofdlijnen uitgewerkt en worden getoond. De 'poten' van de U vorm van Het Hof zijn 6 beuken breed en de lange zijde is 10 beuken breed. Tussen deze hoofdvolumes bevinden zich de in/uitgangen en de stijpunten. Vanaf de Rijdsijk neemt de hoogte getrapt toe en de gekozen vlakverdeling maakt verticaal gerichte gevels zoals voorgeschreven. Ook het vooraanzicht kent een duidelijke pandsgewijze opbouw. Verdere uitwerking en materialisatie is voor de Welstand.

Boerderij:

Het bouwplan voor de nieuwe boerderij past binnen de voorgeschreven maatvoering van de footprint, Zoeteman heeft van de bestaande boerderij ook de hoogtes laten inmeten,

pagina 2

daaruit blijkt dat de hoogtes anders zijn dan in het Ruimtelijk kader zijn opgenomen. Het uitgangspunt is juist dat de oorspronkelijke boerderij terugkeert. Gezien vanuit de maatvoering zoals opgenomen in het Ruimtelijk kader hebben het woonhuis en schuur van de beoogde nieuwbouw allebei forse overschrijdingen in met name de nokhoogte. De nieuwbouw past echter wel in het uitgangspunt dat de oorspronkelijke boerderij terugkeert. Bovendien staat de Boerderij straks verder van de dijk en daarmee ca. 1.80m lager. Daarmee wordt de overschrijding van max.2.5 meter (nok woonhuis) grotendeels te niet gedaan. Hans Timmers verklaart de verschillen door te vertellen dat de boerderij inderdaad nooit is ingemeten. Bij het opstellen van het Ruimtelijk Kader is men uitgegaan van het bestemmingsplan en die maatvoering klopt blijkbaar niet. Het Ruimtelijk Kader gaat er ook vanuit dat het woonhuis schuin staat t.o.v. de schuur. Dat laatste punt is geen halszaak maar een punt voor welstand.

De Gv6 geeft aan dat de maatvoering juist is aangepast omdat men niet persé exact dezelfde boerderij wilde. Hans Timmers geeft aan dat men juist de sfeer en de stijl wilde behouden. Als je de maatvoering aanpast krijg je een andere boerderij met andere verhoudingen en dat is van groot invloed op sfeer en stijl.

Tot slot is het een groot gewin dat in deze Planvisie de recreatieruimte en daarmee de sociale functie behouden blijft. Er komen weliswaar twee appartementen extra op de begane grond maar er blijft ca.160m² over als recreatieruimte. Op de begane grond komen 4 appartementen met hun eigen ontsluiting. Op de 1^e verdieping zijn de appartementen via een centrale gang ontsloten met op de 2^e verdieping de slaapverdieping. Het stijgpunt zit in een transparant gedeelte tussen woonhuis en schuur. Ook de gevels worden door Arie Verschoor toegelicht qua vlakverdeling. Het is nog niet definitief uiteraard maar er worden wat opmerkingen gemaakt over de aansluiting tussen schuur en woonhuis en de ramen. Wellicht in woonhuis de ontsluiting in de voor- ipv zijgevel? Dit is verder aan Welstand om zich over te buigen. Concluderend, de boerderij kan terugkomen terug volgens de oorspronkelijke maatvoering, de visuele impact neemt af want hij staat én verder van de Rijdsdijk af én ca. 1.80m lager.

Buitenplaats

De goot en nokhoogte voldoen maar in de footprint is de woningen 2.5 meter van de Rijdsdijk afgeschoven. Aan de achterzijde staat het gebouw bijna 5 meter door de rooilijn. Omdat het de achterzijde is, is de impact voor de omwonenden beperkt, het levert een mooiere achtergevel op en daarbij snapt Hans Timmer goed de overschrijding ontstaat omdat appartementen in dit marktsegment zonder buitenruimte niet verkopen. Omdat de balkons niet mogen uitsteken moet het dus wel inpandig worden opgelost en geeft dat deze maatoverschrijding. Gegeven de beperkte ruimtelijke impact en de aangevoerde argumenten geeft Hans Timmers aan goed met dit ontwerp te kunnen leven. Daarnaast is gekozen voor een '4 spanner' en kijken er dus maar 4 woningen uit op de rijdsdijk ipv 8 en is de privacy dus toegenomen voor de mensen tegenover het bouwplan. Naast de overschrijding van de rooilijn aan de zijde van de Nijverheidsweg steken de

pagina 3

serre's aan de voorgevel deels door de rooilijn, net als de parkeerbak die dus boven het maaiveld uitsteekt. Hiertegen wordt geen bezwaar gemaakt omdat de gevel verder goed is uitgewerkt en omdat het om een kleine overschrijding gaat. Wel worden wat opmerkingen gemaakt over de vlakverdeling maar dat is verder aan Welstand om daar over te oordelen. De kleuren van de steen zijn gedefinieerd als licht in afwijking van Ruimtelijk Kader. De aardse kleuren kunnen ook terug komen, zachtgeel of lichtgrijs. Geen donker gebouw op de hoek in ieder geval, daar is iedereen het over eens. Als het maar niet helemaal wit is. Ook hierover mag Welstand zich buigen. De Gv6 geeft als suggestie mee dat ook met verschillende kleuren kan worden gewerkt. Dit zou de verticale geleding kunnen versterken maar ook de relatie kunnen leggen tussen Buitenplaats, Het Hof en de bestaande witte villa.

Vervolgproces:

1. Nog eens met de hele groep bewoners bij elkaar om dit te presenteren;
2. Met Ontwikkelingsovereenkomst en afwijkingen naar de raad van november;
3. Maken van Ontwikkelingsplan
4. Goedkeuring van gemeente
5. Dan pas aanvraag bouwvergunning

Ad 3)

Bij het Ontwikkelingsplan zal veel aandacht moeten worden besteedt aan de zekerstelling dat alle drie gebouwen worden gemaakt. Ook hecht de Gv6 aan goede afspraken over de aanleg van weg en de afsluiting van de Rijdsdijk. Als na de realisatie van de Buitenplaats de nieuwe weg klaar is zal de Rijdsdijk afgesloten moeten worden. Hoogstens kan er sprake zijn van alléén bestemmingsverkeer voor het pension zolang dat er nog is. Ook zal er een veilig kruispunt moeten komen op de van hoek Rivierweg / Rijdsdijk. Tijdens de bouw zal het bouwverkeer vanaf de Nijverheidsweg de locatie benaderen en verlaten. Tot slot wordt nog het aandachtspunt meegegeven van de inrichting van de ruimte rond de gebouwen, wat legt gemeente aan en wat legt Zoeteman aan en wie pleegt onderhoud?

Actielijst			
	Wat	Wie	Wanneer
1	Presentatie van vanavond naar groep van 6	Arie Verschoor	morgen
2	Gv6 plant een datum om met alle bewoners bij elkaar te komen	Gv6	
3	Zoeteman maakt de laatste aanpassingen	Arie Verschoor	Binnen 14 dagen
4	gemeente bereid besluitvorming in gemeenteraad voor.	Rik van Niejenhuis	Voor raad van november
5			
6			
7			
8			