

Reactienota

Bij het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen

22-12-2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overkoepelend beeld	4
3	Reacties en aanpassingen	5
3.1	De reacties ten aanzien van de Fortlaan locatie (paragraaf 2.2)	5
3.2	De reacties ten aanzien van de Slochterenlaan-Noord locatie (paragraaf 2.3)	6
3.3	De reacties ten aanzien de Slochterenlaan-Zuid locatie (paragraaf 2.4)	7
3.4	De reacties ten aanzien van het Speelveld (paragraaf 2.5)	7
3.5	De reacties ten aanzien van de overkoepelende thema's (paragraaf 2.6 – 2.13)	7
4	Reacties voorstel aanbestedingsprocedure	8

1 Inleiding

Op 11 november 2022 publiceerden wij, het Ontwikkelteam, op de website www.gooisemeren.nl/emmalocaties het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel. We gaven een toelichting tijdens de Brede Toets bijeenkomst op 19 november 2022. En we vroegen via onze nieuwsbrief en lokale nieuwsbladen feedback op het concept SPvE aan betrokkenen: vooral omwonenden, maar ook andere belangstellende partijen. Van deze gelegenheid is wederom veel gebruik gemaakt. We ontvingen 133 reacties en daar zijn we blij mee! De reacties maken inzichtelijk in welke mate men zich herkent in het concept SPvE en of men nog verbeterpunten ziet.

We starten in hoofdstuk 2 met het overkoepelende beeld van de mate van tevredenheid met het concept SPvE en het hele proces tot nu toe. In hoofdstuk 3 staan we stil bij reacties die meer dan één keer over een bepaald onderwerp worden gegeven. We volgen hierbij de opbouw van de online vragenlijst en bundelen op die manier de reacties die betrekking hebben op dezelfde paragrafen van het concept SPvE. We geven er meteen bij aan of en hoe wij het concept SPvE aanpassen. Reacties op het voorstel voor de aanbestedingsprocedure komen aan de orde in hoofdstuk 4.

Wat opvalt is de wens van een aantal respondenten om de hoogte van de gebouwen aan de Slochterenlaan Noord expliciet te onderbouwen. Het gaat dan om het toestaan van 4 bouwlagen - 3 bouwlagen en een kap – voor 50% van de twee afzonderlijke woongebouwen. We hebben in hoofdstuk 3.2 nadrukkelijker aangegeven wat de overwegingen van het Ontwikkelteam zijn geweest. In de nieuwsbrief van 8 juli 2022 is hier ook aandacht aan besteed.

Over de wijze van betrokken willen worden in de toekomst valt op dat men graag op eenzelfde manier betrokken wil blijven. Dit houdt voor de meesten in geïnformeerd zijn via nieuwsbrief en website, voor de helft van de respondenten een reactie geven en voor enkelen een actieve rol spelen, bijvoorbeeld door mee te schrijven, of te toetsen.

We ontvingen ook allerlei andere vragen. Sommige daarvan worden al beantwoord op onze website www.gooisemeren.nl/emmalocaties onder het kopje 'Vragen & Antwoorden'. Andere vragen gaan wij in de komende periode aan deze rubriek op onze website toevoegen. Maar er zit wel een grens aan waar wij allemaal op in kunnen gaan. In deze reactienota beperken wij ons tot de hoofdlijnen.

Hartelijk dank voor alle ingezonden reacties en met vriendelijke groet,

Namens het Ontwikkelteam
Ard Bolks
Projectleider gemeente Gooise Meren



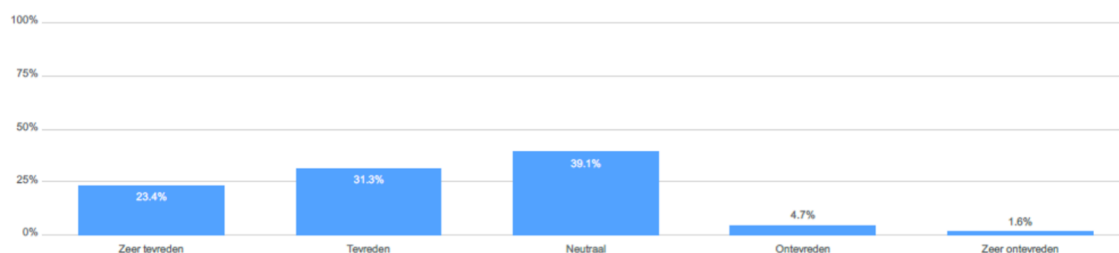
2 Overkoepelend beeld

Mate van tevredenheid concept SPvE

In het online reactieformulier is de vraag gesteld hoe tevreden men is met het concept SPvE voor de Emmalocaties. Van dit onderdeel van het formulier is 64 keer gebruik gemaakt. Dit leverde het volgende beeld op:

Ongeveer 55% van de respondenten geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met het concept SPvE. 39% spreekt zich daarover neutraal uit. 6% van de respondenten geeft aan ontevreden tot zeer ontevreden te zijn met het concept SPvE.

Hoe tevreden bent u over het document concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen?



Observaties

Totaal

64

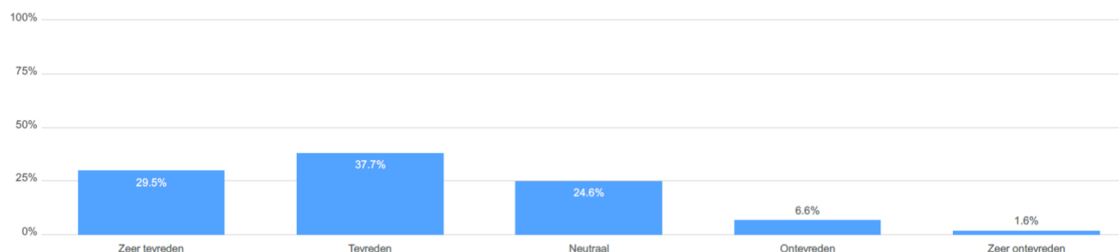
Uit de toelichtingen blijkt dat velen het SPvE een goed onderbouwd en helder verwoord verhaal vinden, waarin recht is gedaan aan wensen van de buurt. Niet iedereen is blij met de bestemmingswijziging van Slochterenlaan-Zuid. De mogelijkheid van een gedeeltelijke 4^e bouwlaag aan Slochterenlaan-Noord stuit bij verschillende omwonenden op bezwaren.

Mate van tevredenheid over het proces tot nu toe

Ook is de vraag gesteld hoe tevreden men is met het hele proces tot nu toe, dus vanaf de Druk-uw-stempel route tot aan dit concept SPvE. Van dit onderdeel van het formulier is 61 keer gebruik gemaakt. Dit leverde het volgende beeld op:

Ongeveer 67% van de respondenten geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met het hele proces tot nu toe. 25% spreekt zich daarover neutraal uit. 8% van de respondenten geeft aan ontevreden tot zeer ontevreden te zijn met het hele proces tot nu toe.

Hoe tevreden bent u over het hele proces tot nu toe? Dus vanaf de Druk uw Stempel Route tot dit concept Stedenhouwkundig Programma van Eisen?



Observaties

Totaal

61

In de toelichtingen worden de zorgvuldige, inzichtelijke procesgang en de goede communicatie onderstreept. Positief gewaardeerd worden de duidelijke verwachtingen, de ruimte voor vragen en reacties en de mogelijkheid om mee te denken. Een enkeling ervaart de participatie als een schijnproces, voelt zich voor een voldongen feit geplaatst.

3 Reacties en aanpassingen

De reacties hebben betrekking op een waaier aan onderwerpen. Er liggen wensen in besloten. Met name over de hoogte en positionering van gebouwen, de openheid van het speelveld, de doelgroep van de woon-zorgappartementen en over het parkeren. Opvallend is dat een meerderheid van de respondenten geen verbeterpunten heeft aangedragen of aangeeft iets te missen. In onderstaande paragrafen gaan we in op de reacties die vaker zijn gegeven.

3.1 De reacties ten aanzien van de Fortlaan locatie (paragraaf 2.2)

70,6% van de respondenten heeft geen verbeterpunten of mist niets in de paragraaf over de Fortlaan locatie. De reacties die wel worden gegeven zijn divers. Ze gaan over de doelgroep van de woningen, de bouwhoogte, de buitenruimte, het groen, de bomen en het verkeer.

In het concept SPvE wordt toegelicht waarom er geconcentreerd wordt gebouwd en er aan de Fortlaan vrijesectorwoningen komen. Het gaat om appartementen die geschikt zijn voor ouderen, in alle gevallen bereikbaar met een lift en in de meeste gevallen levensloopbestendig. In het concept SPvE staat bovendien dat de groenstructuur en het beschermde dorpsgezicht bepalend zijn voor de ruimte om binnen te ontwikkelen. Het betekent dat de bebouwingsdichtheid in overeenstemming is met de omgeving. En dat bestaande bomen alleen worden gekapt als het echt niet anders kan. De inrichting van de tuin is uiteindelijk aan de VVE van het appartementencomplex, maar daarvoor zullen vergelijkbare regels gelden als voor de omliggende tuinen. Met de uitzondering dat er geen bijgebouwen zijn toegestaan.

De Fortlaan locatie is gelegen net buiten het gebied voor vergunninghoudersparkeren. Dit levert reacties op over de huidige situatie en hoe deze in de toekomst zal zijn. Voor wat de toekomst betreft is van de ontwikkeling van de Emmalocaties altijd gezegd dat het in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien, en deze niet afwentelt op de omgeving. Hierin is voorzien door al het parkeren voor de toekomstige bewoners, maar ook hun bezoekers op het eigen terrein op te lossen. Tegelijk is het niet de scope van de herontwikkeling van de Emmalocaties, noch het Ontwikkelteam de juiste ingang, om het parkeerbeleid tegen het licht te houden. Mocht u over dit onderwerp verder in gesprek willen gaan, dan kan dat het beste door een gerichte vraag te stellen via <https://gooisemerem.nl/stel-een-vraag/> aan de gemeente of de wijkwethouder.

Aanpassingen:

- We nemen een maximale goot- en bouwhoogte op van respectievelijk 7 en 11 meter;
- We scherpen het bouwvlak aan, zodat er te allen tijde 11 meter afstand wordt gehouden van de naastgelegen particuliere gronden;
- We verleggen het bouwvlak aan de Zwarteweg en Fortlaan zijde, zodat er meer afstand wordt bewaard van de bestaande bomen en een centrale ligging van het gebouw beter wordt afgedwongen;
- De minimale omvang van de buitenruimten wordt vergroot van 10m² naar 12m²;
- Bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht.

3.2 De reacties ten aanzien van de Slochterenlaan-Noord locatie (paragraaf 2.3)

67,4% van de respondenten heeft geen verbeterpunten of mist niets in de paragraaf over de Slochterenlaan-Noord locatie. Uit verschillende reacties spreekt de teleurstelling over het voor 50% mogelijk maken van 4 bouwlagen. Enkele respondenten geven een alternatief voor het positioneren van de twee woongebouwen.

In de projectopdracht staat aangegeven dat alleen ter hoogte van de galerijflat aan de Slochterenlaan de ontwikkelpotentie t/m maximaal 4 bouwlagen wordt onderzocht. Slochterenlaan-Noord bleek stedenbouwkundig een lastig in te vullen locatie. Het Ontwikkelteam heeft tijdens de Passende Puzzelroute uiteindelijk twee modellen getoond. De urban villa's met maximaal voor de helft een 4^e bouwlaag en een hof (drie bouwlagen) met een parkeerdek erin verwerkt. Beide met een gelijk aantal woningen. De keuze is mede op basis van alle reacties op de twee modellen uiteindelijk gevallen op de urban villa's.

De belangrijkste overwegingen daarbij waren:

- Uitdagende, maar wel meest haalbare exploitatie (bevestigd door corporaties)
- Beter toegankelijk/levensloopbestendig te maken
- Meer kans om het open karakter van het speelveld enigszins te behouden
- Beter te ontwerpen binnen de kaders van de welstandsnota en het rijks beschermd dorpsgezicht
- Geen (te) kostbaar parkeerdek dat op bezwaren stuitte
- Bouwen van minder woningen doet te weinig voor de woningbouw opgave
- Op voorwaarde dat het parkeren aan het zicht wordt onttrokken

De positie van de meest oostelijke urban villa kan verbeterd worden. Daarbij is het zoeken naar een balans tussen een goede bereikbaarheid en beleefbaarheid van het speelveld vanaf de P.J. Lomanlaan (ook voor de kinderen van de K. Emmaschool) en het versterken van het open karakter aan de Slochterenlaan zijde.

De bestaande bomen aan de P.J. Lomanlaan zien wij als een waardevolle groenstructuur. De positie van de bomen in combinatie met de positie van de noordelijke urban villa maakt dat ontsluiting van de parkeerplaats het beste kan worden gerealiseerd aan de Slochterenlaan zijde. Door uit te gaan van een uitritconstructie (met daardoor voorrang voor het verkeer op de Slochterenlaan) denken wij een acceptabele oplossing gevonden te hebben. Het parkeren voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers wordt volledig opgevangen door de nieuwe parkeerplaats, ongeacht of dit een openbare parkeerplaats wordt binnen het vergunninghouder gebied of eigen terrein. Daarbij hebben wij in acht genomen dat er de mogelijkheid bestaat dat de Slochterenlaan in de toekomst een 'auto-te-gast' straat wordt (of andere fietsvriendelijke inrichting) in verband met de ambitie om de Slochterenlaan deel te laten uitmaken van een snelfietsroute. Dit valt echter buiten de scope van de herontwikkeling van de Emmalocaties.

Aanpassingen:

- We scherpen de positionering van het bouwvlak aan, zodat het gebouw aan de Slochterenlaan zijde verder van de weg komt te staan;
- We scherpen het bouwvlak aan, zodat er te allen tijde 11 meter afstand wordt gehouden van de naastgelegen particuliere gronden;
- We nemen een maximale goot- en bouwhoogte op van respectievelijk 7 en 11 (bij drie lagen) en 10 en 13 meter (bij vier lagen);
- De Slochterenlaan-Noord locatie moet worden ontsloten vanaf de Slochterenlaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van maximaal één uitritconstructie;
- We scherpen de eisen aan ten aanzien van het parkeren 'uit het zicht';
- Bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht.

3.3 De reacties ten aanzien de Slochterenlaan-Zuid locatie (paragraaf 2.4)

48,8% van de respondenten heeft geen verbeterpunten of mist niets in de paragraaf over de Slochterenlaan-Zuid locatie. Veruit de meeste reacties die wij ontvingen gaan over de doelgroep van de woon-zorgappartementen. Een aantal respondenten spreekt de voorkeur uit voor jong-volwassenen met een beperking als toekomstige bewoners. Daarnaast spreekt uit enkele reacties de zorg over parkeermogelijkheden via de Slochterenlaan.

In het concept SPvE wordt geen keuze gemaakt voor een specifieke doelgroep. Er is aangegeven dat de locatie niet geschikt is voor een gesloten zorginstelling, intramurale zorg of gespecialiseerde geestelijke gezondheidszorg. Wél wordt gedacht aan begeleid wonen met bijvoorbeeld een ambulante begeleidingsvorm, beschermd wonen of een woongroep met een zorgvraag. Binnen deze kaders is de doelgroep jong-volwassenen goed voorstelbaar. De ambitie is dat er wederkerigheid kan ontstaan tussen de doelgroep en de buurt.

De bestaande bomen en heesters aan de Laan van Suchtelen van de Haare zien wij als een waardevolle groenstructuur. Het aantal verkeersbewegingen dat het woonzorg initiatief genereert is beperkt. Door uit te gaan van een uitritconstructie (met daardoor voorrang voor het verkeer op de Slochterenlaan) denken wij een acceptabele oplossing gevonden te hebben. Het parkeren voor bewoners, personeel en bezoekers gebeurt volledig op het eigen terrein.

Aanpassingen:

- We nemen een maximale goot- en bouwhoogte op van respectievelijk 7 en 11 meter;
- We scherpen het bouwvlak aan, zodat er te allen tijde 11 meter afstand wordt gehouden van de naastgelegen particuliere gronden;
- De Slochterenlaan-Zuid locatie moet worden ontsloten vanaf de Slochterenlaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van maximaal één uitritconstructie;
- Bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht;
- We maken de ambities ten aanzien van sociale interactie en wederkerigheid concreet.

3.4 De reacties ten aanzien van het Speelveld (paragraaf 2.5)

83,1% van de respondenten heeft geen verbeterpunten of mist niets in de paragraaf over het Speelveld aan de Slochterenlaan. In de reacties die wij ontvingen wordt gewezen op het belang van het open karakter van het speelveld. Ook met het oog op de sociale veiligheid.

De ligging van het speelveld (en daarmee ook de bebouwing voor Slochterenlaan-Noord) wordt bepaald door de aanwezigheid van een gasstation en een hoge druk gasleiding. Ten aanzien van het open karakter zijn hierboven aanpassingen genoemd onder paragraaf 3.3 Slochterenlaan-Noord. Over de exacte invulling van het speelveld doet dit SPvE nog geen uitspraken. Wel is gezegd dat de uiteindelijke inrichting van het speelveld in samenspraak met de kinderen uit de buurt en de Emmaschool ontworpen wordt. Ook de omwonenden worden betrokken bij de inrichting. Bij de inrichting staat de veiligheid voorop.

3.5 De reacties ten aanzien van de overkoepelende thema's (paragraaf 2.6 – 2.13)

93,8% van de respondenten heeft geen verbeterpunten of mist niets in de paragrafen over de overkoepelende thema's. In een enkele reactie wordt de parkeerdruk op de Slochterenlaan aangehaald als zorgpunt. In de voorgaande paragrafen is hier al op ingegaan.

4 Reacties voorstel aanbestedingsprocedure

68,9% van de respondenten heeft geen behoefte om te reageren op het aanbestedingsvoorstel. In enkele reacties wordt aangegeven dat het voorstel goed is onderbouwd, gelijke kansen biedt en goed inspeelt op duurzaamheid. Er wordt gewezen op de bouwoverlast als de drie locaties tegelijk worden aangepakt en tegelijk wordt afgevraagd of er nog synergie voordeel te behalen valt door gelijkmatige verdeling van inkoopvoordelen (kwalitatief) en/of bouwlogistiek. Een respondent geeft aan 5 inschrijvingen veel te vinden gelet op de te maken kosten en de kans op het winnen van de aanbesteding.

In de voorgestelde aanpak is voor de Fortlaan en Slochterenlaan-Zuid locatie sprake van een aanbestedingsprocedure met voorselectie. De Aanbestedingswet verplicht ons er in dat geval toe om met vijf inschrijvingen te werken. Dat betekent dat er maximaal vier partijen acquisitie kosten maken waar geen opbrengsten tegenover staan. Wij gaan in de voorbereiding op de aanbesteding zorgvuldig om met wat er aangeleverd moet worden bij de inschrijving om de kosten niet onnodig te laten oplopen. Ten aanzien van de bouwoverlast en logistiek onderzoeken we de mogelijkheid een coördinatieverplichtingen op te nemen.

Kwalitatief moeten alle plannen aan het SPvE voldoen. Dat er in de vrije sector kwalitatief meer mogelijk en te verrekenen is met de VON-prijs is evident. Daar dagen we de plannenmakers dan ook op uit, onder andere qua duurzaamheid.

Tot slot

Wilt u zich verdiepen in de antwoorden op de online vragen? Stuur een e-mail naar emmalocaties@gooisemeren.nl.

Vanzelfsprekend kunt u op dit adres ook terecht met vragen over het project.