

Kwaliteitsteam overleg Krijgsman - concept

15 januari 2020

Aanwezig:

Kwaliteitsteam

Fons Asselbergs (FA)
Pepijn Godefroy (PG)
Stef Veldhuizen (SV)

Krijgsman

Marcus Wieringa (MW)
Marjolein Schotte (MS)

Gemeente Gooise Meren
Secretaris

Twan Zeegers (TZ)
Hilde van Zuijlen (HZ)

Aangeschoven:

Guido Nobbenhuis (GN)

O5B architecten

1. Agenda en notulen

Agenda

- 1 Opening en vaststelling van de agenda
- 2 Notulen overleg d.d. 11 december 2019
- 3 Jaarverslag met voortgangsrapportage 2019
- 4 Rookkanaal Waterlinie 27 te Muiden
De eigenaren willen een rookkanaal van een openhaard plaatsen aan de blinde muur op het dakterras (2e verdieping) aan de achterzijde van de woning.
- 5 Erf 5 Omgevingsvergunning is ingediend – tekeningen 3x bijgevoegd in 2e mail
- 6 Erf 17 Aangepast Tuinontwerp en bestemmingsplanregel voor bouwwerken in tuin
- 7 Situatie EVE woningen Eilanden Oost – situatie
Eerder al goedgekeurd, maar de situatietekening was niet mee gestuurd.
Bij 1.25, 2.30 en 2.28/2.29 is vanwege de koperswensen de inrichting van het perceel gewijzigd.
- 8 Fortzicht: stukken herziening omgevingsvergunning
- 9 De Erven procedure

Openstaande acties

- Jaarverslag komt begin volgend jaar
- Stedenbouw en gemeente moeten een sessie doen waar in het totaal gepraat wordt over de betekenis, regels en vrijheden in de bestemmingen G1 en G2 van het bestemmingsplan De Krijgsman. > wordt gemaakt op 5 feb in de middag
- Voor wat betreft de inrichting van het openbaar gebied ten behoeve van de zorgen die de koper van erf 2 heeft voert KNSF overleg (zie besluit Erf 2). > mensen zijn afgehaakt helaas, nieuwe koper zoeken, kan eraf

Openstaande acties

- 5 februari wordt gesproken over de Erven als het gaat om over de betekenis, regels en vrijheden in de bestemmingen G1 en G2 van het bestemmingsplan De Krijgsman. De vergunningverlener en Gijs Cornelissen zullen hierbij aanwezig zijn.
- HZ maakt het jaarverslag op en laat het op de site van de gemeente zetten

- De vergunningverlener zal door HZ verteld worden dat hij Erf 9 moet weigeren aangezien het niet behandeld is als DO/bouwaanvraag in het KT.

Notulen 11 december 2019 worden goedgekeurd.

Jaarverslag: akkoord. HZ past nog wat aan en laat hem op de site van de gemeente zetten.

2. Besluiten van het kwaliteitsteam

5. Kavel Erf 5
DO in principe akkoord. De tekeningen van de bouwaanvraag nog op enkele punten aanpassen. Monsters akkoord.
Velsen dakbedekking in relatie tot dakramen en pv panelen aanpassen. Deze onderdelen passen exact in de structuur van de velsen. Ook het terras aanpassen zodat het binnen de 1.20m zone komt.
Tuinplan: indien in de toekomst wel ideeën voor het inrichten van het G2 bos komen dient dit ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag. Voorshands willen de toekomstige bewoners in deze zones niets doen.
4. Rookkanaal
Esthetisch akkoord.
8. Fortzicht. Bouwaanvraag.
Akkoord. Schuttingmuur hoekwoningen verlengen nadat hij de hoek omgaat en 2 deuren anders laten draaien. Deze 2 punten worden aangepast en bij de vergunning ingediend.
6. Erf 17
Akkoord voor het tuinplan. Komt terug in zijn totaal. Huis en tuin.
7. 14 woningen Eilanden Oost
Akkoord op de situatie. Opmerkingen: Opmerking: 2.26 staat nogal dicht op de weg en 2.10 woning spiegelen? Dan zit je beter aan de tuin.

3. Adviezen en overwegingen van het kwaliteitsteam

5. Kavel 5
GN vertelt dat hij terug zou komen met de monsters.
Houten schuurgevel is van gebrand hout. Ook van het houten rechte blok. Mooi materiaal vindt het KT. Kozijnen hebben ook die kleur. Er is gespeeld met de positie van de kozijnen.
SV: heb je de gootlijn omhoog getrokken? Nee. Toch wel, want te meten in de gevel. Dat is wel een ander beeld, een opgetrokken beeld. Vind ik wat jammer. De rest vindt het geen probleem. MW: plint houden onder de houtbouw, kan je die wat optrekken? PG vindt het prima zo.
GN: dak wordt gevormd door staal. Matte kleur. Dakramen vallen in de maatvoering van het velsen-systeem. PV panelen vallen er ook in. Is nu niet zo getekend, maar moet wel. Het staal is van de luifel en van het hekwerk. Er zit olie op onbehandeld staal. Gaat dan niet roesten. Aan onderkant luifel komt een grid van houten planken. Er komt een lichtstraat in. Aluminium kozijnen in de kopgevel.
Dakgoot dezelfde kleur als het dak. Ook de hemelwaterafvoer.

SV: in 1^e verdieping zat vorige keer meer repetitie vwb de raamopeningen. Ja, was te braaf vindt GN. Schoorsteen is cortenstaal. De sokkel is van metselwerk, een hippe kleur mag, grof.

SV: terras aan de voorzijde, kraagt deze over? Is gevulderd beton, erop een hekje. MW: ga je met het vlonder niet te ver naar buiten? Ja. Het mag 1.20m zijn. MS laat het zien in de tekening. GN begrijpt het en zoekt een oplossing. MW: doet een suggestie om een hap uit het terras te nemen en zo de uitstraling van een industrieel perron te hebben en het KT is het eens. GN gaat de tekeningen vervangen bij de vergunningverlener van de gemeente. Dus de tekeningen met de oplossingen van pv-paneel en dakraam binnen de velsen en de steiger van max 1,20m overkraging van beton.

Erfgrenzen: grote palen in de grond als zijnde een afscheiding en deels dus transparant. Dit is bij het feitelijk bouwperceel op de grens met G1. SV: en bij G2? GN: het loopt door in het bos. Tuinplan wordt nu meegenomen en eigenaar is daar niks van plan.

SV: laten we vaststellen dat we aan de noord-zuidkant dus niks doen. Bij deze.

SV: 2 blokken: lijkt wel of er 2 woningen komen. Hoe zit dat vraagt de vergunning verlener? Nee, is geen 2 woningen.

Er mag niet meer dan 1 woning komen. Er is maar tbv 1 woning verkocht geeft MW aan.

Conclusie: DO akkoord. Monsters akkoord.

Velsen en terras aanpassen op tekeningen aanvrager. Dus dakramen en pv-panelen binnen velsen inpassen en terras aanpassen zodat het binnen de 1.20m zone komt.

Tuinplan: indien in de toekomst wel ideeën voor het inrichten van het 2G bos komen dient dit ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.

4. Rookkanaal woning Waterlinie 27

Het rookkanaal lijkt wel een grote doorsnede te hebben. Verder prima. Niet in het zicht vanaf het openbare gebied. Akkoord. Esthetisch vindt het KT dit goed. Regelgeving technisch geeft zij geen oordeel.

8. Fortzicht. Bouwaanvraag.

JP is aanwezig. Behoeft geen nadere toelichting. Extra duidelijke animatietekeningen zijn toegevoegd.

SV vraagt: inmiddels is er een andere situatie voor het park. Die erin zetten? Nee, park nog niet definitief.

Vraag: tekening bij kavel 7.16 en 7.12 de zijmuren: rode tuilmuren op tekening. Wat is dat? Dat is een doorgetrokken schutting van bamboe. Oké, duidelijk.

Vraag: bergingen worden zwart met een pannendakje? Ja.

Vraag: detail hekje overtuinen staat ergens als spierwit getekend. Nee, wordt inderdaad zwart.

PG: moet de schuttingmuur niet verlengd worden nadat hij de hoek omgaat omdat anders zo bij het kavel ingekeken kan worden? Ja, we verlengen de schutting bij de 2 hoeken. SV: 2 deuren daar nog anders draaien.

Goedgekeurd. 2 punten worden aangepast en bij de vergunning ingediend.

6. Erf 17

MW licht toe.

Janine geeft excuus, dacht dat dit genoeg is om te beoordelen. Het ging om de scheiding G1 en G2. Ze heeft gewoon gelijk, dat beoordelen we vandaag.

Vragen zijn bij Gijs gelegd. Daar zijn MS en Gijs nog niet uit. Gijs heeft aangegeven wat niet kan.

G1 kan niet in deze vorm en de kas ook niet.

Toelichting van Janine: graag alleen reactie op de overgang G1 en G2. Wij als KT toetsen op de geest van het BKP en de gemeente aan het BP.

Geen tuinplan is zomaar in orde zonder dat het bij het KT getoetst is binnen het bestemmingsplan geeft MW aan.

5 Februari wordt er een afspraak gepland en nader gesproken. Dit in ieder geval met PG, MS, SV, Gijs en TZ. Hier wordt dan algemeen gepraat over de scheiding G1 en G2. Ook over de kavels waar het nu over gaat.

Opmerking SV: Gijs is er juist voor om een uitzondering te maken op zoek naar het probleem. Hier bij kavel 17 was er een andere bijzondere historie. Zo ook bij de Loodsen om te verschuiven. FA: tegen volgende mensen kunnen zeggen: elk kavel met een scheidingslijn G1/G2 vraagt om een eigen behandeling.

De muur om de poort heen blijft een vraagteken. De kas mag niet.

Tuinplan: opmerking verwerkt: haag is losser, paadje weg etc. De tekeningen worden vergeleken met de vorige. Dit is beter. Ze knipt de erfscheiding op en zet bomen ertussen. Wij zouden de burens moeten mee tekenen. De nieuwe burens moeten dit plan zien om hun plan naast te kunnen leggen.

Akkoord voor het tuinplan. Komt terug in zijn totaal. Huis en tuin.

7. Eilanden oost 14 woningen.

1.25 : de woning is verschoven

1.27: niet goed volgens SV, uitbouw aan de waterzijde. Het parkeren zit er niet goed in. We moeten de bewoners meegeven dat het beter gedraaid kan worden. MW zegt: dit is besproken en ze wilden het niet. Heel jammer vindt SV, hij wil alleen helpen. FA: linker haag eerder stoppen? Niet perse.

2.28 -2.29: nog niet formeel afgetikt.

Opm. SV 2.26: staat nogal dicht op de weg.

Opm. SV 2.10: woning spiegelen? Dan zit je beter aan de tuin.

9. De Erven procedure

TZ: in aanvulling op het al gezegde: dit moet strakker georganiseerd worden. Allereerst 5 februari in een overleg met Gijs en de vergunningverlener erbij bespreken: hoe zit het met G1 en G2, wat doe je daar. Zie de brochure van KNSF op de site, die is glashelder. Ook in het proces.

Daarnaast ook dat we vinden dat als er weer nieuwe Erven komen eerst met de gemeente over de condities van het bestemmingsplan gepraat moet worden. Die scherpstelling is nodig. Tim (vergunningverlener) geeft aan: liefst aan de voorkant checken, geeft anders alleen maar frustraties. Dus een nieuwe klant vooral snel eerst even met gemeente en KNSF spreken over de basispunten dat ze weten wat er kan. MW: waarom doen we dit? TZ: bij privé ontwikkelingen.

MW: er is bij mij een zorg dat er bij de gemeente gesproken wordt waarbij het eerder een "nee" is, dan een "nee, tenzij".

TZ: bij de erven zien we de hele tijd discussies over wat wel en wat niet. Dat moet van tevoren duidelijker zijn om frustraties te voorkomen.

SV: Kavel Erf 5 is al ingediend zonder goedkeuring van het KT. Dit levert verwarring en onnodige druk en de planning. Tevens zorgt dit voor extra werk voor de gemeente en ook voor het KT. Dit moeten we zien te voorkomen. Bij welstand (crk&e) komt het ook pas als het bestemmingsplan goedgekeurd is.

TZ: bij de Erven liggen de regels veel gevoeliger dan standaard. En architect moet dit weten. De architect moet ook de rol van projectleider vervullen en dat gebeurt onvoldoende.

SV: als DO ontwerp akkoord is volgens KT, dan pas indienen als aanvrager bij de gemeente.

TZ: iets bedenken dat ze in ieder geval binnen bestemmingsplan op tafel komen.

FA: bij de intake al aangeven dat ze de regels moeten volgen in G1 en G2.

SV: in de eigen brochure van KNSF staat het glashelder.

MW: SO – VO - DO moeten hier langs het KT. Intake gesprek door KNSF met heldere taal is de procedure.

Inhoudelijk: Tim zou moeten laten weten aan HZ en TZ wat weer ingediend is. Dan zo snel mogelijk terug als het niet voor DO is goedgekeurd.

FA: dirigeren of helpen. Dat laatste moet je uit willen stralen. Weigeren bij de gemeente geeft een negatief gevoel dus dat moet je van te voren tackelen.

MW: meegegeven een memo met de koper met het gemeentelogo hoe en wanneer ze kunnen indienen.

Dan nog hoe begeleidt je een koper om te zorgen dat hij niet de fout ingaat. G1-G2

De vergunningverlener zal door HZ verteld worden dat hij Erf 9 moet weigeren aangezien het niet behandeld is als DO/bouwaanvraag in het KT.

5. Volgende bespreking

De volgende vergaderingen zijn:

- 5 februari 10u tot 12.30u
- Vervolgens, 26 februari en 18 maart van 10u tot 12.30u