

Aanwezig	Bewoners	Sint Vitusstraat, Kapelstraat
	Mimi Sluiter	Stichting Helder
	Olaf Vreugdenhil	Dura Vermeer
	Marcel van Vliet	Brandweer
	Zehra Karakoc	OFGV
	Rachelle Ippel	GHOR
	Edith Sikking	GGD
	JanKees Salverda	Waternet
	Maarten Nabbe	Stedenbouwkundige – Gooise Meren
	Hannie de Groot	Gespreksleider – Gooise Meren
	Brechje Binckhorst	Samenvatter – Gooise Meren
	Victor van Braam van Vloten	Casemanager – Gooise Meren
	Antoinette Soede	Projectleider OW - Gooise Meren
Betreft	Omgevingstafel 3 – Herontwikkeling Sint Vitusstraat 17 te Bussum	
Datum	20 april 2021	
Afwezig	Ellen Feller	Adviseur groen – Gooise Meren
	Elike Bouw	Adviseur vergunningen – Gooise Meren
	Erik Schellekens	Adviseur wonen – Gooise Meren
	Bert-Jan Espeldoorn	Adviseur verkeer en parkeren – Gooise Meren

Welkom & Opening

De gespreksleider opent de vergadering en heet iedereen welkom. Vanmiddag is de derde en laatste omgevingstafel voor de herontwikkeling van het perceel Sint Vitusstraat 1

Voorstelronde

Er volgt een korte voorstelronde.

Wat hebben we tot nu toe met elkaar gedaan?

- Omgevingstafel 1: samen locatie verkennen en kijken wat de uitgangspunten moeten zijn voor de herontwikkeling. Initiatiefnemer kan met deze uitgangspunten het bouwplan verder uitwerken.
- Omgevingstafel 2: samen het bouwplan verkennen. De initiatiefnemer kan met deze input het bouwplan verbeteren en een aanzet doen voor het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende verbeelding.
- Wijkwandeling: met gemeente, bewoners en Piramide is via een wijkwandeling de situatie ter plaatse in kaart gebracht, er is gekeken naar kansen voor de buurt.
- Brede participatie: in breder verband wordt het plan dat is opgesteld in Omgevingstafel 1 en 2 besproken.
- Gesprek over de buitenruimte: met gemeente, bewoners en Piramide is het voorstel voor de inrichting van de buitenruimte besproken.
- Gesprek met de wethouders over de buitenruimte: dit gesprek ging met name over verkeer en parkeren en het idee voor de buitenruimte.

Vaststellen verslagen

Verslag Omgevingstafel 1 met de reactie van de omwonenden wordt vastgesteld

Verslag Omgevingstafel 2 wordt vastgesteld.

De verslagen worden in de definitieve versie op de website geplaatst.

Toelichting op het bouwplan en buitenruimte (Olaf Vreugdenhil – Dura Vermeer)Bouwplan

Het bouwplan is in het geheel naar achteren geschoven, zodat er meer ruimte aan de voorkant wordt gekregen, hierdoor kan een betere buitenruimte worden gecreëerd. Er wordt uitgegaan van een geheel verdiepte parkeergarage. Het bouwplan wordt getoond als een massastudie. De zonnestudie (verschillende data en tijdstippen) laat zien dat er vooral op eigen terrein schaduwwerking is. Het bouwplan is te vinden op de projectenpagina.

Buitenruimte

Er is gekozen voor een meer gemoedelijk karakter, door het verwijderen van de 30x30 stoeptegels en het hele gebied aan te kleden met klinkers (hergebruik bestaande klinkers). Het gebied wordt in ieder geval autoluw ingericht. Door de straat als shared space in te richten wordt verwacht dat er minder auto's gebruik maken van dit gebied en dat ze voorzichtig zijn. Verder wordt er openbaar groen aangelegd rondom de bestaande bomen en is er mogelijkheid voor privé groen langs de nieuwe en bestaande woningen. Hierdoor ontstaat een aangenaam verblijfsgebied. Daarnaast worden er, op verzoek van het GAD, ondergrondse containers geplaatst. Het plan van de buitenruimte is te vinden op de projectenpagina.

De inrichting van de openbare ruimte zal verder los van het bestemmingsplan met de wethouders en de buurt besproken worden. In dit gesprek zal ook gekeken naar de beste plek voor de ondergrondse containers. De bewoners hechten veel belang aan een gelijktijdige vaststelling. Het belang van parallel behandelen wordt gezien, de dat gemeente doet hier zijn best voor.

Vragen:

Vraag: Hoe wordt gezorgd dat het grote bouwblok goed gaat passen in de kleinschalige sfeer van de bestaande omgeving?

Antwoord: Voor de fase 'bestemmingsplan' is vooral het volume van belang. In de fase 'omgevingsvergunning' wordt de massa architectonisch uitgewerkt. Hierbij wordt gekeken naar de voorwaarden uit de Welstandsnota. Er wordt gedacht aan een uitwerking met geparcelleerde gevelindeling in een baksteen uitvoering. De afdeling Stedenbouw en commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed worden betrokken in deze fase.

Vraag: Wordt er ook rekening gehouden met een opstelplaats voor de hulpdiensten (brandweer en ambulance)?

Antwoord: in de technische uitwerking van het plan voor de buitenruimte wordt hier aandacht aan geschonken.

Vraag: Kan er nog meer uitleg worden gegeven over de bezonning? Hoe werkt dat op mijn gevel?

Antwoord: De bezonningstudie laat zien dat door het bouwblok vooral schaduwwerking op het eigen perceel plaatsvindt. In de avonduren is er ook meer zon op de omgeving, dit is nagenoeg niet anders dan nu het geval is, ook niet vanwege het penthouse. Daarbij geven de bestaande bomen ook al veel schaduw op de gevels van de tegenoverliggende woningen. De uitgebreide bezonningstudie wordt nagezonden, zodat de gemeente deze kan plaatsen op de projectenpagina.

Vraag: Hoe gaat de gemeente om met het parkeren in de wijk, zorgen dat het niet drukker wordt.

Antwoord: In het gesprek met de wethouders is aangegeven dat er wordt gewerkt aan een nieuwe parkeerverordening. Het parkeren in de wijk wordt opgepakt.

Vraag: Waarom zijn de ondergrondse containers in de Kapelstraat getekend, dit is een klein straatje en niet geschikt voor de vrachtwagen die de containers gaat legen. Dit kan trillinghinder veroorzaken.

Antwoord: Bij de nadere uitwerking van de buitenruimte wordt ook nog overlegd met het GAD over de bedachte locatie. Hierbij wordt ook gekeken naar de aanrijroute voor de ophaaldienst.

Vraag: Er wordt niet vaak een dergelijk groot object in het oudste deel van Bussum gesloopt, is er aandacht voor archeologisch onderzoek? Hier ligt een kans.

Antwoord: Het advies is om een verkennend booronderzoek te doen. Vanuit de bevindingen zullen vervolgstappen worden gedefinieerd.

Opmerkingen:

- Omwonenden zijn blij met de aanpassingen van het plan: het meer naar achteren plaatsen en de totaal verdiept aangelegde parkeergarage.
- Zorg blijft over het wegnemen van de zon door de hoogte en de positie van het gebouw.
- Niet iedereen was bij de brede presentatie, deze partijen willen graag meer uitleg hebben over o.a. bouwplan en buitenruimte. Leerpunt voor de pilot Omgevingstafel
- De adviseur stedenbouw gaat akkoord met massa en volume en positie van het bouwblok. In de volgende fase wordt ook de uitwerking van het bouwblok gevolgd door de adviseur stedenbouw en wordt het voorgelegd voor de welstandstoets aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Toelichting ontwerp bestemmingsplan en verbeelding

Het bouwplan wordt formeel vastgelegd in een juridisch kader: de verbeelding. Hierachter hangt een hele set aan regels. Op de verbeelding is aangegeven wat de voorwaarden zijn:

- Bestemming is gemengde doeleinden, aansluitend bij de omliggende omgeving. Hierbij mag ook op de begane grond een andere bestemming dan wonen worden gerealiseerd.
- De bouwhoogtes zijn aangegeven, hierbinnen mag gebouwd worden (deel 10 meter, deel 13 meter, deel 16 meter hoog)
- Het gebied wordt aangegeven als waardevol archeologisch gebied.
- De buitenruimte is aangemerkt als verkeer en verblijfsgebied, hierbinnen kan de buitenruimte worden ontworpen.

Vraag: Waarom is de bestemming niet alleen 'wonen'?

Antwoord: Het bestemmingsplan wordt voor dit stukje geheel gewijzigd: functioneel, bouwvlak en bouwhoogte. Het is daardoor inderdaad voorstelbaar dat gekozen wordt voor alleen de bestemming 'wonen' in plaats van de bredere bestemming 'gemengde doeleinden'. Verwacht wordt dat dit vanuit economie ook niet als bezwaar wordt gezien omdat in lijn met het beleid op sommige locaties het streven is om het aantal m detailhandel terug te dringen.

Vraag: Kan er niet hoger gebouwd worden dan wat op de verbeelding staat aangegeven?

Antwoord: Het gaat om maximale bouwhoogtes (dus geen goothoogtes), deze zijn overgenomen van het voorliggende bouwplan. Alleen ondergeschikte bouwdelen (zoals een pijp voor de schoorsteen e.d.) mogen hierboven uitsteken.

Vraag: In het bestemmingsplan is aangegeven dat er mogelijkheid is tot het opslaan van vuurwerk, klopt dat?

Antwoord: Dit is overgenomen uit het bestemmingsplan Centrum. Wanneer de bestemming omgezet wordt naar 'Wonen' vervalt dit. Dit wordt aangepast.

Vraag: De GHOR heeft aandacht gevraagd voor o.a. zelfredzaamheid, vluchtroutes voor zowel gebouw als buitenruimte.

Antwoord: In het bestemmingsplan zal hier op hoofdlijnen aandacht aan worden gegeven. In de verdere technische uitwerking wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan.

Vraag: Hoe wordt omgegaan met natuurinclusief bouwen waarbij een betere habitat ontstaat voor de iconsoorten?

Antwoord: In het bestemmingsplan zal hier op hoofdlijnen aandacht aan worden gegeven. In de verdere technische uitwerking wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan.

Vraag: Er is mogelijk sprake van een bodemverontreiniging, de bestaande bodemonderzoeken zijn verouderd. Is er al nieuw bodemonderzoek uitgevoerd?

Antwoord: In het bestemmingsplan zal hier op hoofdlijnen aandacht aan worden gegeven. In de verdere technische uitwerking wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan.

Hoe nu verder?

Nadat alle opmerkingen en adviezen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, wordt dit door de initiatiefnemer ingediend bij het college. Het college kijkt of zij het voldoende vindt om ter inzage te leggen. Dit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd: gemeentepagina, website, Staatscourant. Gedurende zes weken (niet in een vakantieperiode) worden de stukken ter inzage gelegd en zijn ze in te zien op de website ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode is het mogelijk een zienswijze aan de raad in te dienen. Deze zienswijzen worden beoordeeld en voorzien van een reactie. Ook kan dit leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Hierna wordt het geheel (bestemmingsplan, verbeelding en de nota met zienswijzen en reactie hierop) voorgelegd ter vaststelling aan de raad. Indieners van zienswijzen krijgen dan gelegenheid om in te spreken bij de raad. Hierna kan de raad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststellen.

Vraag: Wat is de planning?

Antwoord: We gaan uit van het ter inzage leggen voor de zomervakantie en de vaststelling door de raad in het najaar van 2021. De deelnemers aan de Omgevingstafel worden actief op de hoogte gebracht van het proces en de datum van het ter inzage leggen van de stukken.

Vraag: Het is belangrijk dat ook de besluitvorming voor de buitenruimte gelijktijdig wordt doorlopen. Wordt daaraan gewerkt?

Antwoord: Hiervoor moet een ander, meer intern, proces worden doorlopen. Er ligt een inspanningsverplichting om dat ook in deze periode voor elkaar te krijgen.

Evaluatie Omgevingstafel

- *Omwonenden:* Fijn om in een vroegtijdig stadium betrokken te worden. Het is voor de omgeving een groot plan met veel invloed op de woonomgeving. Door betrokken te worden kan deze invloed ook worden meegenomen in het gehele ontwerp. Geeft het gevoel serieus genomen te worden. Het kennisniveau van bewoners en professionals kunnen ver uit elkaar liggen, daarnaast kunnen bewoners emotioneel betrokken zijn, de impact kan groot voor hen zijn. Dit maakt een gesprek wat voor een ieder te volgen is lastig.

- *Initiatiefnemer*: Doordat het project een verleden had, leek het minder geschikt voor de Omgevingstafel. Uiteindelijk is het ontwerp door het betrekken van adviseurs en belanghebbenden verbeterd.
- *Gemeente*: er is veel geleerd van deze pilot. Door de omgeving vroegtijdig te betrekken, kunnen zaken die anders op het laatst pas bekend zijn, vooraf al worden meegenomen. De adviseurs die nu aan tafel zitten, doen normaal ook mee, maar dan meer achter de schermen. Wel moet goed gekeken worden naar de aanwezigheid van de adviseurs, het moet wel werkbaar blijven.

Oproep:

De gemeente wil graag met de aanwezigen een uitgebreide evaluatie van de Omgevingstafel organiseren. Enkele bewoners en de initiatiefnemer melden zich hiervoor aan. In mei wordt hiervoor een overleg georganiseerd.

Afsluiting

De voorzitter sluit de Omgevingstafel af en wenst iedereen nog een prettige avond.