VERSLAG INFORMATIEAVOND

19 NOVEMBER PROJECT GEUZENPARK

BUURTCENTRUM DE GEUS IN HILVERSUM

GEUZEN PARK

Vrij wonen in Hilversum

PROSPER VITAE

1. AANLEIDING EN DOEL VAN DE AVOND

De informatieavond werd georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden rond de projectlocatie Geuzenpark aan de Korte Noorderweg in Hilversum. Doel van de avond was:

- Toelichting geven op het definitieve plan voor fase 1 van de ontwikkeling;
- Uitleg over de fasering, architectuur en openbare ruimte;
- Ingaan op thema's als parkeren, verkeer, water, veiligheid en leefbaarheid;
- Vragen en zorgen van bewoners.

De avond werd aan elkaar gepraat door gespreksleider Johan Simon. Om 20:00 uur opent de heer Simon deze informatieavond en heet alle aanwezigen welkom en benadrukt dat het doel van de bijeenkomst is om buurtbewoners transparant te informeren over het nieuwbouwproject Geuzenpark en met hen in gesprek te gaan over zorgen, wensen en vragen. Aanwezig waren onder andere de ontwikkelaar Prosper Vitae (Tom Bleker), stedenbouwkundigen & landschapontwerpers, architecten van de verschillende gebouwen en vertegenwoordigers van de gemeente Hilversum, waaronder projectleider Rob van den Boer en beleidsadviseur parkeren Jesse de Vee.

2. KORTE TERUGBLIK EN CONTEXT

Tom Bleker schetste de achtergrond van het project:

- De ontwikkelaar werkt sinds 2019 aan het plan;
- In de periode tot 2022 zijn meerdere participatie avonden gehouden; dit heeft geleid tot een definitief gebiedspaspoort (raadsbesluit) en uiteindelijk een onherroepelijk bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan is nog bij de Raad van State geweest; de uitspraak liet bijna twee jaar op zich wachten, wat voor vertraging zorgde;
- In 2024 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het nu gepresenteerde plan voldoet aan zowel het gebiedspaspoort als het bestemmingsplan en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. Daarna volgt een aanvraag omgevingsvergunning. De ontwikkelaar streeft ernaar eind volgend jaar met de bouw te starten.

3. PROGRAMMA VAN HET PLAN (FASE 1)

Voor deze eerste fase worden in totaal 231 woningen gerealiseerd, in zes woonblokken:

- 93 sociale huurwoningen
- 43 middeldure huurwoningen
- 95 vrije sectorwoningen

Kenmerken:

- Gebouw 1 een groot blok aan de spoorzijde met voornamelijk sociale starterswoningen (ca. 40 m² compact en betaalbaar, gericht op jongeren);
- De overige blokken bevatten middeldure en vrije sector woningen, met in een van de blokken grotere appartementen (tot ca. 120–135 m² met potentieel drie slaapkamers).

PARKEREN

- Totaal 118 parkeerplaatsen binnen de grenzen van de eigen ontwikkeling, waarvan 97 in een ondergrondse parkeergarage onder de eerste twee gebouwen. De overige plekken liggen in de openbare ruimte of op bestaande plekken;
- Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen;
- Nieuwe bewoners zonder eigen parkeerplaats kunnen geen parkeervergunning aanvragen in de omliggende straten, om extra parkeerdruk te voorkomen.

FIETSPARKEREN

- Onder de gebouwen komen ondergrondse fietsenstallingen voor bewoners;
- Voor bezoekers worden extra fietsenrekken in de openbare ruimte voorzien, op strategische plekken aan de randen van het plan.

4.OPZET EN OPENBARE RUIMTE

De stedenbouwkundige (David Kloet) lichtte de opzet toe:

- De huidige, vrij dichte bedrijfspanden maken plaats voor zes losse woonblokken in het groen;
- Tussen de blokken ontstaat een groen parkgebied: het Geuzenpark. Dit wordt een open, doorwaadbaar gebied, waar je te voet doorheen kunt lopen richting station, centrum en omliggende straten;
- De bestaande infrastructuur wordt deels aangepast; een deel van de weg wordt versmald en rustiger gemaakt, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen.

Belangrijke uitgangspunten voor de buitenruimte:

1. Zoveel mogelijk groen
Groene inrichting "van gevel tot gevel" met bomen, struiken, weides en beplanting; Aandacht voor biodiversiteit: aantrekkelijk voor zowel bewoners als flora en fauna.

2. Waterbeheer op eigen terrein
Regenwater van daken en bestrating wordt via wadi's en verlaagde groenzones opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem, in plaats van direct naar het riool. Waar nodig worden aanvullende voorzieningen zoals ondergrondse buffers toegepast.

3. Verblijfskwaliteit
In het park komen verblijfsplekken met bankjes, picknickplekken en speelmogelijkheden; Gebruik van natuurlijke materialen (hout) voor speel- en zitobjecten, passend bij het parkachtige karakter.

4.Overgang privé – openbaar

- Rondom de gebouwen komt een combinatie van privétuinen/terrassen en hogere beplanting om privacy te bieden, met een duidelijke maar subtiele scheiding tussen privé en openbaar gebied.

GEUZEN PARK
Vrij wonen in Hilversum

5. ARCHITECTUUR EN WONINGTYPOLOGIE

Drie architectenbureaus presenteerden hun ontwerpen voor de verschillende blokken:

- Alle gebouwen worden in baksteen ontworpen, geïnspireerd op Hilversum en de omliggende buurt die vaak gebouwd is in de kenmerkende Dudok stijl. Kleurgebruik is licht en gevarieerd, zodat er samenhang is, maar ieder gebouw toch een eigen identiteit krijgt;
- Veel aandacht gaat uit naar verticale geleding, met terugliggende bovenste lagen, hoger uitgevoerde plinten en zorgvuldige baksteendetails in dakranden, entrees en kozijnen;
- Alle gebouwen hebben ramen aan meerdere zijden, ook op de kopgevels, om meer sociale controle en levendigheid te creëren;
- In het grote blok aan de Noorderweg is een onderdoorgang/poort opgenomen, die toegang geeft tot het Geuzenpark en de commerciële plint. Bovenin liggen de sociale starterswoningen met Franse balkons;
- In een kleiner blok aan de parkzijde komen juist de grootste woningen (circa 120–135 m²), geschikt voor gezinnen (met 2–3 slaapkamers).

De mix van sociale huur, middeldure huur en vrije sector is per gebouw functioneel gescheiden, vooral omdat verschillende typen eigenaren (corporatie vs. belegger vs. particulier) andere eisen en mogelijkheden hebben. De sociale starterswoningen, dicht bij het station, zijn bewust compact en betaalbaar gehouden.

6. VRAGEN EN ZORGEN UIT DE ZAAL

Tijdens de avond kwamen diverse vragen en zorgen van bewoners aan bod. Een selectie van de belangrijkste thema's:

VEILIGHEID, HANGJONGEREN

Een bewoner vreest dat de nieuwe paden en doorgangen extra mogelijkheden bieden voor hangjongeren en vluchtwegen bij drugshandel.

Reactie:

- • De ontwerpers benadrukken dat er straks juist veel meer sociale controle is dan in de huidige situatie, omdat het gebied nu vrijwel onbewoond en slecht zichtbaar is;
- • De routes zijn zo ontworpen dat er geen "blinde hoekjes" direct achter gebouwen ontstaan; zichtlijnen blijven zo veel mogelijk open;
- • Het gebied wordt goed verlicht;
- • De sociale veiligheid in het gebied zou juist toe moeten nemen in de nieuwe situatie.

Er zijn ook vragen gesteld over het mogelijk ophangen van camera's:

-
  - De ontwikkelaar geeft aan dat dit nu geen onderdeel is van het plan omdat het de verwachting is dat dit vanwege de sterke verbetering van de sociale veiligheid niet nodig zal zijn;
- • De gemeente licht toe dat camera's op openbare ruimte alleen onder strikte voorwaarden en na besluitvorming mogelijk zijn, en nooit puur preventief. Particulieren/VvE's mogen wel eigen camera's ophangen, mits binnen de privacywetgeving.

PARKEREN EN FIETSVOORZIENINGEN

Bewoners vroegen of er voldoende fiets parkeergelegenheid komt en of de parkeerdruk in de wijk zal toenemen.

Reactie:

- • Hier is met de gemeente goed naar gekeken en er zijn ook tellingen verricht op verschillende momenten en tijdstippen in het gebied;
- • Er komt een grote ondergrondse parkeergarage (auto's en fietsen) onder de eerste twee blokken;
- • Verspreid in het plangebied komen extra fietsenrekken voor bezoekers;
- • Nieuwe bewoners zonder eigen parkeerplek krijgen geen recht op een straat parkeervergunning, om extra druk in de buurt te voorkomen.

WATEROVERLAST EN BESTAANDE PARKEERGARAGES

Een bewoner gaf aan nu al ernstige waterproblemen te hebben in een bestaande parkeergarage en vroeg of de waterberging van het nieuwe plan dit verergert.

Reactie:

- • De ontwerpers leggen uit dat het watersysteem van het plan gescheiden is van de bestaande gebouwen;
- • Regenwater van het nieuwe gebied wordt via wadi's en infiltratie op eigen terrein verwerkt en zou geen extra risico moeten geven voor bestaande funderingen of garages;
- • De zorgen worden genoteerd en meegenomen in overleggen met de gemeente, maar de ontwikkelaar is niet verantwoordelijk voor bestaande problemen.

HORECA EN LEVENDIGHEID

Een bewoner vraagt waarom er geen horeca meer in het plan zit, terwijl dat eerder wel genoemd was.

Reactie:

- • In de verdere uitwerking met de gemeente is besloten het aantal werkfuncties terug te brengen, omdat de vraag minder groot bleek. De horeca was altijd bedoeld als ondersteuning van een grotere kantoorfunctie;
- • De eerder bedachte horecafunctie in de plint is dus vervallen, er komen nu commerciële/werkruimtes en woningen, maar geen café of restaurant.

VERKEER

Een bewoner uit zijn zorgen over toename verkeersdruk en veiligheid.

Reactie:

- Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan en de toename is beperkt en binnen de normen. Daarnaast stimuleert het project fietsgebruik door goede verbindingen.

7. PLANNING EN VERVOLGSTAPPEN

Aan het einde van de avond is de verdere planning toegelicht door Prosper Vitae:

1. Het nu gepresenteerde plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W van Hilversum;
2. Daarna wordt de omgevingsvergunning aangevraagd;
3. De ontwikkelaar streeft ernaar eind volgend jaar te kunnen starten met de bouw van fase 1.
   - Eind Q4 2025 Indiening Anterieure ovk / Locatie Ontwikkelplan (LOP) bij College B&W
   - Q4 2026 Start sloopwerkzaamheden
   - Q1 2027 Start bouw
   - Eind Q4 2028 Oplevering eerste woningen
4. Verslagen van eerdere participatie en ook een verslag/samenvatting van deze avond zullen beschikbaar worden gesteld via de projectwebsite: **www.geuzenpark.n**l

8. AFSLUITING

De avond werd afgesloten met dank aan alle aanwezigen voor hun komst en hun vragen. De ontwikkelaar en ontwerpteams benadrukten dat het plan het resultaat is van jaren van voorbereiding en participatie, en dat men trots is op het bereikte ontwerp. Tegelijkertijd is er oog voor de zorgen uit de buurt, die waar mogelijk worden meegenomen in de verdere uitwerking en in het overleg met de gemeente.

GEUZEN PARK
Vrij wonen in Hilversum

PROSPER VITAE