

Kwaliteitsteam (KT) overleg Krijgsman

5 oktober 2022

Aanwezig:

Kwaliteitsteam

Fons Asselbergs (FA)
Pepijn Godefroy (PG)

Stef Veldhuizen (SV)

Krijgsman

Marcus Wieringa (MW)
Marjolein Schotte (MS)

Gemeente Gooise Meren Allard Stroo (AS)

Secretaris

Hilde van Zuijlen (HZ)

Aangeschoven:

Janine ten Horn (JH)
Ron Arendsen (RA)
Robert Woudenberg (RW)
Rinse Tjeerdsma (RT)
Rob de Jong (RJ)

Tuinarchitect plan DLo3
Koper tuinplan DLo3
Koper Specht 2
Architect DEi west
KNSF – DEi west

1. Agenda en notulen

Agenda

1 Opening en vaststelling van de agenda

2 Notulen overleg d.d. 14 september 2022

3 De Specht 2 (koper aanwezig)

Bijgaand het aangepaste plan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, op de bestemming Groen -2 zijn geen erfafscheiding toegestaan. Daarom graag advies afwijken welstand. Het gaat erom of de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden op een onevenredige wijze kan schenden en/of het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld hierdoor op een onevenredige wijze kan worden geschaad.

4 10:30 uur DLo 3.3. Koper en tuinarchitect aanwezig. Zelfde stukken als vorige keer. Daags tevoren nog nieuwe plannen ontvangen.

5 Bruggen 11 en 12 (welstandsgebied dijkvilla's van CRK&E). DO t.b.v. omgevingsvergunning.

6 11 uur: ZVA Eilanden west. DO t.b.v. omgevingsvergunning.

Acties oud

- MS vraagt naar de haag aan de bewoners bij Hbo 10.
Gedaan: zij maken gebruik van het inplantvoorbeeld zoals wij hebben vastgesteld. Kan eraf.

- AS doet een briefje weg om te vragen naar het 2^e deel tuin van Ringslang 4, DER 9. Deze moet nog aangevraagd worden en echt G2 worden. Warmtepomp mag ook niet in G2. VTH/Handhaving schrijft bewoner ringslag 4 aan op waargenomen zaken. Gesprekken lopen, kan eraf.
- KNSF koppelt bespreekt tuinplan DLo 3.3. en koppelt het KT terug. Kan eraf
- HZ meldt wat betreft Specht 2 vergunningverlener terug dat niets gedaan is met de vorige opmerkingen van het KT en dat het terug moet komen. Kan eraf
- KNSF spreekt de initiatiefnemer van de Grote Lijster 27 aan op basis koopovereenkomst omdat ze in overtreding zijn. Kan eraf

Acties nieuw

- KNSF: Agenderen tijdelijkheid drie dingen voor volgende keer. G2 en ook fasering in wonen.
- AS: verslag bijeenkomst CRK/ KT op de agenda volgende keer.
- KNSF: Het verslag wordt doorgestuurd naar de koper van DLo 3.3
- KNSF: bruggen 11 en 12 meenemen in civieltechnisch overleg
- AS/HZ: KT heeft het mandaat van de CRK&E om een advies over brug 11 en 12 te geven. Dit wordt meegegeven aan het CRK&E via het toesturen van het verslag.

2. Besluiten van het Kwaliteitsteam

3 De Specht 2

Bijgaand het aangepaste plan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, op de bestemming Groen -2 zijn geen erfafscheiding toegestaan. Daarom graag advies afwijken welstand. Het gaat erom of de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden op een onevenredige wijze kan schenden en/of het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld hierdoor op een onevenredige wijze kan worden geschaad.

Tekening wordt aangepast op de gemaakte opmerkingen en nog een keer langs gestuurd over de mail.

NOTE: inmiddels akkoord bevonden over de mail.

4 DLo 3.3.

1. De palen en het gaas is oké. Want doorzichtig
2. De matten: hoogte discutabel. Kan tot 1 meter wel. Zien dat nog nodig is.
3. Voorgestelde pad aan de voorzijde akkoord.
4. Verbreding verharding aan de voorzijde uiteindelijk akkoord.

Finale tekening komt nog terug in het Kwaliteitsteam.

5 Bruggen 11 en 12 (welstandsgebied dijkvilla's van CRK&E). DO t.b.v. omgevingsvergunning.

Akkoord met de opmerking de maat van het pad bij brug 11 iets te knijpen, zodat je houten constructie iets is van de aanpalende kavels en niet van het pad. Gaat naar het civieltechnisch overleg.

6 ZVA Eilanden west. DO t.b.v. omgevingsvergunning

Woning en berging akkoord, maar volgende keer in het KT nog de opties voor pergola's en erfafscheidingen blok 2. Dus nog een keer terugzien. Compleet als DO. Voorbeelden van dakkapellen komen via de mail.

3. Adviezen en overwegingen van het Kwaliteitsteam

3 De Specht 2 (Marjolein nodigt de koper uit)

Bijgaand het aangepaste plan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, op de bestemming Groen -2 zijn geen erfafscheiding toegestaan. Daarom graag advies afwijken welstand. Het gaat erom of de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden op een onevenredige wijze kan schenden en/of het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld hierdoor op een onevenredige wijze kan worden geschaad.

MS: al een paar keer behandeld. Laatste reactie is ontvangen door de koper. Hij is uitgenodigd om onderwerpen en kleine suggesties te bespreken.

SV: rondhouden palen. Om de hoeveel meter?

Koper heeft kinderen en wil veiligheid en privacy. Eerst een ander hekwerk bedacht.

Koper: 'Het maakt mij niet uit op hoeveel afstand, als het maar dicht is'. Aan weerskanten komt groen.

PG verwijst naar een ander kavel: Grote Lijster 28. En legt uit wat daar speelt. Palen verspringen in hoogte, palen op grote afstand. Hoe minder palen hoe beter en flink groen. SV: ronde palen is vaak lastig monteren. Vierkante palen veel makkelijker om iets op te schroeven. Onze suggestie: pak vierkante. Liever ook iets meer dan 10 cm verschil in de hoogte, dan lijkt het wat natuurlijker. PG: het mag rommelig worden. 1.5m afstand tussen de palen is beter.

Om de hoek, daarna gaat het over in een haag. Er is bij de oplevering een beukenhaag aangeplant. Koper: er komt een zwarte houten schutting van 1 meter achter de haag aan de voorzijde. Datum graag aanpassen op de tekening. Tekst komt er met de hand bij te staan op tekening. Inrijpoort bij de oprit, graag hoogtemaat bijzetten. Is denkt koper een meter, omdat hij dat vergunningsvrij wil doen.

Conclusie: tekening wordt aangepast op de opmerkingen en nog een keer langs gestuurd over de mail. Actuele datum en simpel (NOTE: inmiddels gedaan).

Zijde aan de weg van 1 meter hoogte is akkoord. Rechts ook, vooral kijken naar detaillering en maat van de palen.

Inhoudelijk is het KT het eens en wacht de tekening af. Tekening wordt per email goedgekeurd. Koper gaat uploaden en naar MS mailen.

Hek van 1 meter mag. De haag mag zo hoog als je wil.

4 DLo 3.3. Koper aanwezig. Stukken zijn die van de vorige keer.

JH en RA zijn aanwezig.

Zij stellen zich voor. JH heeft meerdere tuinen gedaan in de Krijgsman en ziet ook hier weer een uitdaging met een mooie opgave. RA vertelt wat over zichzelf en de beweegredenen om in de Krijgsman te gaan wonen op deze plek.

MS: eerdere opmerkingen van KT zijn doorgegeven aan JH en RA. Tekeningen: deels gereageerd. PG heeft een reactie gestuurd en er is gezegd dat het goed is hiervoor samen te zitten.

JH licht toe. Opmerkingen die vorige keer gegeven zijn, zijn goed bekeken.

Aanpassingen met name in het voorgebied, waarbij het entreegebiedje om op het achtererf te komen een voorstel geeft qua poort. Hangt samen met voorpleintje.

Aanpassing is dat voor het onderhoud pad dat langs de houtwal loopt een opening is gemaakt. Eerst kwam je binnen en dan pas op het zijpad.

Pad komt achter de poort uit. Je hoeft dan niet elke keer langs de kwetsbare zijgevel met je takken etc. De houtwal gaat enorm uitgroeien. Is aan te snoeien, maar toch ook de houtwalsfeer. Is door geplant tot vrij dicht bij de zijgevel. JH heeft er zorgen over dat de houtwal relatief te dicht bij de zijgevel komt en aangroeit. Waarbij juist het gebouw, de woning een soort van ruimte om zich heen nodig heeft. Dus ten eerste naar comfort gekeken, ten tweede met de houtwal afstand houden tot zijgevel voor het gebouw en ten derde dagelijks gebruik bekeken. Namelijk van de voorzijde is de zonnige kant: verse kruiden voor eigen gebruik kweken, dus ruimte voor kruidenvakken.

Linkse overgang naar de burens is weggehaald.

SV: paadje onderhoud mag. Hij licht toe: dit wordt namelijk altijd door juristen gemeente bekeken. Moet op een bepaalde manier gemotiveerd worden richting de vergunning verleners. Dat is hier wat lastig omdat er heel veel verharding zit. Het zit in G2 en dat is enigszins problematisch.

Erf afscheiding aan de straatzijde. Geschoren haag uit eerdere plannen weggehaald. De erfafscheiding naar binnen gezet: op 1,5 meter. Wordt zo'n schapenhek uitvoering. JH laat een foto zien. Idee is dat daar tijdelijk een wilgentenenmat tegen aan wordt gezet. De wilgentenen mat is naar 5 jaar helemaal verdwenen en weggerot.

PG: mijn probleem was de erfscheiding. De hoogte van 1.50 meter mag niet zomaar. Dus is een ontheffing. Schapengaas moet je vanuit openbaar gebied en vanuit burens bekijken. Waarom zou je dat doen vanuit de openbare ruimte. Hoogte van 1 meter is

goed. Wilgentenen begrijpt PG ook niet, is niet nodig. Je wil geen ondoorzichtige lijn. Houten wal wordt wel zo om en om doorzichtig.

Janine legt uit dat het pootgoed is, dus heeft tijd om body te krijgen. Anders zit je nu heel lang op straat. Nu net even een klein tijdelijk privacy scherm, dat toch net eventjes die privacy geeft. PG: dit betekent dat het vanaf de straat gedurende 5 jaar geen zicht geeft op de wereld erachter. JH: is 1.50 meter, je kijkt eroverheen.

PG: leest de feiten en ambities voor vanuit de documenten die omtrent G1 en G2 zijn opgesteld.

Als het een dunne wand is dan is dat een mooie schutting die voor een tijdje het zicht tegenhoudt. Mag niet boven op 1.50m. Doorzichtigheid is een criterium.

MW: maar ze presenteert dat er uiteindelijk een doorzichtig/groen eindbeeld is.

FA: streven is semi openbaar te houden. We zoeken middelen om die doorzichtigheid te handhaven. PG: er zijn nu geen argumenten die mij een ander inzicht geven. In het BP staat dat het niet mag, dus moeten we hiervan afwijken en is een vergunning nodig. Daar heb je een argument voor nodig en die hoor ik niet. Er zijn andere middelen om privacy te maken.

De hoogte van 1 meter is prima. Daarboven moeten we motieven hebben om te kunnen afwijken. CRK&E zegt dat mensen eerder komen met een jurist dan met een architect. We willen niks onmogelijk maken.

PG: het moet als groene plek beleefbaar zijn.

RA licht toe: 1.50 meter kijk je overheen. Wilgentenen mat wordt terug geplaatst met ervoor beplanting, dus je ziet hem niet. Als je niets doet aan G2 zie je hem ook niet en is zichtbaarheid nul. De wijk moet er groen uitzien en met dat beeld zijn we alleen maar bezig en het geeft nu al een groen beeld.

PG: waarom wil je hem dan maken? RA: anders stappen mensen eroverheen. Bij 1.50 meter gaan mensen niet snel bij ons de tuin in. Het is uiteindelijk onze tuin, wij hebben er voor betaald, privacy, veilig gevoel.

PG: Raster van 1.50 meter wil ik meegaan en afwijken, maar het gaat om de doorzichtigheid. RA: Schapengaas van 1.50m kunnen we dus in mee? Ja.

AS: op het moment dat je hem nu niet-transparant toestaat is dat in de tijd niet navolgbaar. SV: bij 3.1 zo toegestaan zonder hoogte. De beelden vallen tegen qua doorzichtigheid. Lastig dat het bij 3.1 staat. Voorstel van FA: open structuur van 1.50 meter en binnen de maatvoering de lagere ondoorzichtbaarheid.

MS: suggestie: kan dus ook zijn 1 meter hoog, of deel dicht/ deel open. Of springen in de erfgrens. PG: hoogte 1.50m kunnen we toestaan als het transparant is. Wat je tot 1 meter wil doen mag je zelf weten.

FA: wat we nu doen is zoeken naar een motivatie waarbij de voorschriften kunnen worden afgeweken. Dat komt op schrift en moet consistentie geven voor alle vorige en volgende plannen. We zijn geen juridisch beoordelingsgremium, maar wel

gebonden aan het feit dat als we afwijken, we gemotiveerd moeten afwijken, Daar zit dus wel een juridisch aspect aan, Daarom doen we hier zo moeilijk. Bij een goede oplossing zijn w daar meteen voor in. Beginnel: wij willen helpen en dat het later niet gebruikt kan worden door anderen. Dus consistent zijn.

Nu komen tot een eindconclusie ten aanzien van de erfafscheiding langs de openbare weg:

1 De palen en het gaas is oké. Want doorzichtig

2 De matten: hoogte discutabel. Kan tot 1 meter wel. Zien of je dat nog nodig vindt.

3 Voorgestelde pad aan de voorzijde akkoord.

Verbreiding verharding naast de woning (in G2): PG: heb ik geen moeite mee. Huis verdient wat ruimte. Kruiden is mooi. Georganiseerde bakken is op deze lengte niet relevant. Ons motief is dan: in de schaal van het huis, kan dit goed en is het een mooie overgang van de natuurlijke tuinen aan de oostkant en het meer gecultiveerde aan de andere kant.

Tegels of half verharding? Combinatie. Geen –terras- noemen maar -onderhoud pad. Graag de grens G2 en bouwkaavel aangeven. Suggestie: takkenril stukken doorzetten. Is iets heel anders dan het scherm.

MW: suggestie: verharding aan de gevelzijde niet nodig, daar zou je kunnen vergroenen. Bij regen wordt je gevel minder vies.

Finale tekening komt terug in dit KT. Het verslag wordt doorgestuurd.

5 Bruggen 11 en 12 (welstandsgebied dijkvilla's van CRK&E). DO t.b.v. omgevingsvergunning.

MS: we willen ze indienen voor vergunning. SV: Brug 12 akkoord. Brug 11 detail aansluiting (grondkering) rechterzijde. Hoe maak je dat? Nu lijkt het alsof het landhoofd strak tussen de kavels in zit. Hij wijst het aan. MW: hij ontwerpt het als een grondkering. Aan de bovenkant een boeideel en aan de zijkant ook. SV: gaat dat dan niet wiebelen? Meindert heeft moeite met deze constructieve oplossing en ik heb zelf een esthetische oplossing. SV laat deze zien: de maat van het pad iets te knippen, zodat je houten constructie iets is van de aanpalende kavels en niet van het pad. Gaat naar het civieltechnisch overleg. Verder akkoord.

Met CRK&E is afgesproken dat KT het mandaat heeft hier nu een advies over te geven. Dit wordt meegegeven aan het CRK&E via het toesturen van het verslag.

6 ZVA Eilanden west. DO t.b.v. omgevingsvergunning.

Architect RT en ontwikkelaar RJ zijn aangeschoven.

RT legt uit: april ingediend. Zelfde presentatie ge-update. Pergola's en de bergingen van blok 1, daar is een wijziging op gemaakt. Er zijn wat wijzigingen in het openbaar gebied geweest ten noorden van blok 2 en de erfafscheiding is daar ook op aangepast.

Blok 1: niks aan gewijzigd. Alleen de pergola is verwijderd van het aanbouwdeel. RT wijst het aan op tekening. Nu wordt dat een optie. RJ bevestigt dat. Er worden 2 opties aangeboden: uitbouw van 1200mm en van 2400mm.

PV panelen worden aangelegd bij de bouw. Aannemer kan meer aanbieden. Ze kunnen er maximaal 12 nemen. Het kan in 2 rijen boven elkaar. Is netjes. Je kan niet voorkomen dat er anderssoortige panelen worden neergelegd of mensen later (bij)leggen. De optie van de pergola zit niet bij de stukken. Alleen de optie aan het gebouw zelf. Een pergola wordt in de voorliggende stukken niet aangeboden als optie.

PG: We kunnen iets doen aan de erfafscheiding, pergola. Er is nu niets getekend dus dat gaat niet goed. Jullie moeten iets voorstellen: iets fysieks regelen dat mensen dat doen. Suggestie dit hier ook te doen (is bij blok 2 wel gedaan).

RT: mooie woning, veel kwaliteit. PG: ze moeten een erfafscheiding maken tussen henzelf en de burens. RJ: tussen openbaar gebied en woning wel gedaan en tussen de woningen zelf eruit gehaald. SV: is kwetsbaar. PG: niet afdoende. RT: optie zou kunnen zijn pergola door te trekken.

SV: haag. Breng je ze al van die hoogte aan? RJ: je mag geen stekjes planten, de opmaat moet een goede zijn naar de eindmaat. RT: staan dubbel geplant, er rijden namelijk ook auto's langs.

FA: worden te bouwen opties goedgekeurd en wel geleverd bij de verkoop? RJ: moeten we prima kunnen doen.

Is borging voor de toekomst. Meegeven op tekeningen. Alleen dakkapellen dus lastig en tetris-spel van zonnepanelen lastig te voorkomen.

MW: insnoeringsregeling na realisatie. Om dingen in de toekomst te voorkomen. AS: meer dwingend in wat je bij een woning toevoegt.

Achterzijde blok aan de waterkant is kwetsbaar. Fysieke voorzieningen die ons de meest redelijke verwachting geeft dat het aanblijft.

MW: de pergola mee-ontwerpen in de vaargang. Woning en bergingen zijn voor nu. Beplanting en erfafscheidingen later. AS: in grote lijnen in orde.

SV: mooi plan, enige opmerkingen over erfafscheidingen en de opties moeten erbij. Dus volgende keer pergola en erfafscheiding.

Dus nog een keer terugzien. Compleet als DO

Blok 2: meerdere mogelijkheden voor dakkapellen. Uitbouwen weer 1200mm en 2400mm als optie. FA: zou je de funderingspalen voor de uitbouw niet vast maken?

SV: is het niet interessant ook de hoekwoning een optie uitbouw aan de zijkant te geven?

Berging is gewijzigd en akkoord.

Bomen zijn erin gezet. Berging naar de hoek gezet. Berging groter dan de standaard 5 m2, naar 8 m2. Erfafscheidingen bij blok 2 legt RT uit.

Vrijstaande woning en optie uitbreiding. Vlonder wordt meegemaakt, beschoeiing wordt opgetrokken.

Kortom: woning opties worden geleverd, erfafscheiding wordt geleverd. Voorbeelden van de dakkapellen. Kan via de mail.

Komt terug op de agenda van het KT.

CRK/KT bijeenkomst 28 september, evaluatie:

Er komt een vervolgspraak. Het was een zeer nuttige vergadering. CRK was erg scherp en wees op het feit dat het bestemmingsplan (BP) op sommige aspecten te globaal is. Voor de ontwikkeling hebben we 2 goede, en destijds bewust globaal opgestelde instrumenten (BP en beeldkwaliteitsplan), maar voor het beheer van de wijk zijn beide te vaag. Daarom wordt plan Bredius Bussum en 't Spieghel Bussum bekeken en op welke punten je de 2 'Krijgsman' plannen moet aanpassen om de CRK meer instrumentarium te geven.

FA: Het is dus om beter te bepalen en niet te beperken. Hij geeft 2 voorbeelden: het bebouwingsvlak scheiding met G2 en het Strandpad waar je een opstal roze mag verven.

Eerst kijken welke punten besproken moeten worden. Het verslag komt eraan. Moet iemand zijn die bekend is met het plan en de kwaliteit, wil ik wel doen zegt FA. Actiepunten uit het verslag. HZ en secretaris CRK en AS werken dit uit. Moet geen maanden duren.

FA: het gaat om kwaliteitsplannen grond geven en een perspectief te geven. CRK wees daarop en ze hadden gelijk. Als je dat uit handen geeft geef je ook de kwaliteit uit handen.

Verslag komt volgende week op de agenda.

Verslag van 14 september wordt goedgekeurd, behalve PG bijlage gaat eraf.

Melding bestaand gebied – beoordeling crk&e

Goedgekeurde plannen

- Grote Lijster 26: plaatsen van een erfafscheiding in het voor- en zijerfgebied van de woning.

Afgekeurde plannen

-

Rondvraag:

- AS: vergunningverlening geëvalueerd.
 - Er zijn in totaal 946 woningen vergund. Kunnen we de 1000 aantikken eind van het jaar? Wie weet. Dit jaar zijn er 202 vergund.
 - Vooroverleg voor de vergunning wordt te weinig benut waar dat wel handig zou kunnen zijn. Af en toe worden we overvallen.
 - MW: suggestie welkom. Het elkaar makkelijk maken. AS legt het vooroverleg uit. MW: wij dienen vaak in als het voldoet aan het BP.

- Naar aanleiding van de iets de levendige discussie rond kavel 3.1., in bijzijn van de koper en zijn architect, wordt afgesproken dat in het vervolg het KT tevoren een gezamenlijk standpunt inneemt.

4. Volgende bespreking

De volgende vergadering is gepland op:

- 26 oktober van 9.30u tot 12.30u.
- verder om de 3 weken.