

Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

Update 23 mei 2022

Aanwezig: Bas Smeulders (Abeelstraat), Chris Folkers (Rijksstraatweg), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jeroen Atteveld (architect), Niels Timmer (architect), Claudia Moerland (verslaglegging)

Afgemeld: Frans Smits (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Som Toohey (Rijksstraatweg), Marnix Tavenier (landschapsarchitect)

Gespreksleider: Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Dit verslag is een samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de sessie op 23 mei 2022.

Agenda

- Welkom en mededelingen
- Concept beeldkwaliteitsplan
- Concept voorontwerp
- Vragen en reacties
- Vervolgtraject
- Rondvraag

Welkom/mededelingen/verslag vorige keer

- Verslag vorige sessie: Geen op- of aanmerkingen zijn binnengekomen, daarmee is het verslag definitief vastgesteld.
- Afspraken vanuit vorige sessie: gemeentelijke reacties op het SP zijn gedeeld met de expertgroep, de kers is toegevoegd aan de bomeninventarisatie in het SP, alle wijzigingen en feedback van de expertgroep en gemeente op het SP zijn opgenomen in een overzicht in de vorm van een excel en gedeeld met de expertgroep, de locatie van de trafo is opnieuw bekeken door Liander en er is geen alternatieve plek mogelijk, aparte online sessie over parkeren heeft plaatsgevonden en de antwoorden op de gestelde vragen staan opgenomen in het excel overzicht, het onderzoek naar extra groen op het perceel vindt plaats in de volgende fase bij de invulling van het beplantingsplan.

De groene schil is een belangrijk onderwerp van gesprek in het dorp geeft Ans aan. Ze verzoekt, namens haar achterban, een duidelijk onderhoudsplan vanuit de gemeente wanneer de gemeente meewerkt aan de groene schil buiten de erfgrens. Ernest is akkoord.

Chris heeft de excellijst doorgenomen en mist haar opmerking over de verschillende conclusies in de rapporten van de boomingenieur en die van Marnix

Tavenier daarin. Mark gaat nogmaals naar de excellijst kijken en waar nodig verduidelijken. En geeft aan naar aanleiding van Chris haar opmerkingen tijdens de bijeenkomst op 10 mei een verduidelijking van de boomverordening te hebben toegevoegd aan het SP versie 18 mei; hoe er naar het huidige groen op het perceel wordt gekeken.

Niek merkt op dat het SP met de excellijst is ingediend bij de raad, maar dat er over de inhoud nog wel discussie is en vraagt zich af hoe aanvullingen terecht komen bij de juiste personen binnen de gemeente. Ernest zal bij de gemeente duidelijk maken dat er door de expertgroep anders gedacht wordt over de bomeninventarisatie. Hoe hij dit gaat doen, moet hij nog bepalen.

Chris geeft aan wijzigingen te zien in de tekst in het SP hierover, maar niet in de ideeën van Wibaut over de bomeninventarisatie en ziet graag een begeleidend schrijven hierover richting de gemeente en een toevoeging aan de excellijst. Jolijn koppelt aan de expertgroep terug hoe en wanneer dit plaatsvindt.

Bas geeft aan dat de boomnummering in het rapport niet overeen komt met de nummering van de boomingenieur, Mark geeft aan dat het rapport van de boomingenieur is aangepast en dat die versie nog gedeeld moet worden. Daarnaast geeft Bas aan dat hij dacht dat de term 'toekomstboom' een objectieve kwalificatie was maar dit blijkt een subjectieve kwalificatie en geeft aan dat het verschil verduidelijkt zou worden in de herziene versie van het SP. Mark geeft aan dat een definitie van een toekomstboom is toegevoegd aan het SP en hoe deze term toegepast wordt. Mark is van mening dat de term dezelfde strekking hanteert in de bouwverordening.

Joost vindt dat de officiële rapporten aangehouden moeten worden en wanneer er anders naar zaken worden gekeken daar met een statement naar verwijzen moet worden en niet achteraf zaken laten aanpassen. Ernest geeft aan dat de zaken nu eenmaal zo zijn gelopen, dat is niet terug te draaien. Daarom wordt er een tekst opgesteld waarin het verloop wordt toegelicht en wordt omschreven hoe Wibaut en hoe de expertgroep naar e.a. kijkt en zal dit delen met de gemeente en de raad.

Niek is het eens met Joost en adviseert om het accent te leggen op de interpretatieverschillen in plaats van het wijzigen van de rapporten, want hetzelfde doel wordt nagestreefd. We willen niet vastlopen in het proces. Ernest baalt ervan dat de uitgeschoten coniferen als bomen aangemerkt zijn door de boomingenieur. Ernest is ervan overtuigd dat als Jorian had geweten welke stof dit had doen opwaaien hij het niet zo omschreven had. Chris vindt dit onzin, een boomingenieur stelt een rapport op volgens een vaste boomverordening. Ernest biedt een gesprek aan met de boomingenieur voor nadere toelichting. Chris wilt dit niet, Niek wel. Ernest benoemt nogmaals dat Wibaut zich inzet voor een goed groen plan en uitvoer en zullen op verzoek van Johanna nog een keer kijken of het groen nog meer gemaximaliseerd kan worden.

Joost sluit het onderwerp af met de opmerking om het rapport van de boomingenieur aan te houden en met elkaar te accepteren dat het merendeel uit die telling zal plaats moeten maken voor het nieuwe plan en laten we het dan over dat nieuwe plan hebben.

Presentatie concept beeldkwaliteitsplan

Mark heeft in overleg met Jeroen en Niels van Heren 5 Architecten een concept beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Een BKP geeft sturing aan de algehele inrichting van een gebied en de architectonische vorm, verschijning en samenhang van de gebouwen. Dit plan geeft dus richtlijnen aan de uitstraling van een gebied en is een manier van kwaliteitsborging doordat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Het BKP is gebaseerd op 3 thema's en een aantal regels daarbinnen, namelijk:

1) Ensemble en aanhechting omgeving

- Het plan bestaat uit drie verschillende gebouwen, rondom een erf. De gebouwen verschillen onderling in hoogte en ieder gebouw heeft een eigen architectonische uitstraling.
- De woningen zijn met hun entrees georiënteerd op het erf, om die collectiviteit uit te stralen
- De gevels gericht op de Rijksstraatweg zijn representatief voor het ensemble en zijn dus rijker geornamenteerd dan de langsegevels.
- Aan de Rijksstraatweg vormt een ontworpen erfscheiding de grens tussen openbaar gebied en het erf. In dit geval vormt het bestaande hekwerk het vertrekpunt hiervoor.

2) Volume en gevelgeleding

- De bouwvolumes hebben een heldere opbouw met weinig geleding, dus eenvoudige schuurvolumes vanwege de agrarische achtergrond.
- De kappen bestaan uit grote dakvlakken, waarbij er in materiaal een onderscheid is tussen dakvlak en gevels. De daken zijn vrij groot, doorlopend en sprekend en zijn duidelijk te onderscheiden van de gevels.
- De gebouwen hebben een duidelijke plint. Dit is de onderste laag van het gebouw en oogt als een soort voet en zal als een verbindend thema terugkomen in de verschillende gebouwen.

3) Detaillering en materialisering.

- Het zijn gebouwen anno nu. Het plan is geïnspireerd op de gebouwen van weleer, maar deze referentie is in de architectonische detaillering op eigentijdse wijze terug te zien.
- Annexen worden mee ontworpen, denk aan zonwering, pergola, buitenkasten, privacyschermen en entrees. Om ervoor te zorgen dat eenheid en kwalitatieve uitstraling aan de voor- en achterzijde behouden blijft en er geen ratjetoe ontstaat.

Joost benoemt dat de artist impressie van het ensemble opgemaakt is met volledig gekleurde bouwblokken en vraagt zich af hoe er onderscheid gemaakt gaat worden in de daken en de gevels met name voor de schuur. Mark geeft aan dat de artist impressie een abstract beeld is, maar dat Jeroen met deze regel aan de slag gaat in het voorontwerp wat hierna gepresenteerd wordt. Daarnaast benoemt Joost dat hij de kleur zwart persoonlijk niet mooi vindt, het absorbeert energie en licht en Joost verwacht ook dat het warm wordt voor de bewoners. Joost woont tegenover de schuur en vraagt of een vriendelijkere kleur mogelijk is. Mark geeft aan dat de kleur niet vast gesteld is in het stedenbouwkundigplan, alleen dat de gebouwen verschillende kleuren zullen hebben. Joost voert graag de discussie op het juiste moment. Daarnaast wil Joost weten hoe realistisch de afstanden tussen de gevels en de geparkeerde auto's zijn in de beelden over de annexen. Mark legt uit dat hij de thema's heeft willen voorzien van

referentiebeelden, maar dat deze niet zo letter geïnterpreteerd moeten worden. In deze beelden ging het om de voorbeelden van een pergola en bloembakken. Mark gaat in het BKP de toelichting bij de referentiebeelden verduidelijken en kijkt naar de mogelijkheden om nog betere beelden te vinden.

Roland wil weten in hoeverre duurzaamheid een thema is binnen het BKP. Mark geeft aan dat duurzaamheid integraal onderdeel is van de opgave en dat het terugkomt in de algemene onderzoeken en voorwaarden vanuit de gemeente. Duurzaamheid is geen thema bij de vormgeving. In dit plan is het erf en een boerderij ensemble het uitgangspunt en daaraan zijn thema's gekoppeld die de beeldtaal (de uitstraling) nu en in de toekomst waarborgen.

Niek vraagt zich af hoe hard zo'n BKP is, zij is bang dat er in de toekomst wijzigingen aan de bebouwing worden aangebracht die de uitstraling van het plan te niet doen. Hoe zorgen we ervoor dat die mooie grote dakpartijen zo mooi blijven? Zijn de thema's en uitgangspunten van het BKP ergens vast te leggen door de gemeente? Mark ziet de grootste bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit in vergunningsvrij bouwen en dat is een juridische kwestie. Door het BKP vast te leggen in het bestemmingsplan leg je in ieder geval een basis. Ernest en Mark geven aan hetzelfde belang te hebben als de omwonenden en gaan kijken of er afspraken te maken zijn met de VVE hierover en bekijkt de opties privaat- en publiekrechtelijk.

Chris deelt dat ze moeite heeft met het BKP, omdat er mystificerende termen in staan opgenomen. Zo heeft ze het liever niet over een erf of een collectieve ruimte, want het is een parkeerplaats waarvan ze verwacht dat deze vol zal staan.

Bas vraagt zich af of het dak zich leent voor het gebruik van sedum? Jeroen zegt dat het ongebruikelijk om dit toe te passen op schuine daken omdat het mossedum er snel af spoelt. Het bedekken met zonnepanelen zou wel kunnen.

Er wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling van de voorzijde in het plan, dit vindt Bas leuk. Maar tegelijkertijd is hij bang dat wanneer de achterzijde eenvoudig wordt gehouden het uit de toon valt en saai wordt. Mark merkt op dat het vakjargon lastig te volgen is en gaat een meer toegankelijke tekst opnemen in het BKP. Hij legt uit dat de verschillende behandeling van de verschillende zijdes een doorvertaling zijn van de oorspronkelijke boerderij ensembles. Die hadden een pronkzijde en een functionele zijde en die eigenschappen hebben we op eigentijdse wijze willen verwerken in het ontwerp.

Presentatie concept voorontwerp

Jeroen presenteert het concept voorontwerp, dit is een aangescherpt verhaal ten opzichte van twee weken geleden met een doorvertaling van het BKP. Jeroen begint met de resultaten van zijn studie en presenteert vervolgens een uitwerking per bouwtype.

Er is goed gekeken naar wat de relatie is tussen de verschillende gebouwen op de locatie, ondanks dat het drie verschillende gebouwen zijn met elk een eigen architectonische uitstraling. Wat opviel is dat er zekere verwantschappen zitten tussen de topgevel van het Zomerhuis en die van de T-boerderij. Hoe die

verbanden gelegd kunnen worden staat verderop in de presentatie weergegeven. Jeroen benadrukt dat het uitgangspunt van rijker geornamenteerde voorgevels hen niet vrijwaart om van de rest van de gevels is moois te maken, alle gevels zullen 100% goed zijn. Het betekent alleen dat de gevels aan de Rijksstraatweg éxtra aandacht krijgt, dankzij het gebruik van pronkkapellen.

T-boerderij

De historische referenties en de toonaangevende onderdelen van dit type gebouw zijn onveranderd. Jeroen laat voorbeelden zien hoe die onderdelen mogelijk verwerkt zouden kunnen worden in het ontwerp. Dit is nog niet voor alle gevels uitgevoerd, maar voor de belangrijkste zijde per bouwtype. De principes die hier worden getoond zijn ook de basis voor de overige gevels.

Van de drie voorbeeld pronkkapellen heeft de meest linker type de voorkeur omdat het als een soort ornament werkt op de gevel. Het middelste voorbeeld valt af omdat dit type er voor zorgt dat de gevel wordt doorgetrokken, terwijl we graag onderscheidende daken en gevels willen zoals benoemd in het BKP.



Omgang muurkapellen



Een ander thema waar Jeroen en zijn team meer onderzoek naar heeft gedaan is historische inspiratie. Die kun je vinden in bijvoorbeeld symmetrie van een gevel of compositie van een raamopening. Dit matcht niet altijd met de functionaliteit in de woning die achter de muur zit. Met deze gelaagdheid kunnen wij spelen in de architectuur.

Jeroen laat vervolgens de westgevel zien van de T-boerderij. Vanuit het BKP is aangegeven dat er duidelijke plinten moeten komen. Nu is deze nog ingekleurd met dezelfde kleur steen maar er wordt nog gekeken naar de voegkleur, het metselwerkverband en het soort baksteen. Er is gekozen voor een gelijkwaardig ritme tussen de raamopeningen.



Westgevel



Vanaf de zuidgevel gezien is er gekozen voor een groot rond raam als accent van de entree. De topgevel van de kop van de T-boerderij heeft een symmetrische raamindeling en een kleiner rondraam in verband met de hiërarchie. Ook hier wordt de plint doorgetrokken tot net boven het maaiveld.



Zuidgevel



Houten Schuur

De referenties voor de houten schuur zijn onveranderd, maar Jeroen stipt het klassieke luik aan die als ornament zou kunnen gelden. Daarnaast legt hij uit dat er gewerkt wordt met eenvoudige volumes, zoals vermeld in het BKP. De bergingen vallen dus onder dezelfde kap van het hoofdvolume. Hier is ook een plint ingetekend en er wordt nog onderzoek gedaan naar het gebruik van hout. Dat zou wel de voorkeur hebben wat Jeroen betreft.

De oostgevel, dit is het aanzicht vanaf de Abeelstraat, is vormgegeven met luiken, waardoor je de inspiratie van een historische schuur terug ziet in de gevel. Ook zie je dat de fietsenberging onderdeel uitmaakt van het hoofdvolume.



Oostgevel



Jeroen geeft aan dat de combinatie tussen het zwarte hout en de groene omgeving (op het perceel maar ook van de Abeelstraat) een mooie kwaliteit oplevert. Joost merkt op dat de zwarte gebouwen in de referentiebeelden in een vrijere omgeving staan, waardoor het misschien wel werkt. Hierdoor behoudt Joost zijn zorgen over de kleur. Jeroen geeft aan dat kleur subjectief is en heeft er vertrouwen in dat zwart de juiste kleur is voor deze plek. Joost vraagt of er onderzoek gedaan kan worden naar een andere kleur, Jeroen geeft aan dat het kan.

Zomerhuis

Ook hier zijn de referentiebeelden en de hoofduitgangspunten gelijk gebleven aan de eerdere presentatie. Zoals het werken met een plint en een trasraam, een rijkere kopgevel dan de zijgevels, een eenvoudig hoofdvolume en symmetrische ramen. Jeroen duidt de eigenaardigheid van de zijgevel in het referentiebeeld met de verspringingen in raamhoogtes die vermoedelijk voortkomen uit de functionele eigenschappen van de woning.



Dit gegeven is als aanleiding gebruikt voor het ontwerp van de zuidgevel van het Zomerhuis, de zijde gezien vanaf de oude school. De oude (bestaande) laag is bovenop de nieuwe functionele laag gelegd. Hierdoor ontstaat een mooi ritme van raampartijen met historische verwijzingen, vormgegeven in het metselwerk.



Zuidgevel

De voorgevel (westgevel) is vormgegeven met een plint en doorgetrokken raampartijen om de juiste compositie te bereiken. Wellicht wordt hier nog een blind paneel aan toegevoegd. Daarnaast is er een rond raam geplaatst in de topgevel, met dezelfde afmetingen als het raam in de T-boerderij om een verband te leggen. In het midden zie je een blindnis (dichtgemetselde raamopening) om aan te sluiten op de compositie en de functionaliteit achter de muur.



Westgevel
Schaal: 1:200

Tot slot laat Jeroen nog een compositie zien van het geheel, gezien vanaf de Rijksstraatweg.



Vragen & reacties

Joost: op pagina 10 toon je drie type muurkapellen, het middelste voorbeeld is eenvoudig uit te breiden tot een grotere dakkapel terwijl dat veel minder is bij de eerste. Houden jullie rekening met dit soort gedachtes, zodat het concept zo goed mogelijk bewaard blijft? Jeroen geeft aan dat daar het BKP voor is en dat de welstand zou moeten gaan over het vooraanzicht met dit plan als leidraad.

Niek benoemt nogmaals dat het BKP verder uitgewerkt moet worden en vervolgens vastgelegd in raadsstukken, om dit beeld die we nu met elkaar bepalen vast te kunnen houden.

Bas: we hebben de zuidgevel van het Zomerhuis gezien, maar is het de bedoeling dat de westgevel ook op die manier wordt vormgegeven? Wat Jeroen betreft wel. Bas vindt dat fijn want de andere zijde is ook beter te zien door de bewoners.

Om terug te komen op Roland zijn vraag over duurzaamheid laat Jeroen nog een afbeelding zien, p.11, waar hij duidt dat je op een speelse wijze e.a. kunt verwerken in het ontwerp, zo zijn op de plek van de oude hijsbalken de vleermuiskasten geïntegreerd in het metselwerk. Zo verwijst je én naar de historie en draag je bij aan natuurinclusiviteit. Ook zou je op het dakvlak PV-panelen plaatsen voor het opwekken van energie.

Jolijn vraagt Roland wat hij van het voorontwerp vindt, omdat hij het gehele proces heeft meegemaakt en hier lang heeft gewoond. Roland geeft aan dat er goed over nagedacht is, dat er echt een verhaal achter zit. Maar smaken verschillen en dat mag. Duurzaamheid is wel een thema waar Roland benieuwd naar is. Jeroen legt uit dat er een aparte adviseur wordt aangetrokken die laat zien hoe de woningen duurzaam gemaakt kunnen worden. Zelf zou hij graag veel nestkasten plaatsen en de beplanting zo te kiezen dat het bijdraagt aan het foerageergebied van de vleermuizen en vogels. Maar dit is onderdeel van het proces. Bas vindt de vleermuiskasten in het metselwerk erg sympathiek en vraagt of deze ook toegepast kunnen worden in het ontwerp. Jeroen gaat kijken naar welke vorm hier het beste past. Mark zegt ook dat er nog veel kansen liggen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusiviteit en wil graag nog een keer sparren met Heren 5 over de positie van de dakkapellen en toekomstige zonnepanelen, maar ook over het creëren van ruimte voor klimopplanten om groen zo veel mogelijk te kunnen maximaliseren (n.a.v. verzoek Johanna).

Joost: de duurzaamheidsnotitie is nog niet ingevuld op de website en is daar wel benieuwd naar want hij heeft daar nog enkele opmerkingen/aandachtspunten voor. Jolijn geeft aan dat die ook gemaïld mogen worden. Ans geeft aan dat ze in het SP op blz 27 heeft gelezen dat er aandacht voor duurzaamheid zal zijn en dat het haalbaar en betaalbaar moet zijn, en dat klopt. De invulling laat ze aan de experts over en heeft nog geen input van haar achterban hierover.

Vervolg

Eric ligt de planning van het verdere traject toe en laat zien dat 23 juni is toegevoegd aan het overzicht t.o.v. de vorige keer. Op deze datum komt het SP in de commissie. In Q2 2023 wordt het bestemmingsplan en het BKP (wat daar onderdeel van is) vastgesteld en wordt de omgevingsvergunning ingediend.

	Stedenbouwkundig plan
24 mei	Collegebesluit SP
23 juni	SP in commissie
30 juni	Raadsbesluit SP
	Ontwerpfase
23 mei	Bijeenkomst expertgroep: bespreken concept voorontwerp en beeldkwaliteitsplan
Juli	Afronding voorontwerp
Oktober	Concept definitief ontwerp delen met expertgroep per mail
December	Afronding definitief ontwerp
	Bestemmingsplan
Tot november 2022	Opstellen en indienen definitieve stukken t.b.v. wijzigen bestemmingsplan
Q2 2023	Bestemmingsplan en BKP vaststellen en indienen omgevingsvergunning
Q3 2023	Afgifte omgevingsvergunning en start (sloop)werkzaamheden

Niek vraagt of er nog een bijeenkomst wordt georganiseerd zodat de expertgroep kan reageren op het definitief ontwerp en het bestemmingsplan. Ernest geeft aan dat dit in principe het einde is. Er hebben vele sessies plaatsgevonden, vandaag is de 20^e sessie en dat is intensief. De contouren van het plan zijn duidelijk. Informeren blijven we sowieso doen door het toesturen van alle conceptdocumenten, zegt Ernest. Hierop kan per mail gereageerd worden en mocht blijken dat het nodig is om met elkaar te bellen of toch bij elkaar te komen dan vindt Ernest dat ook goed. Hij legt uit dat stukken ook tussentijds naar de gemeente gaan, maar voordat het definitief ingediend wordt ziet de expertgroep het eerst. Ernest en Niek blijven contact onderhouden met elkaar. Jolijn blijft ook beschikbaar als contactpersoon voor de groep.

Bas zegt dat hij vaak de term inrichtingsplan terug ziet komen en wil weten wanneer dat plan wordt ingediend. Eric geeft aan dat dit samen met de omgevingsvergunning wordt ingediend, dit is gelijktijdig met het bestemmingsplan. Ernest geeft aan dat men het inrichtingsplan van Marnix heeft

gezien en beoordeeld, maar dat er ook een beplantingsplan komt waarin het te (her)planten groen exact in staat opgenomen. Jolijn zorgt ervoor dat dit wordt toegevoegd aan de planning op de website voor de duidelijkheid.

Parkeren

Joost en Niek hebben onlangs een gesprek gehad met de verkeersdeskundige en Wibaut om enkele vragen te kunnen stellen over de parkeeronderbouwing. De antwoorden daarop deelt Joost nu met de groep.

1. *Classificatie van 'zeer stedelijk gebied'* Deze classificatie hoort bij een gebied van meer dan 2500 adressen per vierkante kilometer. Volgens het CBS zijn er slechts 2074 per vierkante kilometer in de gemeente Duivendrecht, dit zijn er dus beduidend minder zegt Joost en dus is de kwalificatie zeer stedelijk gebied niet juist. Hij wil weten hoe Wibaut er dan bij komt dat er meer dan 2500 adressen per vierkante kilometer zijn. Mark geeft aan dat de beantwoording van de gemeente komt en dat er overleg met hen nodig is over het gebruik en argumentatie van deze term. Niek vult aan dat ze zich niet kan vinden in de excel-antwoorden als het gaat om de onderbouwing. Haar zorg en die van Joost is dat de vastgestelde parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen onvoldoende is voor de parkeerdruk. En dat er mogelijk meer parkeerplaatsen op eigen terrein moeten komen. Ze wil graag dat er nader onderzoek wordt gepleegd voordat het naar de raad gaat. Eric stelt voor om een gesprek in te plannen met de gemeente, de parkeerdeskundige, Mark en Niek en Joost. Dit is akkoord.

2. *Studio verhuur* Er worden een aantal studio's gerealiseerd in het plan, dit zijn volgens mij altijd 1-kamerappartementen en de parkeerbehoefte is gebaseerd op kamerverhuur. Joost vraagt zich af waarom eruit wordt gegaan van kamerverhuur? Mark geeft aan dat het overeen komt met de gemiddelde woningbezetting. Joost benoemt dat dit hetzelfde geldt voor studio's en tinyhouses etc. Niek geeft aan dat het wederom gaat om interpretatieverschil en dat dit beter geduid moet worden richting de gemeente. Joost verzoekt om de terminologie in de verschillende rapporten consistent te maken.

3. *Blauwe zone* Er is hier een blauwe zone van 8.00 – 18.00 van ma-vrij, we hebben gezien dat de parkeerdruk het 's avonds het grootste is. Dat is dus van 18.00 tot ongeveer 00.00. Dan is de blauwe zone dus niet relevant. Joost geeft aan dat de referenties naar de blauwe zone in de onderbouwing er dus niet toe doen. Eric geeft aan dat de gemeente heeft gereageerd en dat er een nieuw beleid in de maak is die in de loop van 2023 bekend wordt gemaakt. Jolijn stelt voor om dit onderwerp onderdeel te maken van het voorgestelde gesprek.

Joost vraagt of deze opmerkingen gedeeld worden met de gemeente. Ernest geeft aan dat het nu eerst naar het college gaat en dat ze tot het naar de raad gaat kunnen werken aan deze nadere toelichtingen. Niek vraagt of ook het college geannoteerd kan worden hierover, Ernest zegt dit toe.

Rondvraag

Chris geeft aan dat ze de presentatie van Jeroen qua creativiteit boeiend vond om te volgen de opmerking en spreekt haar waardering uit voor zijn pogingen om hier

een boerderij uitstraling van te maken. Ze waardeert ook de bijdrage van Joost en Niek en geeft aan persoonlijk wel gebruik te gaan maken van haar inspreekrecht op 23 juni. Ze vindt dat het bouwvolume en het bouwvlak te groot is om een goed plan te kunnen realiseren en gaat dit onderbouwd inbrengen op het moment van inspreken. Jolijn geeft aan het jammer te vinden dat het niet gelukt is om Chris voldoende vertrouwen te geven in het vervolg, maar het is ieders recht om in te spreken. Ernest laat weten dat hij het gevoel had consensus te hebben bereikt in de vorige fase en het jammer vindt dat dit nu niet zo blijkt te zijn. Jolijn geeft aan dat Chris in den beginnen geen onderdeel is geweest van de expertgroep en daarom niet alle nuances heeft kunnen meekrijgen. Chris geeft aan dat ze niet in de expertgroep wilde, omdat ze niet gelooft in het participatietraject.

Bas geeft aan het eerder nog niet te hebben aangehaald, maar is benieuwd wie zich hard gaat maken voor zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Jolijn geeft aan dat hier eerder over is gesproken toen hij nog geen onderdeel was van de expertgroep. Ernest laat weten dat Wibaut zich daarvoor hard gaat maken.

Joost geeft aan dat het duurzaamheidsrapport nog niet is ingevuld en maakt zich daar best zorgen over. Ernest geeft aan dat dit een belangrijk onderwerp is en dat deze nog ingevuld moet worden.

Jeroen wil graag nog reageren op Chris haar opmerking over het participatietraject. Hij geeft aan dat hij niet eerder heeft meegemaakt dat er zo professioneel en serieus wordt gekeken naar hoe je met elkaar een plan kan maken. Dit geldt zowel voor de participanten als de professionals. Daarnaast doet hij het appel voor dit soort woningen, omdat ook zijn collega's en anderen in Nederland geen geschikte woningen kunnen vinden. Daarom moeten we ons best doen voor dit plan, met respect voor alle reacties vanuit de omgeving.

Afronding

Ernest sluit de bijeenkomst af door aan te geven dat er nog enkele zaken op korte termijn duidelijk gemaakt moeten worden, zoals het parkeren. Hier heeft hij goed vertrouwen in, want het gaat om feiten. Hij realiseert zich goed dat het ieders belang is om het plan wat met elkaar bedacht is te waarborgen en bedankt voor ieders bijdrage. Het heeft het plan beter gemaakt.