

Herbestemming Knorr locatie

projectnummer

0911

projectomschrijving

NOTULEN: Informatieavond Herbestemming Knorr Terrein

>

Datum: 06 11 2014 van 18:00 tot 19:30

Locatie: Raadzaal gemeentehuis Rading 1 te Nieuw Loosdrecht

>

De wethouder Jaap van Waveren is portefeuillehouder van dit project. Hij heet de belangstellenden, die in grote getalen gekomen zijn van harte welkom. Daarnaast introduceert hij de initiatiefnemers van het plan; Klaas Evelein van Unilever en Michael van Leeuwen van Architectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen.

>

Klaas Evelein, jurist bij Unilever, licht kort het traject toe vanaf het moment dat de Knorr fabriek in 2008 gesloten werd. In eerste instantie was het doel de Knorr fabriek te verkopen. Dit is tot nu toe niet gelukt. Een industriële of bedrijfsmatige gebruiker is momenteel niet voorhanden. Vervolgens is een poging gedaan het gehele complex in een keer te verkopen als woningbouwlocatie. Dat bleek in de huidige tijd een te groot volume aan woningen voor projectontwikkelaars.

Op dit moment is het doel van om Unilever iets moois achterlaten voor de Gemeente Wijdmeren. Dat hoopt Unilever met voorgelegd plan te kunnen realiseren.

>

Michael van Leeuwen licht het plan toe. De presentatie is terug te zien op de website van Sluijmer en van Leeuwen; www.architectuurbureau.nl. Daarnaast is het plan op 2 september aan de raadscommissie gepresenteerd. Dit verslag is te beluisteren via de website van de Gemeente Wijdmeren; <http://wijdmeren.raadsinformatie.nl/vergadering/34894/commissie/776/windowsmedia>

>

Vragen

Wordt de grote productiehal totaal gesloopt of wordt een deel hergebruikt t.b.v. de nieuwbouw?>

Er wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw, de huidige structuur is niet bruikbaar. Daarnaast hebben we te maken met bodemsanering. De hoogbouw daarentegen heeft een oerdegelijk casco. We gaan nu onderzoeken of dit helemaal of ten dele hergebruikt kan worden.

>

Hoe zit het met de bodemverontreiniging?

Voorheen was er sprake van een andere industrie, Metallic Industry. De ontstane vervuiling is voor een industriële locatie geen probleem. Echter nu wordt de locatie deels bestemd tot woonlocatie. Er is uitgebreid onderzoek gedaan, waarbij een saneringsplan is gemaakt. Op dit moment levert de bodemverontreiniging geen gevaar op. Echter als er gewoond gaat worden, moet er gesaneerd worden.

>

De productiehal gaat gesloopt worden. Wordt er ten behoeve van de nieuwbouw dan geheid? Jaren geleden zijn er namelijk aanpassingen gedaan, waarbij tijdens het heien de huizen stonden te trillen.

Een oplossing is bijvoorbeeld schroefpalen, zodat er niet geheid hoeft te worden. Als bij heien problemen te verwachten zijn, wordt tegenwoordig altijd voor een trillingsarme techniek gekozen.

>

Is er een tijdsplanning af te geven m.b.t. de bodemsanering? In het centrum van Hilversum zijn ze namelijk al 8 jaar bezig.

Dat betreft wel een locatie van andere industrie; daar stond vroeger een gasfabriek.

Er is uitgebreid gesproken met de partij die het bodemonderzoek voor de Knorrlocatie heeft uitgevoerd. Bij sanering zijn er 2 mogelijkheden:

- in situ saneren, een zuiveringscontainer staat dan ca 1,5 jaar op locatie te draaien
- of de grond afvoeren en elders verwerken. Dan in een paar maanden klaar.>

Het laatste hebben we bij het Aloysiuscollege in Hilversum toegepast en dat was na een ca 5 weken klaar.

>

Opmerking Klaas Evelein; 'Gemeente heeft destijds aangegeven dat we pas met elkaar aan tafel kunnen op het moment dat in kaart is gebracht wat er aan bodemsanering benodigd is. Indien men dit wenst kan een samenvatting van het rapport verstrekt worden.'

>

Is er een tijdsindicatie af te geven?

We zijn voorzichtig met uitspraken. We hebben met procedures te maken. Maar het streven is >om, zodra de bestemming is gewijzigd, direct met de ontwikkeling door te gaan.

>

Kunt een kleine indicatie geven, spreken we over 5 jaar, 8 jaar?

1,5 jaar proceduretijd, 1,5 jaar bouwtijd. Totaal 3 jaar

>

Heeft de Gemeentewerf geen prioriteit voor de gemeente. Daar heeft de gemeente immers een belang?

>

Dhr. V. Waveren: Dit is een heel ander plan, de plannen bijten elkaar niet. We kunnen/willen andere plannen niet tegenhouden. Nogmaals de plannen zijn totaal verschillend. De commissie R"E besluit over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen.

>

Gaat er iets voor de bedrijven in de buurt veranderen, mogen ze minder als er woningen komen op het Knorr terrein?

Geen probleem, zolang ze zich aan de milieuregelgeving houden. Dan is er voor bewoners ook geen reden om bezwaar in te dienen. En hoe zit het dan met geluid. Hetzelfde geldt voor geluid, geregeld in de milieuwetgeving.

>

Een vraag m.b.t. het parkeren: Er komen veel mensen (wonen en bedrijven) met auto's. Er is nu al een gevaarlijke situatie. Hoe wordt dat aangepakt?

Terecht punt, vanuit de Gemeente is ook aangegeven dat hier goed onderzoek naar gedaan moet worden. Dit onderzoek vereist specifieke deskundigheid en zal door derden uitgevoerd worden, betaald door Unilever.

>

Kunnen jullie ook aan de bewoners vragen wat zij willen?

Aantal jaren geleden is een tender uitgeschreven – daaruit bleek wat de marktpartijen in de markt zagen. Hierop kwamen ca. 20 reacties, de overgrote meerderheid betrof het woningbouw. Dit zegt al heel veel over vraag en aanbod.

>

Is er wel vraag naar luxe appartementen? Willen mensen niet veel liever een huis met een tuin.>

Er zijn nu juist veel eengezinswoningen van twee lagen en een kap in Nieuw Loosdrecht. De vraag is echter: wat heb je in de toekomst nodig. De gevolgen van de vergrijzing zijn goed te voorspellen. De verwachting is dat er in de toekomst veel 1 en 2 persoonshuishoudens zullen zijn. Zelfs meer eenpersoons huishoudens. Dat er nu ook vraag is naar gezinswoningen ondanks de grote voorraad ligt aan het huidige gebrek aan doorstroming.

>

Gaan jullie sowieso bouwen of alleen als er een percentage gekocht is?

Voor Unilever is het de bedoeling z.s.m. te realiseren. Verkooppercentages komen later aan de orde lopende de procedure.

>

Wordt de bestemming geheel gewijzigd?

Ja, er komt een nieuw bestemmingsplan voor het terrein.

>

In uw plan zie ik weinig auto's. Maar zouden er zo ongeveer 150 moeten zijn, 1,5 parkeerplek per woning.>

Parkeren is nu ingetekend conform de parkeerverordening. Ook in het bestemmingsplan zal daarvan uit worden gegaan.

>

Is saneren geen aanleiding om het parkeren ondergronds op te lossen?

Gebouwde parkeerplek is ongeveer € 35.000 duurder per woning. Daar is men niet mee gediend, en de markt vraagt nu ook niet om extra dure woningen. Daarnaast is het fijn om op straatniveau van je auto naar de woning te lopen. Er is voldoende ruimte. Voorheen was er zelfs meer verharding.

>

Ik zie 88 appartementen. Wordt dat koop, huur of een mix?

Dat wordt hoogstwaarschijnlijk een mix, nu ongeveer 50-50. E.e.a. kunnen wij melden als de contracten definitief zijn.

>

Prijsindicatie van de woningen?

Huurwoningen conform huurnorm. Koopwoningen; 80m² - 100m², van €180.000,- tot €240.000,-.

>

In het plan wordt de Oude Molenmeent benoemd als woonstraat. Echter is hier juist ook sprake van een bedrijfsgebied. Moet dat niet meer naar voren gebracht worden?

Het plan is juist bedoeld om wonen en werken te combineren; uitgaan van dubbelkwaliteit. De bestaande bedrijvigheid vormt geen bedreiging; er is een grote afstand van de woningen tot aan de weg, er wordt voldaan aan de eisen m.b.t. geluid conform de milieuverordening en de woningen worden ontworpen reagerend op de bestaande geluidsbelasting.

>

In het huidige plan wordt de hoogbouw gehandhaafd. Als blijkt uit onderzoek dat het casco niet hergebruikt kan worden, komt er dan nieuwbouw? En zal deze nieuwbouw dan lijken op het bestaande of geheel iets nieuws worden?

Vooralsnog gaan we voor volledig hergebruik, maar als het casco deels wordt hergebruikt zal overeenkomen met het bestaande bouwvolume (zonder de staalconstructie die ertegenaan staat).

>

Waarom hoogbouw, Nieuw-Loosdrecht richt zich vooral op laagbouw. Waarom wordt niet alles gesloopt, zodat er ruimte is voor eengezinswoningen?

Het complex wordt door velen gewaardeerd. Er is een motie aangenomen dat de Knorr fabriek niet gesloopt mag worden. We hebben altijd te maken met verschillende smaken. Naar ons idee is dit het beste plan.

>

Gooi de Soepfabriek plat.

Zoals aangegeven zijn er verschillende smaken. De Knorr fabriek wordt gezien als belangrijk voor Nieuw-Loosdrecht; een ijkpunt.

>

Er moet een bestemmingsplanwijziging komen. Bent u gebaat bij een extra lange proceduuretijd?

Uiteraard niet, de afgelopen jaren is er ook veelvuldig met verschillende partijen gesproken over mogelijke plannen voor de Knorr, o.a. met de gemeente, makelaars e.d. De bestemmingsplanherziening is daarvoor van dringend gewenst.

>

Maar niet met de bewoners van Nieuw-Loosdrecht.

Dat gebeurt nu.

>

Er is sprake van renovatie van het wegprofiel van de Oude Molenmeent. Deze zal verbreed gaan worden. Gaat dit goed met de woningen?

Dhr. V. Waveren: Dit is een conceptplan, dit soort zaken zullen meegenomen worden, op het moment dat de plannen definitiever worden.

>

Alle waardering voor het plan. Vraag aan de architect, als vakgenoot zijnde, herken je straks je eigen plan nog? Blijft u betrokken bij de uitvoering van het plan?

Ja, we blijven betrokken. Ons bureau heeft veel ervaring van de eerste schets tot en met het laatste detail tijdens de uitvoering.

>

Hoe hoog worden de nieuwe appartementen? Hoger dan het bestaand gebouw?

De twee nieuwe appartementenblokken > bestaan uit 4 woonlagen en hebben dezelfde hoogte als de huidige productiehal.

>

Eén torentje lijkt t.o.v. de contour van de bestaande productiehal iets meer richting het Frans Hals park geplaatst te zijn. Klopt dit?

Dat klopt. Dit is een conceptplan, waarbij het ons mooi lijkt de torentjes t.o.v. elkaar wat meer ruimte te geven, zodat er meer groen daartussen past. Maar uw opmerking kunnen we in de definitievere plannen zeker meenemen.

>

Kunt u een noordpijl op de afbeeldingen aangeven. En de bestaande bebouwing van de omgeving?

Dat zullen we doen. Dit is een eerste visiepresentatie. De omgeving zal in een volgend model ingevoerd worden.

>

U spreekt over een volgende ronde. Is dat een volgende inspraakronde?

Op dit moment ligt er een visiedocument. Hierna hebben we te maken met de procedure van een bestemmingsplanherziening. Te zijner tijd al er ook een ter visie legging komen.

>

De appartementen zijn even hoog als de bestaande productiehal?

Ja.

>

15 jaar geleden was er ook commotie over de hoogte van de hal. Er zijn toen allerlei aanpassingen gedaan om de hal kleiner te laten lijken. Hoe zit dit nu?

We kiezen er nu voor om het niet zozeer kleiner te laten lijken, maar om daadwerkelijk ook minder volume neer te zetten. Je zal het dan ook zeker kleiner ervaren.

>

Wordt er eerst gesloopt of eerst afgegraven t.b.v. de bodemsanering?

E.e.a. volgt uit het definitieve saneringsplan. De grootste verontreiniging bevindt zich naast de gebouwen. Vanuit de gemeente zal de omgevingsdienst nauwkeurig toezien op het plan en de uitvoering.

>

Wie geeft uiteindelijk toestemming voor de bestemmingsplanherziening?

De gemeenteraad. Indien er beroep wordt ingesteld de Raad van State.

>

De wethouder Jaap van Waveren dankt de aanwezigen en sluit de informatieavond af. Hij benadrukt dat dit nog geen kant en klaar plan is, maar een eerste aanzet en een prima voorstel. Dit is nu de eerste informatieavond. Er zijn hierna nog allerlei momenten waarop u geïnformeerd en gehoord zult worden.

Projectinformatie>

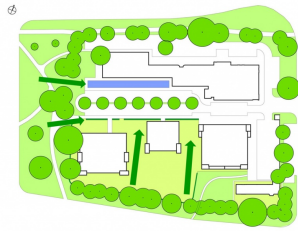
Architectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen heeft het initiatief genomen om een plan te maken voor de herbestemming van de Knorr fabriek. Het complex met de markante productietoren van zes lagen en een zorgvuldig ontworpen laagbouw uit de wederopbouwperiode is een belangrijk herkenningspunt voor Nieuw Loosdrecht. Na herbestemming zullen levensloop bestendige appartementen voor jongeren en senioren worden gerealiseerd in de oude productietoren en twee nieuw te bouwen appartementenblokjes. De laagbouw zal als verzamelgebouw gaan dienen voor uiteenlopende functies. Op het terrein aanwezige gebouwen uit de ontstaansperiode, zoals de bedrijfswoning, portiersloge en tuinmuur worden hersteld en zijn opgenomen in het plan. Bij de samenstelling van het> palet van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid wordt zorgvuldig gekeken naar de positieve wederzijdse invloed van de bewoners en de voorzieningen in het complex en de omgeving. Een groot deel van de straatverharding zal plaatsmaken voor groen. Op het nieuwe Knorrterrein zal het industriële erfgoed een plaats krijgen in een dynamische, duurzame en aangename woonomgeving.

Architect: Architectuurbureau Sluijmer en van Leeuwen, Utrecht



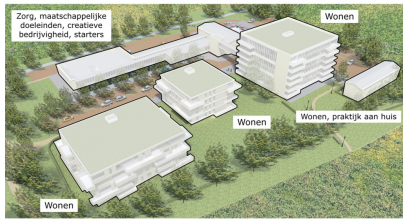


Groen – nieuwe situatie



ARCHITECTUUR
BUREAU

Bestemming bouw delen



ARCHITECTUUR
BUREAU

Architectuurbureau

Sluijmer en Van Leeuwen BV

Kerkstraat 21A
3581RA UTRECHT

KVK 30258088

tel. 030-2318761

e-mail: info@architectuurbureau.nl

www.architectuurbureau.nl