

Zuilenhof Bergen

Amsterdam, 10 maart 2024

Betreft: Verslag 3^e informatieavond ontwikkeling “Zuilenhof” 6 maart 2024

6 maart jl. heeft de initiatiefnemer van het ontwikkelplan ‘Zuilenhof’, de heer Henk Deen, een derde informatieavond gehouden voor direct omwonenden, welke uitgenodigd zijn, van de locatie aan de Oude Bergerweg 2, te Bergen. Het ontwikkelplan is een samenwerking tussen Henk Deen en de familie Eisma, de erven van de voormalig bewoonster van Villa Zuilenhof.

Voor deze informatieavond zijn, middels een uitnodigingsbrief, ca 60 huishoudens en een vertegenwoordiger van de Gemeente Bergen uitgenodigd. Deze avond is georganiseerd om de aanwezigen te informeren over de voortgang van het plan. De informatieavond is in 2 sessies gehouden.

De opkomst voor deze avond was wederom groot. Zo’n 33 omwonenden waren aanwezig. Zo’n 25 mensen waren bij de eerste bijeenkomst aanwezig, en bij de tweede sessie 8 uitgenodigden.

Tevens was, namens de gemeente Bergen, Arlette Moerbeek aanwezig.

De bijeenkomst werd geopend door Henk Deen, en aan de hand van een powerpoint presentatie is de voortgang van de ontwikkeling gepresenteerd. De heer Deen vertelde eerst beknopt over de ontstaansgeschiedenis en de voortgang van de bestemmingsplanwijziging, waarna exploitant Judith Veldt, van Van Hollant, hun toekomstige rol in de wijk en hun huidige activiteiten in Heiloo en Assendelft toelichtte. Bruce Kee van BREINarchitecten heeft vervolgens de schetsontwerpplannen laten zien welke zijn ingediend ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging.

Daarbij mochten de aanwezigen ten aller tijden vragen stellen.

De volgende punten kwamen hierbij aan de orde:

- Hoeveel parkeerplekken worden gerealiseerd? Er is veel parkeerdruk in de wijk. Er is angst over een toename hiervan

Reactie ontwikkelteam:

De norm voor parkeren is eerst gesteld op 1,6 voor wonen, vervolgens omlaag gebracht naar 0,9, en nu zelfs 0,6 parkeerplekken per woning. Eea gebaseerd op de ervaringen van Van Hollant met Craenenbroeck in Heiloo, waarbij er slechts 1 bewoner een auto heeft en er zelden meer dan 5 auto’s staan.

Werknemers komen voornamelijk met de fiets. Alleen met feestdagen is het wat drukker. Afgesproken met de verkeersdeskundige is dat er 3x per jaar de parkeerdruk zal worden gemonitord, zodat mocht er toch meer parkeerdruk ontstaan dit middels extra parkeerplekken op terrein kan worden opgelost.

Henk Deen stelt tevens voor dat de bewoners bij de gemeente parkeren voor vergunninghouders aanvragen.

- Hoe wordt er voorkomen dat er met het heien schade zal ontstaan aan de omliggende bebouwing?

Reactie ontwikkelteam:

Voordat er wordt geheid zal er geotechnisch onderzoek plaatsvinden, middels sonderingen, om te bepalen of het onderheid moet worden. Zo ja, dan zal er een trillingsprognose plaatsvinden, zodat het juiste heisysteem kan worden bepaald. Ook wordt voorgesteld foto's te nemen van de panden, zodat er een eventuele voor- en na-situatie in beeld is.

- Hoe wordt er voorkomen dat er in het laagste appartement geen water komt te staan?

Reactie ontwikkelteam:

Dit zal in de bouwtekenfase worden uitgezocht. Hoe hoog het grondwater staat en komt en welke bouwtechnische maatregelen hiervoor genomen zullen worden.

- Is er genoeg daglicht in de appartementen?

Reactie ontwikkelteam:

De schaduw van bomen wordt doorgaans niet meegenomen in zo'n berekening. Er is al voor het meest ongunstige appartement op souterrainniveau een voorlopige daglichtberekening gemaakt en deze voldoet.

- Jullie praten over groenbehoud, maar er worden bomen verwijderd. Komen hiervoor bomen/groen terug?

Reactie ontwikkelteam:

Er worden bomen verwijderd voor de nieuwbouw. Het ontwerp heeft de huidige vorm doordat het ontwerp is aangepast obv een bomeninventarisatie, dat het team heeft laten verrichten, op verzoek van de welstandscommissie. Uit deze bomeninventarisatie is naar voren gekomen dat meerder bomen ziek of intrusief zijn. Deze mogen/moeten verwijderd worden. Nadat het bestemmingsplan is goedgekeurd zal in de definitieve ontwerpfase een landschapsarchitect betrokken worden om de tuin opnieuw vorm te geven en zoveel mogelijk groen terug te brengen.

- Hoeveel m2 wordt er nu bebouwd?

Reactie ontwikkelteam:

Hierop was geen paraat antwoord.

- Valt de uiteindelijke vergunning onder de nieuwe omgevingswet?

Reactie ontwikkelteam:

Nee, onder de oude.

- Moet het monument niet, wettelijk vastgesteld, onderhouden worden?

Reactie ontwikkelteam:

Hiervan is het team niet op de hoogte en ook niet door de instanties op gewezen. Het monument zal bij de bouw in ere worden hersteld en het monument is ook deel van het nieuwe bestemmingsplan.

- Wat is het verschil tussen het nieuwe en het oude bestemmingsplan?

Reactie ontwikkelteam:

In het oude staat alleen bestemming wonen en in het nieuwe komt wonen en

zorg.

- Het was een tijdlang stil. Wat is er sinds 2019 gebeurd?

Reactie ontwikkelteam:

Om de bestemmingsplanwijziging te verwezenlijken moeten er allerlei onderzoeken worden gedaan en veelvuldig overleg plaatsvinden met oa gemeente Reactie ontwikkelteam:, BUCH en Rijksmonumentendienst. Dit heeft lang geduurd. Ook door onderbezetting bij de overheid.

- Hoe ziet het tijdsverloop en het proces er vanaf nu uit?

Reactie ontwikkelteam:

Na de informatieavond kan de ontwerpbeschikking worden opgemaakt en worden aangeleverd voor de raadsvergadering. Streven is de raadsvergadering van april / mei. Als er door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, kan de ontwerpbeschikking voor zes weken ter inzage. Binnen deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Na het beantwoorden van de zienswijze, kan een definitieve verklaring van geen bedenkingen worden opgehaald bij de gemeenteraad (als er geen zienswijzen worden ingediend, kan deze stap worden overgeslagen). Na het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, kan de vergunning worden verleend. Er geldt dan vervolgens nog een beroepstermijn van 6 weken. Na deze 6 weken treedt de vergunning in werking. Wordt er beroep ingesteld, dan wordt dit beroep behandeld bij de rechtbank. Wordt er geen beroep ingesteld, dan is de vergunning onherroepelijk.

- Wordt dit traject en de plannen op de site gezet?

Reactie ontwikkelteam:

De laatste ontwerpstukken worden online gezet, alsmede dit verslag.

- Volgt er nog een informatieavond? Er is vaak zoveel radiostilte tussendoor.

Reactie ontwikkelteam:

In principe is dit de laatste informatieavond, maar het team zal overwegen bij een volgende fase, bv bij het definitieve ontwerp, nog een infoavond te houden. Ook zullen ze overwegen mensen van eventueel nieuws te verwittigen middels mail, brief en/of site.

- Kan er nog een extra 3D-beeld worden toegevoegd van het plan vanaf de Loudelsweg, om zo dat aanzicht ook in beeld te krijgen.

Reactie ontwikkelteam:

Wij zullen deze maken en toevoegen aan het hetgeen op de site wordt gezet.

- Zijn er naast de afspraak over de parkeernorm nog meer afspraken gemaakt met de gemeente en/of BUCH?

Reactie ontwikkelteam:

Nee. Daarbij is de huidige parkeernorm niet een aparte afspraak, maar gebaseerd op te hanteren parkeernormen.

- Wat voor een effect heeft de nieuwbouw op de hydrologie (grondwater)?

Reactie ontwikkelteam:

Dit is nog niet in beeld, maar zal in de volgende fase, na de bestemmingsplanwijziging, in beeld worden gebracht.

- Jullie praten over een maatschappelijke functie, maar is het niet alleen voor welgestelde huurders?

Reactie ontwikkelteam:

De huurprijs voor een standaard verzorgingshuis is ca €2800/mnd en hier ca €4100/mnd. Dat is inderdaad duurder. Echter is alles, inclusief een hoge mate van onafhankelijkheid, eetwensen, activiteiten en 24-uurszorg inbegrepen. Ook mensen met een grotere portemonnee zijn deel van de maatschappij. Deze mensen verdienen ook een plek. Er is een tevens een grote wachtlijst aan geïnteresseerden.

Er waren voornamelijk positieve reacties over het plan en de architectuur, waarbij één bewoner, in plaats van bezwaar, graag postieve zienswijze zou willen geven. Achteraf is het team door meerdere bewoners gecompimenteerd met het huidige resultaat.

Afbeeldingen uit de presentatie en het verslag zullen op onze website www.zuilenhof.nl worden gezet.