

Ontwikkeling Emmalocaties

De oogst van de 'druk-uw-stempel route'

29 oktober 2020

"Het gemeentebestuur ziet ernaar uit om deze plekken te ontwikkelen met mensen uit de omgeving. Op zo'n manier dat het aantrekkelijk is om er te blijven of te komen wonen, werken, spelen en elkaar te ontmoeten. In ieder geval komen er woningen bij. Maar we bepalen samen wat er precies ontwikkeld moet gaan worden."

Nico Schimmel, wethouder

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Waarom samen aan de slag met de Emmalocaties? [halte 1]	5
3	Wat zijn uw wensen voor dit gebied? [halte 2]	7
4	Wat is er mogelijk op deze plek? [halte 3]	10
5	Hoe trekken we samen op? [halte 4]	16
6	Hartenkreten [halte 5]	18

1 Inleiding

De samenwerking is begonnen!

Op zaterdag **26 september**, maandag **28 september** en maandag **26 oktober 2020** gingen we van start met de ontwikkeling van de oude Koningin Emmaschool locaties en het gasfabrieksterrein. Hierna: de Emmalocaties.

Meer dan 120 deelnemers drukten hun stempel op de toekomst van de Emmalocaties. Vooral buurtbewoners, maar ook enkele vertegenwoordigers van bijvoorbeeld woningcorporaties, zorgorganisaties en ondernemers. Zij doorliepen de 'druk-uw-stempel route' zoals hieronder weergegeven. De laatste groep legde het parcours online af door de aangescherpte corona-maatregelen.

In dit document is de oogst van de 'druk-uw-stempel route' per halte inzichtelijk gemaakt en samengevat.



De druk-uw-stempel route bestond uit 5 haltes. Deelnemers van de live bijeenkomsten kregen bij de start vragenformulieren die zij na afloop inleverden.

Welke rode draad kunnen we trekken?

Op basis van deze oogst stellen we samen de rode draad vast. Het betekent dat we uit de totale opbrengst de elementen halen die steeds terugkeren in de gesprekken over wat wenselijk en mogelijk is op de Emmalocaties. En over hoe we met elkaar willen blijven optrekken. In de rode draad zitten dus de bouwstenen voor de concept Projectopdracht en het Participatieplan waar we in deze fase naartoe werken.

Hoe gaan we dat doen?

Om te beginnen dagen wij u uit om de rode draad te trekken uit alles wat er nu ligt. Alleen of juist samen met anderen! Die uitdaging gaan wij natuurlijk ook binnen de gemeente aan. We stellen ons voor dat we elkaar online treffen om hierover in 'rode draad sessies' te vertellen. Fysieke ontmoetingen zijn door de corona maatregelen immers voorlopig niet mogelijk.

2 Waarom samen aan de slag met de Emmalocaties? [halte 1]

Met een videoboodschap¹ en een korte presentatie werd verduidelijkt wat de gemeente beoogt met de ontwikkeling van de Emmalocaties. Namelijk een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en SAMEN een woonomgeving creëren die het karakter van de wijk versterkt en betekenis geeft aan een duurzame, sociale, veilige en vitale gemeenschap.

Deelnemers stelden vragen over het project. Tijdens de ontmoeting bij de halte, of op het formulier.

Dit zijn de veel gestelde vragen en eerste reacties daarop.

Hoe zit het met de vervuilde grond aan de Slochterenlaan?

- Het overgrote deel van het terrein aan de Slochterenlaan is gesaneerd in 2010. Alleen ter hoogte van gasleidingen, boomwortels en strak langs de rand van het terrein is restverontreiniging aanwezig. Deze restverontreiniging vormt geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen.

Waarom worden beide locaties tegelijk ontwikkeld?

- Wanneer we kijken naar de behoefte op buurtniveau dan kan het zo zijn dat er meer ambities gerealiseerd kunnen worden als we beschikken over de ruimte van beide locaties. 1+1 kan 3 zijn. Die mogelijkheid willen wij niet op voorhand uitsluiten.

Kunt u meer inzicht geven in een concrete planning voor de ontwikkeling?

- We verwachten dat voor de zomer van 2021 een Projectopdracht wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna volgt de fase van het formuleren van het Programma van Eisen voor de ontwikkellocaties (2021-2022), aanbesteding of prijsvraag (2022) ontwerp en bouw (2023-2025).

Hoe verhoudt de ontwikkeling van de Emmalocaties zich tot plannen van de gemeente om de riolering en wegen aan te pakken?

- Deze plannen volgen de bouwontwikkelingen op. Anders zal zwaar verkeer onnodig veel kapot rijden.

Wat zijn de mogelijkheden tot Zelfbouw of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?

- Wij staan daar vooralsnog voor open, maar verwachten van dergelijke partijen evenveel kwaliteit en rechtszekerheid als van ontwikkelaars en corporaties.

Wat gebeurt er met de locaties in de tussentijd tot aan de bouw?

- De oude Koningin Emmaschool blijft tot die tijd anti-kraak in gebruik, zoals nu ook het geval is. De noodgebouwen en dependances worden gesloopt.

Wordt er rekening gehouden met de verkeer aantrekkende werking van nieuwbouwplannen en het parkeren?

- Ja, in nieuwbouwplannen moet altijd verantwoording worden afgelegd als het gaat om verkeer en parkeren.

Is ondergronds parkeren een mogelijkheid?

- Technisch gezien wel, maar het ligt niet voor de hand. Het grondwater ter plaatse staat redelijk hoog, wat kostenverhogend werkt voor de bouw. Ook moet er dan een intensief bouwprogramma gerealiseerd worden om de kosten van ondergronds parkeren te kunnen dragen.

¹ De videoboodschap is terug te zien op de website www.gooisemerren.nl/emmalocaties.

Zijn er subsidies (van bijvoorbeeld hogere overheden) beschikbaar?

- Dat is nog niet bekend.

Welke bestemming hebben de locaties op dit moment op basis van het bestemmingsplan?

- Het terrein aan de Fortlaan 9 heeft een maatschappelijke bestemming, specifiek voor onderwijshuisvesting, kinderopvang, etc. De locatie aan de Slochterenlaan kent voor het grootste deel de bestemming Bedrijven t/m categorie 2.

Wat wordt er verstaan onder een sociale huurwoning?

- Voor een sociale-huurwoning gelden maximale huurprijzen op het moment dat een huurcontract gesloten wordt (prijspeil 2020: €737,14) en een maximale huurverhoging. Huurders van een sociale-huurwoning kunnen veelal ook huurtoeslag krijgen. In de vrije sector gelden deze regels niet.

Hoeveel woningen zullen er in ieder geval gebouwd moeten worden?

- Een exact aantal is niet vooraf bepaald en is van veel factoren afhankelijk. Wel weten we dat in de Woonvisie van de gemeente Gooise Meren rekening is gehouden met 54 woningen aan de Slochterenlaan.

Hoe verloopt een evt. verkoop of aanbestedingstraject?

- Dat bepalen we graag samen met alle stakeholders. Een mogelijkheid is uiteindelijk een prijsvraag op te stellen, waarbij ook de buurt vertegenwoordigd is in de beoordelingscommissie.

Wat is de status van eerdere plannen of ideeën voor de Slochterenlaan?

- We starten met een schone lei. Eerdere plannen of ideeën van de gemeente die de revue hebben gepasseerd zijn niet meer aan de orde.

Hoe zit het met de gasleidingen en het gasstation aan de Slochterenlaan 27a?

- Het gasstation is aan vervanging toe. Wij zijn met Liander in gesprek over de juiste timing ervan in relatie tot de ontwikkeling van het omliggende terrein.

3 Wat zijn uw wensen voor dit gebied? [halte 2]

De wensen van de deelnemers zijn bij halte 2 verzameld rondom een aantal thema's. We hebben ze als volgt samengevat.

Wonen

De meeste deelnemers geven aan dat ze wonen als hoofdfunctie voor de twee gebieden zien. Daarbij geven ze een aantal wensen mee:

Doelgroepen

- Als primaire doelgroep wordt aan senioren gedacht, ook omdat zij op dit moment in grote woningen in de buurt bewonen. Verhuizing naar aantrekkelijke kleinere woningen zorgt voor doorstroming in de wijk. De locaties bieden ook mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en voor andere bijzondere woonvormen waarin ouderen gezamenlijk optrekken om samen te wonen en te leven. Men wil er alleen liever geen bejaardenbuurtje van maken, maar graag een mix van leeftijden. Als voorbeelden worden de Knarrenhof (Zutphen en Zwolle), de woonberg in Hilversum en de flats aan de Jan van Galenstraat en Van Goghkwartier genoemd.
- Naast ouderen ziet men gelegenheid om op de twee locaties doelgroepen te huisvesten die niet overal terecht kunnen, zoals kinderen/jongeren met een lichamelijke of verstandelijke beperking in een vorm van beschermd wonen met begeleiding. Ook dementerende ouderen, statushouders en maatschappelijke opvang worden genoemd.
- Tijdens de route hebben meerdere van dit soort initiatieven hun interesse kenbaar gemaakt, zowel voor de woonvormen voor ouderen als sociale kleinschalige woonzorginitiatieven voor andere doelgroepen. Veel andere deelnemers reageerden hier enthousiast op; zij juichen het toe als de locaties ook een dergelijk sociaal karakter krijgen. Vooral de initiatieven met kinderen/jongeren worden omarmd. Meer zorgen zijn er over initiatieven met mensen met een autistische of psychische beperking of verslavingsproblematiek.
- Ook de doelgroep van starters wordt meerdere keren genoemd en 1 of 2 persoonshuishoudens. Voor hen is het heel moeilijk om een betaalbare woning te vinden in Gooise Meren. Hier wordt door anderen tegenin gebracht dat er in het stationsgebied (sociale woningbouw, Zwarteweg) en op andere plekken intussen al veel gebouwd wordt voor starters.
- Vrijwel alle deelnemers benadrukken dat ze vooral een mix van bewoners toejuichen, met veel mogelijkheden voor interactie tussen bewoners. Inclusiviteit en diversiteit zijn veel genoemde begrippen. Bijvoorbeeld door in hofjes te wonen, met een gemeenschappelijke (binnen)tuin of andere gezamenlijk beheerde ruimtes. Een inclusieve omgeving waar iedereen veilig kan wonen. Aansluitend bij demografische trends en ontwikkelingen.
- Een aantal deelnemers geeft aan dat doorstroming in de wijk alleen ontstaat als mensen naar een (kleinere) grondgebonden woning kunnen mét tuin.

Prijsklassen

- Deelnemers pleiten voor een mix van woningen in verschillende prijssegmenten, waarbij betaalbaarheid in zowel huur als koop gewenst is.
- Sommigen vinden het belangrijk dat de 1/3^e sociaal verdeling op beide locaties terug te vinden is, anderen vinden het meer voor de hand liggen dat aan de Fortlaan duurdere woningen gerealiseerd worden en aan de Slochterenlaan meer sociale woningbouw. Hier passen volgens enkele deelnemers kleinere woningen voor starters of mensen met een beperking ook beter dan bij de Fortlaan, vanwege de nabijheid van het station.
- Hierbij wordt opgemerkt dat het om zeer gewilde grond gaat, dicht bij het station, in een heel populair deel van Nederland. Men zou het niet raar vinden als de gemeente deze schaarste benut om financieel meer winst uit de grondverkoop te halen (en deze al dan niet te benutten voor sociale investeringen in de locaties).
- 1 deelnemer oppert de mogelijkheid voor het vrijgeven van vrije bouwkavels, waarmee het sociale woondeel betaald kan worden.

Uitstraling

- Er wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de architectuur en de uitstraling van de locaties. Deze moeten passen in het beschermd dorpsgezicht. Houtbouw wordt als optie genoemd. Overigens moet hierbij niet alleen vanuit het perspectief van Het Spiegel gekeken worden.
- De huizen mogen verschillen van elkaar (liever geen eenheidsworst), waarbij de koop en huur liefst dezelfde uitstraling hebben. Liever mooi modern dan lelijk nep-oud.
- De meeste mensen zien hoogbouw niet zitten (niet hoger dan omliggende huizen in de buurt), maar menen dat aan de Slochterenlaan iets hoger gebouwd kan worden dan aan de Fortlaan, passend bij de omgeving.
- Lage appartementencomplexen 2/3 hoog worden genoemd, maar vooral geen Majellapark (Bussum).
- Meerdere deelnemers benadrukken dat de stijl van de buurt die van een villapark is met veel groen tussen en rondom de woningen. Die ruime en groene opzet willen ze graag terugzien op de locaties. Niet volbouwen dus. Tegelijk geven enkelen aan geen grote villa's te willen.

Indeling

- Omdat men aan bewoning door ouderen en mensen/kinderen met een beperking denkt, wordt gepleit voor gelijkvloerse appartementen en/of levensloopbestendige woningen met een kleine of gedeelde tuin of balkon/terras en brede deuren.
- Ook wordt genoemd dat werkkamers nodig zijn, zeker gezien corona.
- Er is ook interesse in woonvormen met gedeelde ruimtes zoals een grote gemeenschappelijke keuken of woonkamer.

Duurzaamheid

- Veel mensen zien de ontwikkeling van de twee locaties als een kans om duurzaam te bouwen. Met circulaire materialen, energieneutraal, gasloos etc. Het zou zelfs een voorbeeldlocatie kunnen worden hiervoor.
- Door in samenhang te bouwen kunnen energieopwekkende voorzieningen gedeeld worden, misschien zelfs met de rest van de buurt.

Bedrijvigheid

- De meeste mensen zien de locaties niet als plekken waar je bedrijvigheid zou moeten stimuleren. Hiervoor zijn al diverse plekken in de omgeving beschikbaar, ook voor creatieve broedplaatsen en werkplekken voor zzp-ers en dergelijke. Deze plekken blijken moeilijk rendabel te maken.
- Als er al iets van bedrijvigheid toegestaan wordt dan denkt men aan flexwerkplekken of aan een atelier en/of expositieruimte voor multidisciplinaire kunstenaars of ambachtslieden, passend bij de geschiedenis van de wijk met haar kunstenaars en schrijvers. Zij zouden ook in interactie met de bewoners (ouderen, kwetsbare doelgroepen) kunst kunnen maken.

Horeca, zorg en welzijn en andere voorzieningen

- De meeste mensen zien horeca of winkelvoorzieningen op deze locaties niet zitten. In het stationsgebied en centrum is genoeg te doen en is het al moeilijk om dit soort voorzieningen rendabel te maken. Men wil liever geen versnippering van dergelijke voorzieningen.
- Als er al aan horeca gedacht wordt is het meer in de vorm van een theepaviljoen dat alleen overdag open is en gecombineerd kan worden met een culturele functie (expositieruimte, educatie, zzp-werkplekken). Ook kan hieraan een pluktuin of moestuin gekoppeld worden met een educatieve insteek voor leerlingen van de Emmaschool.
- Er wordt geopperd om de bemensing van een dergelijk theepaviljoen te combineren met dagbesteding van kwetsbare bewoners die er komen wonen. Ook het onderhoud van het groen en de buitenruimte kan de vorm van dagbesteding krijgen.
- Via de mail is interesse getoond om op deze locatie een school voor autistische kinderen te starten. Niet iedereen is hier enthousiast over.
- In de periode totdat er gebouwd gaat worden zou ook voor een tijdelijke invulling van de bestaande gebouwen gekozen kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van een tijdelijk theetentje bij het huidige speelveld.
- Gerelateerd aan de doelgroepen van ouderen en kwetsbare bewoners is een zorgpunt als maatschappelijke voorziening misschien op z'n plek op deze locaties. Bijvoorbeeld in de vorm

van een huisarts, fysio, ortho of zorginformatiepunt. Mocht er een zorgpunt gerealiseerd worden in het gebied, dan kan hier ook een koffiepunt bij ingericht worden. Hiervoor is wel onderzoek noodzakelijk of hier behoefte aan is, want deze zorgfuncties zijn al in de nabijheid gegroepeerd en recent juist vertrokken uit de wijk.

- Op de Slochterenlaan zou een BSO bij het speelveld interessant kunnen zijn. Verder wordt een kleinschalige buurtbieb of boekenruilpunt genoemd.
- Enkele deelnemers delen de gedachte dat met de ontwikkeling ook een verband naar het verleden gelegd wordt (gasfabrieksterrein) bijv. in de vorm van energieopwekking.

Sport, spel en ontmoeting

- Het huidige sportveld bij de Slochterenlaan wordt intensief gebruikt, ook door kinderen van de Emmaschool tijdens schooltijd. Het huidige schoolplein van de Emmaschool is niet groot genoeg en levert overlast op voor omwonenden.
- De omwonenden van het sportveld zijn overwegend enthousiast over het intensieve gebruik van het veld en zouden graag willen dat dit behouden blijft. Een van de kinderen uit de buurt heeft een uitgebreid plan ingediend voor invulling van het speelveld en hier al meer dan 300 handtekeningen voor verzameld.
- Er is vooral behoefte aan een speelveld, dat uitnodigt tot creatief en fantasierijk spelen, sporten en actief bewegen. Een speeltuin met speeltoestellen voor kleine kinderen is minder hard nodig, ook omdat er in de buurt andere speeltuinen zijn. Openlucht fitnessstoestellen voor alle leeftijden zouden wel weer kunnen.
- Ook een mini-amfitheater of een kleine muziektent voor optredens wordt genoemd, net als een pierenbadje of stroompje waarin gespeeld kan worden.
- Mensen willen graag dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting en interactie tussen mensen van verschillende leeftijden en achtergronden, met name overdag.
- Voor de doelgroep 12-17 jaar zijn er weinig plekken om samen te komen in deze buurt. Sommigen pleiten voor een goede chillplek voor deze groep, eventueel binnen en met toezicht. Anderen maken zich vooral zorgen om overlast die jongeren (kunnen) geven.

Groen, water en duurzaamheid

- Mensen willen heel graag dat het groene karakter van het gebied behouden blijft met grote bomen, biodiversiteit, speelruimte en veel ruimte tussen de woningen.
- Ook wil men graag dat het gebied een open karakter krijgt, niet verscholen achter hoge heggen.
- Er wordt gepleit voor gebruik van duurzame materialen, grasdaken en circulaire bouw. Voor energieopwekking wordt eerder gedacht aan warmtepompen, zonnepanelen en grondwarmte dan aan windmolens of biomassa.
- Men ziet veel mogelijkheden om de openbare ruimte en tuinen deels gezamenlijk te beheren, al dan niet met inzet van mensen die dit als dagbesteding kunnen doen.
- Ook wordt gepleit voor een arboretum, pluktuin, kas of ecologische moestuin met een educatieve functie voor schoolkinderen en anderen en mogelijkheden om deels zelfvoorzienend te verbouwen. Als voorbeelden worden de kindertuin in Huizen, Bussum op de Huizerweg en de kas in het TerGooi ziekenhuis genoemd.
- Een ondiepe vijver of stroompjes voor wateropslag en speelvertier zijn als opties genoemd.

Parkeren en verkeer

- Er wordt gepleit voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Tegelijkertijd wil men niet teveel groen opofferen voor parkeerplekken. Afhankelijk van het type bewoners zal er meer of minder parkeerplek nodig zijn.
- In de buurt (bij het station) is parkeergelegenheid die vaak leeg staat. Daarnaast noemt men de mogelijkheid om ondergronds te parkeren en om het gebruik van deelauto's te stimuleren.
- Men vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid in het gebied, met name op de stukken waar veel kinderen fietsen, zoals de P.J. Lomanlaan.

4 Wat is er mogelijk op deze plek?

[halte 3]

De gemeente heeft in de 'Vertrekpuntnotitie'² op een rij gezet wat vanuit het bestaande beleid belangrijk is voor dit gebied. Aangegeven is wat voor de Emmalocaties vaststaat en wat richting geeft voor de ontwikkeling. Daarbij zijn de thema's uit het coalitieakkoord als kapstok gebruikt: Duurzaam, Sociaal, Veilig en Vitaal.

De deelnemers gaven met behulp van stickers aan wat hen wel en niet aanspreekt. En wat zij willen opwaarderen van richtinggevend naar vaststaand.





In onderstaande tabellen zijn de resultaten weergegeven.

'Dit spreekt mij aan' = groene sticker 

'Hier heb ik moeite mee' = rode sticker 

'Dit wil ik van richtinggevend naar vaststaand' = blauwe sticker 





Voor evt. toevoegingen/toelichtingen werd gebruik gemaakt van geeltjes 





Duurzaam				
Vaststaand				<ul style="list-style-type: none"> - Concreet maken van begrippen als 'duurzaam', 'past binnen' beschermd dorpsgezicht etc. - Hoog ambitieniveau duurzaamheid. Voorbeeld voor Bussum
1. Past binnen beschermd dorpsgezicht	19		10	<ul style="list-style-type: none"> - Lantaarnpalen in stijl. Ook graag in de Laan van Suchtelen! - Straataankleding in stijl > wel goed verlicht maar sfeervol - Geen hoogbouw in en straat waar nu alleen maar max 2 bouwlagen zijn - Handhaven van de statuur van de plekken zoals vastgelegd - Max hoogte oude Emmaschool
2. Duurzaam: circulair, CO2 neutraal enz	14		4	
3. Biodiversiteit tenminste verbeteren	7		2	Arboretum!
4. Past bij wijkplan energietransitie	7			

² De Vertrekpuntnotitie is te vinden op de website www.gooisemerren.nl/emmalocaties. Deze notitie is na afstemming met de klankbordgroep van de gemeenteraad vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders.

Duurzaam Richtinggevend				
1. Kunst in de buitenruimte	17	6	3	<ul style="list-style-type: none"> - In de binnenruimte - Liever een paar grote bomen! - Bewoners moeten kunnen bepalen - Combineer kunst met de groene ruimte - Hangt er sterk vanaf of het mooie kunst is
2. Mobiliteitsconcept in combinatie met het station	11	2	11	<ul style="list-style-type: none"> - Combi maken van ontwikkeling Slochterenlaan + stationsontwikkeling - Haaks bouwen op flat Slochterenlaan om open karakter te bewaren - Zorg vooral voor voldoende flexibiliteit in je mobiliteitsconcept, die wereld verandert snel
3. Verdichting van bebouwing, zodat er veel buitenruimte ontstaat (natuurinclusief bouwen)	9	31	6	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurinclusief, Ja! Maar niet dmv stapelen etc. Maak een tuindorp - Natuur + ruimte ja, maar niet als dat dan hoogbouw betekent - Passend in straatbeeld Fortlaan - Geen hoogbouw > max 3 lagen - Geen hoogbouw Fortlaan; past niet in de buurt - Huizen met behoud van veel groen - Let op: tuinen in de wijk zijn <u>niet</u> overal groot (beeldvorming). Enkele uitzondering. Veel tuinen zijn klein. Achtertuin vaak bebouwd - Goed voorbeeld: Knarrenhof Slochterenlaan - Gestapelde bouw kan wel, maar dan alleen als er een combinatie is met vraag in buurt, bijvoorbeeld voorzieningen op de begane grond - Geen intensieve bebouwing past niet in het Spiegel -





4. Bebouwing biedt ook ruimte aan diersoorten die afhankelijk zijn van ruimte in onze gebouwen	16		3	- Houd rekening met desinteresse en onwetendheid
5. Aanwezige groen/bomen waarderen	22		44	- Zorg voor voldoende zonlicht (bomen niet te hoog) - Géén sparren - Wel redelijk zijn bij boomkap (op tijd) als boom ziek is

Sociaal				
Vaststaand				
1. Tenminste 1/3 ^e van de woningen die worden gebouwd in het sociale huursegment	11	8	4	- Graag projecten apart behandelen - 'Tenminste' weghalen - Vooral middensegment - Liever sociale (huur)woningen op Slochterenlaan - Er mag wel meer dan 1/3 sociale huur worden gebouwd, als er maar oog is voor de kwaliteit (het moet in elk geval beter dan de Zwarteweg) - Nee, past niet het Spiegel - Aan de Slochterenlaan past het wel, aan de Fortlaan niet.





Sociaal				
Richtinggevend				
1. Inzet op starters en senioren	21	4	17	- Flatgebouwen passen niet zo bij de mooie wijken - Woningen voor senioren - CPO bouwen ³ /levensloopbestendig - Combinatie starters en senioren - Woningen voor senioren - Niet alleen starters en senioren, ook gezinnen! - Is in voorzien met hoogbouw aan





³ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project.

				Comeniuslaan, spoorovergang - Doorstroming uit Spiegel villa's - Hangouderen - Dit gebied is meer geschikt voor senioren dan voor starters
2. Betaalbare huurappartementen	12	10	3	
3. Buitenruimte gericht op ontmoeting, spel, beweging	13	1	9	- Voorbeeld Slochterenlaan > gymles Emmaschool - Ook voor 12-20 jaar - zijn wenselijk, maar voorkom overlast van hangjongeren - Er is wel ruimte voor jongeren nodig
4. Veel groen	23		35	- <u>Open</u> baar groen - Liever ruime tuinen dan openbaar groen (onderhoud)
5. Toegankelijkheid voor iedereen	9		3	
6. Stimuleren deelmaatschappij	13	5	5	- Inclusieve samenleving - Geen 'doorstroom' of 'deel' woningen
7. Ruimte voor (langer) zelfstandig wonen en kwetsbare doelgroepen	12	2	18	- Kwetsbare groepen tezamen met hulpverleners - Ontmoetingsruimte voor iedereen - Vergeet de jonge gezinnen niet! Die zijn ook de toekomst van de wijk - Woongroepen gehandicapten - Fortlaan: Gerias (?) woningbouw. Slochterenlaan meer voor sociale groepsbewoning
8. Ontmoetingsplek voor 12 t/m 20-jarigen	5	33	3	- Ik zou gebruik maken van de <u>bestaande</u> voorzieningen/locaties en het daar goed opzetten! Deze doelgroep fietst toch zelf overal naartoe - Wel sportveldjes voor jongeren < 15 jaar ivm overlast - Geen hangjeugd - Blauw: op Slochterenlaan - Speelplek voor kinderen - Ontmoetingsplek is leuk als ze geen rommel achterlaten

Veilig Vaststaand				
1. Speelplekken voldoen aan de veiligheidsnormen	5	1	2	<ul style="list-style-type: none"> - Behoeftte aan een groen speelbos > spelen in de natuur. -Rode Reactie: volgens mij is er voldoende openbare natuur om te spelen (op <u>fiets</u>afstand!) Maar moet zeker op Slochterenlaan speelruimte blijven voor 4-12 jaar! - Er is weinig ruimte voor zelfstandig spelen kids - Speelvoorziening kinderen, ook sportveldje Emmaschool (nu geen ruimte op het plein)
2. De ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte	6		7	<ul style="list-style-type: none"> - Slochterenlaan voldoende parkeerplek behouden - Stel ook eisen aan toekomstige bewoner, bijv geen of max 1 auto. Station is in de buurt - Niet alleen eisen aan ontwikkelaar irt duurzaam, zo min mogelijk auto's (en parkeren) - Graag ondergrondse parkeerfaciliteiten

Veilig Richtinggevend				
1. We betrekken bewoners en ondernemers bij het veiliger maken van hun omgeving	12		11	Deze gegevens horen bekend te zijn
2. We willen inzicht krijgen in of én waardoor buurtbewoners zich (on)veilig voelen en spelen zomogelijk daarop in bij de ontwikkeling van de Emmalocaties	10	2	1	Geen gated community of vesting met hoge heggen/muren

Vitaal				
Vaststaand				
1. We geven zo veel mogelijk invulling aan SAMEN	7		4	<ul style="list-style-type: none"> - Starters en senioren combi - Kwetsbare doelgroep in combi met (24/7) zorg - Sociale cohesie. Meer samen verantwoordelijkheid voor de buurt en voor elkaar! - Betrek jongeren bij de plannen

Vitaal				
Richtinggevend				
1. We verkennen de mogelijkheden om functies te combineren, zoals werken, wonen, ontmoeten & zorg	22		9	<ul style="list-style-type: none"> - Gedifferentieerde ontwikkeling van de 2 locaties - Daghoreca, speeltuinen voor kids, fietsplekken in het groen - Kijk of je de educatieve functie die het gebied nu heeft op één of andere manier terug kan laten komen
2. We overleggen met kinderen en jongeren over speel- en ontmoetingsplekken	14	3	9	<ul style="list-style-type: none"> - Maak gebruik van de bestaande plekken en faciliteiten! - SAMEN: dus ook met kinderen en jongeren - Voor kinderen is er al een speeltuin in de buurt. Praat met jongeren! Niemand wil ze in de buurt, maar er is nauwelijks iets voor ze - Bel: Tamas (telefoonnr. bekend)
3. We staan open voor (nieuwe) bewoners met interesse in duurzaamheid, samen dingen doen en beheerstaken overnemen	14		8	<ul style="list-style-type: none"> - Gezamenlijke binnentuin: groener aangezicht, verbinding, samen verantwoordelijk - <u>Paviljoen</u> met prachtige tuin/arboretum. Gezamenlijke verantwoordelijkheid

5 Hoe trekken we samen op?

[halte 4]

Bij halte 4 voerden we het gesprek over de manier waarop we de betrokkenheid van de aanwezigen vast kunnen houden en hoe we samen blijven optrekken om van de ontwikkeling van de Emmalocaties een succes te maken. Er werd afgetrapt met de ambitie van de gemeente en de gemeenteraad om deze gebiedsontwikkeling in coproductie met de inwoners vorm te geven. Dit houdt in dat inwoners en gemeente samenwerken aan de totstandkoming van het plan, maar dat de uiteindelijke besluiten worden genomen door de gemeenteraad. In dit verband werd het idee van een Ontwikkelteam besproken.

Wensen

Samen ontwikkelen

Veel deelnemers gaven aan het belangrijk te vinden dat buurtbewoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de ontwikkeling van de Emmalocaties. Een gedeelde wens is om inspraak te hebben op de ontwikkeling van dit gebied.

Samen ontwikkelen wordt belangrijk gevonden omdat het leidt tot een *beter resultaat*. Onder andere door de inbreng van creatieve ideeën en de expertise van de deelnemers aan het participatietraject. Door samen te ontwikkelen kun je *draagvlak creëren*. Je kunt op deze manier tot een plan komen waar een grote meerderheid het mee eens is, of waarvoor in ieder geval begrip is ontstaan voor de keuzes die tijdens het ontwikkeltraject zijn gemaakt.

Betrokkenheid van direct omwonenden en andere belanghebbenden

Voor buurtbewoners geldt dat zij betrokken willen zijn vanwege de nabijheid van de Emmalocaties. De ontwikkeling raakt hun directe leefomgeving. Een aantal deelnemers gaf om die reden aan dat de betrokkenheid van de meest direct omwonenden leidend moet zijn in de participatie. Anderen stelden daar juist tegenover dat het belangrijk is om een bredere groep belanghebbenden te betrekken bij het project, zoals toekomstige bewoners en overige inwoners uit Bussum en heel Gooise Meren.

De meeste deelnemers willen af en toe actief betrokken worden door deel te nemen aan ontmoetingen waar ze voor worden uitgenodigd, of door te reageren op de uitkomsten van het Ontwikkelteam. Een kleinere groep gaf aan dat zij meer tijd wil besteden en eventueel wil deelnemen aan dit Ontwikkelteam. Zie verderop.

Uitgangspunten voor een goede samenwerking en blijvende betrokkenheid

Blijf informeren

Een belangrijke voorwaarde om de betrokkenheid vast te houden is volledige, tijdige en frequente informatie over het project. De belangrijkste momenten waarop mensen geïnformeerd willen worden zijn de mijlpalen: de momenten waarop beslissingen worden genomen die onomkeerbaar zijn. Een wens is om te blijven inzetten op verschillende manieren van informatievoorziening, zoals brieven per post, nieuwsbrieven per e-mail en fysieke bijeenkomsten.

Maak het visueel

Geschreven tekst wordt door velen niet gezien als de ultieme vorm om samen tot het beste resultaat te komen. Woorden leven niet. Beelden wel. Om die reden is de wens om veel meer te werken met beelden/visualisatie. Zeker in de fase voor de totstandkoming van het Programma van Eisen noemden deelnemers dit als voorwaarde.

Wees transparant

Deelnemers benadrukten dat er open en eerlijk gecommuniceerd moet worden. Onder andere over iedereen die betrokken is en welke belangen er spelen. En over wensen en ideeën die wel en niet mogelijk en/of realistisch zijn.

De oproep van deelnemers is om heldere verwachtingen te scheppen en duidelijk te zijn over de verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Welke invloed hebben belanghebbenden echt op het plan en welke invloed hebben zij niet? Wie doet wat op welk moment?

Onderbouw keuzes

Een belangrijke voorwaarde die deelnemers noemden voor blijvende betrokkenheid en het voorkomen van eventuele teleurstellingen, is het duidelijk onderbouwen van keuzes. Uiteindelijk komt een bepaalde keuze altijd tot stand vanuit een bepaalde belangenafweging. Het is belangrijk om die afweging inzichtelijk te maken.

Neem als gemeente de regie

Er werd veel gesproken over het samenspel tussen gemeente, inwoners en allerlei andere belanghebbende partijen. Een aantal deelnemers benoemde de rol van de gemeente. Zij verwachten dat de gemeente regie neemt. Dit zorgt voor duidelijkheid en voortgang in het proces. Deelnemers gaven aan dat het voortvarend ontwikkelen van de locaties belangrijk is om de betrokkenheid vast te houden. Te weinig regie van de gemeente kan tot onnodige vertraging leiden.

Het Ontwikkelteam als idee

Deelnemers reageerden over het algemeen erg positief op het Ontwikkelteam als idee. Een team dat intensief samenwerkt met het projectteam van de gemeente om de projectopdracht om te zetten in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Iedereen gaf wel aan dat het valt en staat met de verdere uitwerkingen. Een aantal aandachtspunten en vragen werd meegegeven voor de verdere uitwerking van het idee:

- Hoe ziet de samenstelling van het Ontwikkelteam eruit?
- Hoe wordt die samenstelling bepaald?
- Wat is het profiel van de deelnemers?
- Wat betekent deelname aan het team qua tijd en inspanning voor de deelnemers?
- Hoe verhoudt het Ontwikkelteam zich ten opzichte van de overige belanghebbenden en het projectteam?
- Is er sprake van één Ontwikkelteam of kan het op een andere manier georganiseerd worden? Bijvoorbeeld per locatie of per thema?

Suggesties

- Stel een team samen dat het proces volgt en als klankbord voor het projectteam kan fungeren ten aanzien van onder andere communicatie met de belanghebbenden. Dit is een suggestie die veel terugkwam.
- Geef het Ontwikkelteam niet een te grote opdracht, want dit leidt mogelijk tot vertraging.
- Betrek de inwoners ook in volgende fasen bij het project, bijvoorbeeld bij de keuze voor de partijen die het plan gaan ontwikkelen.

6 Hartenkreten [halte 5]

Aan het einde van de 'druk-uw-stempel-route' gaven deelnemers de volgende hartenkreten mee.

Hartenkreten rond het proces

Denk goed na over hoe je het participatieproces organiseert, zodat het gelijkwaardig, transparant en democratisch plaatsvindt!

- Maak het proces zodanig dat alle partijen op gelijkwaardige voet met elkaar in contact zijn. Stel het dus niet te hiërarchisch op.
- Maak duidelijk wat een Ontwikkelteam gaat doen (proces of inhoud?).
 - o De invulling van het Ontwikkelteam is nog niet duidelijk. Wie zit er in een Ontwikkelteam? Wie zijn dan belanghebbenden? Wie selecteert?
 - o Zorg voor diversiteit in het Ontwikkelteam.
- Maak duidelijk tot hoever de co-creatie gaat: ook ontwerp en keuze ontwikkelaar bij alle belanghebbenden, zoals de inwoners?
- Maak duidelijk wat de rol is van een projectontwikkelaar.
- Verlies de stem van de directe omwonenden niet, zij zijn direct belanghebbend.
- De 2 locaties zijn niet vergelijkbaar. Slochterenlaan was bedrijvigheid/industrie. Fortlaan was school in woonwijk. Andere historie. Erg complex om te koppelen. Hoe wordt hiermee omgegaan? Is dat wel 1 opdracht?
- Zorg voor een duidelijk tijdspad en tijdige planning rond de besluitvorming (vooral bij college en raad) zodat er geen vertraging ontstaat.
- Houd de snelheid vast. Ruim de tijd nemen heeft negatieve effecten op de kwaliteit.
- Project opknippen in kleinere stukken. Kleine stappen, snel thuis.
- Organiseer tussentijdse evaluaties en stuur regelmatig bij.
- Creëer checkpoints in het proces.



Hartenkreten rond betrokkenheid

Communicatie is cruciaal om iedereen betrokken te houden!

- Houd het laagdrempelig.
- Blijf als gemeente benaderbaar en in contact.
- Geef goeie terugkoppelingen, sowieso bij alle mijlpalen.
- Verbreed betrokkenheid. Betrek ook mensen die je moeilijk kan bereiken, zoals jongeren (via scholen).
- Breng het zoveel mogelijk in beeld (visualiseer).
- Verras ons niet met uitkomsten die we niet herkennen.
- Maak duidelijk wie het aanspreekpunt is.



Hartenkreet rond de huidige situatie

- De huidige situatie is zorgelijk. Ga er nu mee aan de slag. Het vraagt bijv. om het afbreken van de dependances, het onderhoud van het plein, repareren van het hek (Fortlaan)...

Hartenkreten voor de toekomst

- Creëer geen grootstedelijk gevoel.
- Bouw niet te dicht bij de weg (Fortlaan).
- Behoud de karakteristieke bomen op beide locaties.
- Zorg voor een goed circulatieplan (verkeer).
- Buurt is uniek, niet te veel fratsen uithalen.