

## Vragen en antwoorden van omwonenden en geïnteresseerden over het nieuwbouwplan Vrolik in Anna's Hoeve

Ruim honderd omwonenden hebben we uitgenodigd om de presentatie op de website van Dudok Wonen te bekijken en vragen te stellen via de mail naar [vrolik@dudokwonen.nl](mailto:vrolik@dudokwonen.nl). Tweeëndertig mensen hebben ons gemaïld met vragen over het plan Vrolik. Vragen die meerdere keren zijn gesteld, hebben we eenmaal in de lijst hieronder opgenomen. Daarnaast hebben we de vragen geanonimiseerd op verzoek van verschillende inzenders. De vragen en antwoorden hebben we hieronder ingedeeld naar thema. De vragen gaan over;

- het plan
- de verhuur en beheer
- de doelgroep
- het ontwerp
- de buitenruimte
- het parkeren
- de omgeving
- de procedure
- de bouw

### Algemeen

Nieuwbouwplan Vrolik ligt op bouwveld 2.3a en kijkt uit op Anna's berg. Een nieuwe korte straat, de Cor Steijnstraat (2.3c), verbindt het bouwveld met de Dolf van der Lindenstraat. Op het aangrenzende bouwveld 2.3b worden grondgebonden woningen (eengezinswoningen) ontwikkeld door een marktpartij. Tussen bouwveld 2.3a en 2.3b komt een pad voor langzaam verkeer.



## Over het plan

**1. In uw presentatie mis ik een visie op hoe dit gebouw inspeelt op de bijzondere ligging aan de kop van het park. Op welke manier heeft dit de architectuur en positionering van de gebouwen beïnvloed? Welke keuzes heeft u daarin gemaakt?**

We hebben in het voorontwerp een uitgebreide locatiestudie verricht wat heeft geresulteerd in een appartementengebouw dat de groene omgeving als het ware opneemt in het 'binnengebied', waarbij de kop van het gebouw het park aan de noordzijde begrenst. Daarnaast zijn de appartementen dusdanig gepositioneerd dat vrijwel alle appartementen uitzicht hebben op het groen. Ook de schaalgrootte en de richting van de bouwblokken sluiten goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

**2. Waarom komt hier een appartementengebouw en geen eengezinswoningen? Eengezinswoningen zou de uitstraling van de wijk compleet maken.**

In de woonwijk Anna's Hoeve komt een mix aan woningen: koop en huur, eengezinswoningen en appartementen, zoals ook beschreven in het Masterplan Anna's Hoeve. Bouwveld 2.3a is door de gemeente uitgegeven aan Dudok Wonen voor de bouw van sociale huurappartementen.

**3. Hoe rijmt u het aantal woningen met de kleinschaligheid van de wijk?**

Op bouwveld 2.3a is binnen de regels van het bestemmingsplan en masterplan Anna's Hoeve voldoende ruimte voor het bouwplan met 65 appartementen. In Anna's Hoeve staan verschillende bouwplannen in een verschillende schaal met verschillende woningtypen; variërend van vrijstaande woningen, kortere rijtjes met eengezinswoningen tot grotere appartementengebouwen.

## Over de verhuur en beheer

**1. Is het mogelijk is om meer informatie te ontvangen en me eventueel in te schrijven voor een van deze appartementen?**

Als de appartementen gereed zijn voor verhuur, worden ze bij WoningNet aangeboden. Meer informatie over woningnet vindt u hier: <https://www.woningnetgooienvechtstreek.nl/>

**2. Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud en netjes (troepvrij) houden van de tuin?**

De collectieve privétuin valt onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bewoners. Het onderhoud zal worden uitbesteed en bekostigd via de servicekosten.

**3. Wat worden de huurprijzen voor deze appartementen?**

De huurprijzen blijven onder de sociale huurgrens. Dit betekent dat ze volgens de huidige regels maximaal € 737,- zullen bedragen

**4. Als je bent geaccepteerd door jullie voor een appartement, kan je dan een kijkje nemen hoe het is geworden of hoe het uit komt te zien?**

Ja dat is mogelijk.

**5. Wat gaan jullie doen als er verkeers- en ander overlast wordt veroorzaakt?**

Overlast wordt op de reguliere manier opgepakt zoals dit overal gaat. Hebben bewoners last van elkaar, dan is er een mogelijkheid om d.m.v. buurtbemiddeling met elkaar hierover in gesprek te gaan. Verkeersoverlast is een verantwoordelijkheid van de gemeente en de politie.

## Over de doelgroep

### **1. Wat wordt er bedoeld met (financieel) kwetsbare bewoners? Kunt u daar voorbeelden van noemen?**

Met (financieel) kwetsbare bewoners bedoelen we mensen die op de vrije huur- en koopmarkt niet aan een woning kunnen komen. Mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning voldoen aan bepaalde eisen. Meer hierover kunt u vinden op de website van de Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden>

### **2. Kan in het plan meer variatie in woningen worden toegepast? Zoals een mix van sociale huur, sociale koop, middeldure woningen en vrije kavels?**

Nee, voor deze doelgroepen zijn/worden op de andere bouwvelden woningen gerealiseerd.

### **3. Hebben de toekomstige bewoners enige vorm van begeleiding nodig?**

De mensen die in de appartementen komen te wonen worden alleen geselecteerd op inkomen. Het gebouw heeft geen specifieke faciliteiten voor zorg of begeleiding. Maar ieder mens kan iets overkomen waardoor hij/zij zorg nodig heeft. Dat staat los van de toewijzing.

### **4. Hebben de toekomstige bewoners een specifieke leeftijdsgroep, of is het voor alle leeftijden bestemd?**

Het is voor alle leeftijden.

### **5. Hoe gaat u zorgen dat de verdeling autochtoon Nederlander en Nederlander met een andere afkomst eerlijk verdeeld wordt?**

Wij verdelen de woningen via het regionaal woonruimte verdeelsysteem. Wij kunnen en willen daar niet van afwijken. Iedereen heeft een gelijke kans op een woning, ongeacht achtergrond en afkomst.

## Over het ontwerp

### **1. In het verlengde van voorgaande benoemt u als 'achtergevel' van Blok A, de zijde die frontaal aan het park komt te staan. In die zin is er sprake van een voorgevel. Het is ook een vereiste vanuit het beeldkwaliteitsplan om een voorgevel vorm te geven langs de parkzijde. Overigens mist deze geveltekening in uw presentatie en zou ik deze nog graag willen bekijken.**

De term 'achtergevel' heeft een tekentechnische achtergrond en is geen kwalificatie. Conform de opgave van de bouwvelop zijn alle gevels ontworpen als voorgevels. Zie hiervoor ook de impressies op onze website.

### **2. Wordt voor de 'achtergevel' van Blok A, grenzend aan het park, voldaan aan de eis van minimaal 30% gevelopeningen?**

Ja, achter deze gevel bevinden zich de verblijfsruimten die goed uitzicht hebben op de omgeving/park. Zoals eerder gesteld, grenst deze gevel niet aan het park maar aan het eigen 'binnengebied'.

### **3. Op dit moment lijkt de 'achtergevel' van blok A een grijzige massa te vormen met geen tot weinig detailleringen. Dat laatste lijkt ook te gelden voor de extra verdieping. Dit is echter lastig te beoordelen op basis van de tekeningen. Is het plan al behandeld door de Commissie voor Welstand en Monumenten en op welke datum? Ik ben benieuwd naar hun zienswijze i.r.t. het beeldkwaliteitsplan.**

De gedeelde impressies en geveltekeningen geven een goed beeld van het kleurgebruik en detaillering. In onze optiek bevat het plan juist veel detail, alsmede de achtergevel van blok A. De uitvoering van de kozijnen, de gemetselde penanten op de galerijen en de draagconstructie van de balkons/terrassen zijn zorgvuldig uitgewerkt en bevatten veel detail. Het schetsplan is 27 november 2019 gepresenteerd aan Welstand en positief ontvangen. Bij de omgevingsvergunning wordt het plan nogmaals behandeld door de Welstand als onderdeel van die vergunning.

**4. Op pagina 5 van de presentatie staat 'Locatie' een grijs vlak ingetekend. Is dit het beoogde bouwvolume?**

Nee, dit is een aanduiding van de locatie. Voor het beoogde bouwvolume, zie geveltekeningen en impressies.

**5. De appartementen komen in oostelijke richting dicht op de erfgrans te liggen en dicht op het fietspad te liggen. Dit is iets wat de luchtigheid zeker niet ten goede komt. Waarom is ervoor gekozen zo dicht langs het fietspad te bouwen?**

Het bouwplan past binnen de regels en contouren van het bestemmingsplan en het masterplan. Op deze wijze spreiden we het bouwprogramma over de beschikbare plot hetgeen de ruimtelijkheid van het plan ten goede komt.

**6. Als omwonende van het toekomstige Vrolijk project zou ik willen vragen of er t.z.t. een maquette hiervan te zien is. Zo ja waar en wanneer?**

Er is niet gekozen voor het maken van een maquette. We hebben wel artist impressions zoals die zijn gedeeld in de presentatie.

**7. Waarom worden er niet minder appartementen gebouwd?**

Op bouwveld 2.3a is binnen de regels van het bestemmingsplan en masterplan Anna's Hoeve voldoende ruimte voor het bouwplan met 65 appartementen. Daarnaast is in de gemeente blijvend behoefte aan sociale huurwoningen.

**8. Waarom wordt er zo hoog gebouwd?**

De bouwhoogte past binnen het masterplan en bestemmingsplan Anna's Hoeve. Voor bouwveld 2.3 geldt als bijzonderheid dat de gemeente in 2019 de maximale bouwhoogte op dit bouwveld verlaagd heeft met de vaststelling van de Tweede partiële herziening bestemmingsplan Anna's Hoeve. <https://www.annas-hoeve.nl/Nieuws/1255289.aspx?t=Maximale-bouwhoogte-bouwveld-23--verlaagd->

De bouwhoogte is van 16,5 meter verlaagd naar 10,5 meter met een accenthoogte (dus een deel van het gebouw) van 13,5 meter. Dit is gedaan om het plan beter te laten aansluiten op de reeds bebouwde velden, de Berg van Anna's Hoeve en de Antons Philipsbuurt.

**9. Is er rekening gehouden met de zichtlijnen naar Anna's berg?**

Het bouwplan is ontwikkeld rekening houdend met de regels van het bestemmingsplan en Masterplan Anna's Hoeve.

In het voorontwerp is een uitgebreide locatiestudie verricht wat heeft geresulteerd in een appartementengebouw dat de groene omgeving als het ware opneemt in het 'binnengebied', waarbij de kop van het gebouw het park aan de noordzijde begrenst. Daarnaast zijn de appartementen dusdanig gepositioneerd dat vrijwel alle appartementen uitzicht hebben op het groen. Ook de schaalgrootte en de richting van de bouwblokken sluiten goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur, haaks op de berg. Hierbij blijven de doorzichten behouden.

**10. Waarom wordt er niet meer variatie in bouwstijlen, architectuur, toegepast?**

Het complex heeft in omvang, hoogteverschillen, materiaalgebruik en detaillering een mooie evenwichtige uitstraling waarbij onderscheid is gemaakt in het type metselwerk voor de binnen en buitencontour.

Het toepassen van meer variantie in bouwstijlen zal leiden tot een onrustig/ onevenwichtig totaalbeeld. Niet wenselijk.

**11. Op de website is niet duidelijk te zien hoe de gebouwen worden afgewerkt. De lichte vlakken maken het aanzien afwisselend, maar laten we oppassen met te veel stenen massa op deze unieke plek aan de voet van Anna's berg. (Het massieve appartementengebouw aan de Minckelerstraat is een donker en slecht voorbeeld)! In de diversiteit van de bebouwing in de directe omgeving wordt vaak licht hout gebruikt. Ik zou een pleidooi willen houden voor gebruik van hout in de afwerking om een verbindende werking met de omgeving te laten ontstaan.**

De getoonde sfeer-impressies en gevelbeelden laten goed zien waar welk materiaal wordt toegepast. De buitencontour wordt in een levendige, rood-genuanceerde baksteen opgetrokken. Als contrast wordt het metselwerk grenzend aan het binnengebied, als een soort binnenvoering, uitgevoerd in een lichte, witte steen.

**12. Is het mogelijk dat er meer groen wordt toegepast?**

De gebouwen staan letterlijk in het groen waarbij het parkeerterrein wordt uitgevoerd in halfopen bestrating, graskeien. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de grote collectieve privé binnentuin, voorzien van aangeplante borders. De looppaden wordt uitgevoerd in een halfverharding.

**13. Kan het aantal woningen lager? Meer laagbouw (en bij voorkeur alleen maar of zoveel mogelijk laagbouw gezien het groene karakter).**

Op bouwveld 2.3a is binnen de regels van het bestemmingsplan en masterplan Anna's Hoeve voldoende ruimte voor het bouwplan met 65 appartementen. Daarnaast is in de gemeente blijvend behoefte aan sociale huurwoningen. Als we deze appartementen willen bouwen met 1 verdieping minder betekent dat er minder groen overblijft omdat de footprint dan groter wordt.

**14. Worden de woningen beter gebouwd dan de energienorm? Worden ze energieneutraal en aardgasvrij?**

We voldoen aan de gestelde eisen wat betreft duurzaamheid. We bouwen aardgasvrij en er komt een duurzaam warmte systeem in het gebouw.

**15. Ik heb een vraag over het EQW systeem in het appartementencomplex Vrolik. Wat is dat eigenlijk?**

Een EQ-w systeem is warmte koude opslag systeem wat werkt met buitenlucht ipv met grondbronnen. Er wordt dus niet in de grond geboord. Het is een relatief nieuw systeem wat getest is op 50.000 woningen en daar even efficiënt en efficiënter is gebleken dan de gebruikelijke koude warmteopslag in de grond.

Over de buitenruimte

**1. Is het mogelijk dat de landschapsarchitect geen zitplaatsen gaat realiseren aan de buiten tuin van het complex (in verband met hangjongeren)? Op de tekening is een groot aantal zitelementen ingetekend. Dit baart mij zorgen t.a.v. geluidsoverlast. Is dat wel handig?**

De collectieve privé tuin is voor de toekomstige bewoners van het complex en de voorzieningen zijn voor gebruik van deze bewoners en op hen afgestemd.

**2. Is er meer groen en water (fontein voor de kinderen!!) mogelijk?**

Het is een collectieve privétuin voor de toekomstige bewoners en de tuin wordt met het oog op de nieuwe bewoners ingericht.

**3. In uw plan heeft u een 'binnentuin' ingetekend. De benaming is ongelukkig gekozen. Dit is geen binnentuin, maar een verlenging en uitbreiding van het park / openbaar gebied. Deze keuze/benadering vraagt om een visie op integratie van park en 'binnentuin', publieke en (semi) private ruimte. U introduceert de haha vanuit de Engelse landschapsarchitectuur. Kunt u aangeven op welke manier dit aansluit bij de het ontwerp van het park? Het ontwerp van deze 'binnentuin' is een potentieel afbreukrisico voor het aanzicht van het park. Ik vraag me daarbij ook af of dit ontwerp strookt met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Wellicht is het raadzaam om de De Zwarte Hond hierover te consulteren?**

Verder is het van belang om bij het ontwerp reeds rekening te houden met beheer en onderhoud: er is nu gekozen voor natuurlijk beheer van het park. Dit moet aansluiten bij het beheer van de binnentuin. Dus geen strak gemaaid gazon, direct naar een natuurlijk grasveld. Uw artist impressies op pagina 7/8 geven in dat kader

**een onjuist beeld van de openbare ruimte gedurende de zomermaanden.**

Het binnengebied is een collectieve privétuin. De binnentuin is zorgvuldig ontworpen door onze landschapsarchitect. Het niveauverschil ter plaatse van de haha constructie geeft overgang van openbaar naar privé aan; het is een afscheiding die ons inziens past bij het beeldkwaliteitsplan.

Over het parkeren

**1. Is het mogelijk een parkeergarage te realiseren in plaats van een parkeerterrein?**

Dit is geen eis van de gemeenten en daarnaast niet haalbaar in dit bouwplan.

**2. Hoe verhoudt het aantal parkeerplaatsen zich tot het aantal bewoners dat er komt te wonen?**

Op het terrein is er plek voor 60 parkeerplaatsen. Buiten het terrein zijn er door de gemeente ook 25 parkeerplaatsen gerealiseerd die gezamenlijk optellen tot de norm die de gemeente stelt. De parkeerplaatsen worden in het groen aangelegd.

**3. Moeten er niet meer parkeerplekken komen voor elektrische auto's?**

Electrische parkeerplaatsen worden aangelegd in overleg met de bewoners. Er wordt in ieder geval alvast ondergrondse infrastructuur aangelegd zodat dit op een later tijdstip gerealiseerd kan worden.

**4. Moeten er niet meer parkeerplekken voor fietsen komen?**

Dit is een goede suggestie. Het groenontwerp was nog niet op dit detailniveau uitgewerkt maar we nemen het mee in het groenontwerp voor de buitenruimte. Er zijn overigens ook bergingen voor de appartementen waar de fietsen ook in kunnen, maar in het ontwerp gaan we kijken of er plekken te realiseren zijn.

**5. De parkeerplaatsen lopen op dit moment door tot en met het park/pad langs de berg. Overal langs het park is er voor gezorgd dat geparkeerde auto's aan het zicht vanuit het park worden onttrokken. Op pagina 64 van het beeldkwaliteitsplan is voorgeschreven dat bij erfafscheidingen van collectief gebied, de eerste 5 meter groene inrichting vereist is en dat er één boom per 150 m2 moet staan. Het lijkt erop dat deze regel niet goed is verwerkt in het plan.**

De parkeereis van de gemeente Hilversum is zo compact mogelijk geclusterd in een parkeerstraat voor het hoofdentree, haaks op het park. Hierbij is het zicht vanuit het park juist tot een minimum is beperkt. De kop van deze parkeerstrook wordt omzoomd met een groene haagafscheiding. Het aantal en de posities van bomen wordt nog in detail uitgewerkt.

Over de omgeving

**1. Hoeveel minuten zijn de supermarkten op loop en fiets afstand van Vrolik?**

Het is ongeveer 10 minuten fietsen naar het winkelcentrum Seinhorst.

**2. En worden er nieuwe supermarkten/winkels gebouwd in Anna's Hoeve?**

Als u meer wilt weten over de plannen in de wijk Anna's Hoeve verwijzen wij u graag door naar de gemeente Hilversum: <https://www.annas-hoeve.nl/default.aspx>

Over de procedure

**1. Waarom wordt er geen inspraakavond georganiseerd of een andere manier waarmee de inspraak van de omwonenden meer en beter kenbaar wordt gemaakt? Door de situatie met corona zijn er ook andere manieren die hiertoe toegepast hadden kunnen worden.**

Wij hebben dit gekozen als optie om u in te lichten over het plan ivm de Corona maatregelen. En daarom hebben we een extra uitgebreide presentatie online gezet om het bouwplan te delen en u te informeren.

## Over de bouw

- 1. We gaan er vanuit dat de bouw niet onnodig overlast geeft. Wordt er gedacht aan redelijke tijden voor werkzaamheden met geluidsoverlast? Ook voor mensen die hun (nacht)rust nodig hebben. Dus graag niet vóór 9:00 met zwaar geschut aan de gang.**

We begrijpen uw wens hierin en vinden het ook belangrijk dat de bouw ook prettig verloopt voor de omwonenden. We zullen ons hierbij houden de regels van de gemeente. Deze regels liggen vast in de APV van de gemeente Hilversum

- 2. Wanneer verwachten jullie klaar te zijn met de bouw?**

We verwachten te starten in mei 2021 en klaar te zijn in de zomer 2022.