

Vragen/Opmmerkingen/Zorgen n.a.v. informatieavond m.b.t. uitbreiding Gooise Warande in Bussum (23-09-2022)

HeR/LM - 221018

Er zijn 39 reactieformulieren ontvangen; in onderstaand overzicht zijn deze reactie's zoveel mogelijk uitgesplitst en geclusterd naar de verschillende, afzonderlijke hoofdthema's.

Parkeren / Verkeer (hoofdvragen)	Reactie
1 Waarom geen parkeren op de Mezenlaan, Nachtegaallaan, Ceintuurbaan en/of elders op eigen terrein (grasvelden aan Mezenlaan/Nachtegaallaan) ?	We hebben de huidige parkeeroplossing met parkeren op eigen terrein in de afgelopen periode met de gemeente afgestemd; wij zullen dit echter nogmaals bespreken. Parkeren langs de Mezenlaan/Nachtegaallaan is niet op eigen terrein en voldoet daarmee niet direct aan het parkeerbeleid van de gemeente. De grasvelden langs het gebouw aan de Mezenlaan en Nachtegaallaan vragen daarbij veel extra infrastructuur en gaat ten koste van meer groen. Er wordt op het eigen terrein nog gezocht naar andere mogelijkheden.
2 Kan er geen ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden ?	Twee zaken zijn hierin relevant: 1. De parkeergarage is niet haalbaar met de beoogde sociale/middeldure (betaalbare) huurwoningen. Mede omdat vanuit het gesprek met de omwonenden is gekozen voor de locatie van het huidige restaurant. De kosten voor het realiseren van een nieuw restaurant komen te laste van de woningen. 2. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is complex op de beoogde locatie en zal - vanwege de omvang - ook ten koste gaan van de binnentuin. Een in- en uitrit voor een parkeergarage gaat middels een hellingbaan (een helling dient ca. 9-10 meter lang te zijn). De ruimte voor een hellingbaan is beperkt en gaat ten koste van bestaande parkeerplaatsen.
3 Wat zijn nu de juiste parkeernormen? Kan daarin ook nog in gewijzigd worden ?	Op dit moment wordt de norm van 1,4 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit is conform de categorie "Huur, appartement, midden/goedkoop" uit Richtlijnen voor parkeernormen van de gemeente Gooise Meren. Wij gaan nogmaals het gesprek met de gemeente aan om te bekijken of de norm teruggebracht kan worden.
4 Overlast van het geplande parkeren richting Vijf Donjons op het gebied van privacy, geluids-, licht- en geuroverlast. Ook zorgen over overig verkeer in binnenhof (bijv. leveranciers) en prijsdaling van omliggende woningen.	Wij snappen de zorgen van de bewoners van de Vijf Donjons en zoeken een oplossing om deze overlast zo veel mogelijk te beperken door bijv. het toevoegen van meer groen in de bufferzone tussen de binnentuin van de GW en de Vijf Donjons. Mogelijk dat het realiseren van parkeerplaatsen rondom het gebouw en/of terugbrengen van de norm het aantal plaatsen en het verkeer in de binnentuin iets kan terugbrengen. Het is niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een prijsdaling met de realisatie van dit initiatief. Bij de wijziging van het bestemmingsplan zal er een planschade berekening worden opgesteld.
5 Maak de buurt éénrichtingsverkeer vanaf Amersfoortsestraatweg -> Leeuweriklaan -> Mezenlaan.	Wij zullen deze optie bespreken met de gemeente. Zie ook antwoord op vraag 1.
6 Er is nu al veel overlast van parkeren en verkeer.	Een deel van de nieuwe bewoners zullen ook in bezit zijn van een auto en gebruik maken van de wegen. Parkeren voor deze nieuwe bewoners wordt conform het parkeerbeleid van de gemeente aangelegd. Dit initiatief zal geen verandering (kunnen) brengen in de huidige situatie.
7 Er wordt in het parkeerbeleid van de gemeente gesproken over een "acceptabele loopafstand" van ca. 100 meter van woning naar parkeerplaats.	We zijn op de hoogte van deze afstand. Door het benutten van de ingangen rondom het gebouw zijn op diverse plekken parkeerplaatsen mogelijk. We gaan hier nogmaals naar kijken.
8 De verhuur van de parkeerboxen aan de Ceintuurbaan aan derden. Kunnen deze niet worden vrijgemaakt voor (nieuwe) huurders?	Een deel van de garages worden op dit moment inderdaad gebruikt door derden (niet zijnde huurders in de Gooise Warande (Vivium of de Alliantie)). Voor het huidige initiatief moeten we parkeerplaatsen conform het parkeerbeleid van de gemeente aanleggen. We kunnen niet - zonder goedkeuring van de gemeente - reeds bestaande parkeerplaatsen gebruiken voor dit nieuwe initiatief. Wij gaan echter wel hierover in overleg met de gemeente om te onderzoeken wat voor mogelijkheden hiertoe wel zijn.
9 Er is mogelijk sprake van een wachtlijst voor bewoners voor de huidige parkeerplekken.	Er is intern bij De Alliantie e.e.a. nagezocht; er is op dit moment geen wachtlijst voor bewoners voor de huidige parkeerplaatsen. Er zijn nog enkele plekken vrij op dit moment.
10 Er wordt weinig verwacht van 'bijstellingen' n.a.v. informatiesessie; waarschijnlijk is parkeeroplossing het grootste gespreksthema.	Zoals ook al in het overzicht van het proces is weergegeven, zijn de plannen t.o.v. de tweede omgevingsstafel flink gewijzigd. Deze bijstellingen zijn steeds in overleg met de vertegenwoordigers van de buurt gedaan. Op basis van de opmerkingen die tijdens de informatieavond zijn gedaan zullen er bijstellingen worden gedaan. Deze zullen waarschijnlijk grotendeels de prijsdaling met het terrein en de parkeerplaatsen betreffen, aangezien het gebouw al veel bijstellingen heeft ondergaan n.a.v. deze contacten.
11 Waar wordt het dak van de parkeergarages mee bedekt ?	Er is geen ondergrondse parkeergarage gepland. Zie hiervoor ook reactie op antwoord vraag/opmerking 2. Er wordt wel onderzocht hoe we de parkeerplaatsen in de binnentuin zo kunnen realiseren dat er zo min mogelijk overlast ontstaat.
12 Worden er ook elektrische parkeerplekken overwogen ?	Gaan we nader onderzoeken bij de verdere uitwerking.
13 Is er een andere ingang voor de parkeerplaats te bedenken ?	Het binnenhof is voor auto's alleen te ontsluiten vanaf de Leeuweriklaan.
14 Wat voor ondergrond wordt voorgesteld voor de parkeervakken ?	Het landschapsontwerp moet verder worden uitgewerkt in de aankomende periode. Dan zullen we hierover nadere uitspraken kunnen doen.
15 Gaarne verwarmingsvoorziening in de container schrappen en weer integreren in bestaande of nieuwbouw.	We zullen dit idee - indien mogelijk - meenemen in de verdere uitwerking van de plannen.
Gebouw (Hoofdvragen)	Reactie
16 Inpassing gebouw in de bestaande context (waaronder Vijf Donjons en Boschzicht) is onvoldoende	Wij proberen nieuwe (betaalbare) woningen in de bestaande situatie toe te voegen en deze zo goed mogelijk in te passen in afstemming met vertegenwoordigers van de omgeving. Zie ook antwoord op vraag/opmerking 4.
17 Ramen noordzijde gebouw zorgt voor minder privacy bewoners Vijf Donjons.	Deze ramen zitten op ruim meer dan de wettelijke normen voor afstand tot de perceelgrens.
18 Geen dakterrassen op bovenste verdiepingen	Het is niet de bedoeling dat het dak als dakterras wordt ingericht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal dit dan ook niet worden aangevraagd.

19	Vluchtroute over het dak	<i>Er komt inderdaad een vluchtroute over het dak van de bebouwing aan de Mezenlaan naar het trappenhuis aan de zijde van de Vijf Donjons. Het klopt dat in eerdere versies van het boekwerk deze opbouw nog niet ingetekend was. Op de informatieavond stond dit wel juist weergegeven.</i>
20	Afstand tot omliggende bebouwing	<i>De afstanden tot de omliggende bebouwing is aangegeven op de tekening die bij de informatieavond te zien was. Deze afstanden voldoen aan de bestaande regels m.b.t. bouwen in bestaand stedelijk gebied.</i>
21	Entree naar restaurant door bestaande gangen zorgt voor opstoppen of gevaarlijke situaties met rollators en/of rolstoelen (mogelijke problemen in noodsituaties).	<i>De exacte uitwerking van het restaurant (incl. recreatieruimte) moet nog plaatsvinden. Hierbij zullen we uiteraard rekening houden met de toegang van en naar het restaurant. De hulpdiensten kunnen - indien noodzakelijk - het restaurant ook van buiten bereiken. Ook de gangen naar het restaurant zijn vanaf verschillende kanten te benaderen in geval van noodsituaties.</i>
22	Aanbouw past niet bij huidige gebouw en zijn omgeving.	<i>Wij proberen de bestaande en de nieuwe bebouwing tot één geheel te maken, waarbij wel duidelijk moet worden dat het nieuwe toevoegingen aan het complex betreft.</i>
23	Het aantal te bouwen appartementen is onduidelijk en lijkt steeds meer te worden.	<i>Wij snappen de verwarring over het aantal woningen, aangezien wij in de verschillende getoonde varianten telkens andere aantallen hebben benoemd. Het huidige initiatief gaat uit van 36 woningen. Dit zullen er niet meer worden.</i>
24	Uitwerking van restaurant en recreatieruimte in een ruimte vraagt aandacht / baart zorgen.	<i>De planvorming van het restaurant en recreatieruimte in het binnenhof moet nog verder uitgewerkt en afgestemd worden met Vivium, bewoners en De Alliantie.</i>
25	Het is een groep kwetsbare ouders die hier niet om gevraagd hebben.	<i>Het betreft woningen voor een andere doelgroep. Door deze andere doelgroep zullen sommige additionele voorzieningen wat gemakkelijker te exploiteren zijn. Tijdens de bouw zal de overlast zo veel als mogelijk beperkt worden voor de huidige bewoners.</i>
26	Entrees van de bestaande bebouwing staan niet goed op tekening.	<i>We zullen uw suggesties m.b.t. de entrees in de volgende set tekeningen van het landschap meenemen.</i>
Landschap (hoofdvragen)		Reactie
27	Afweging weghalen groen/bomen i.r.t. nieuwe bebouwing/parkeren	<i>Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk groen te behouden en de rest van de binnentuin en omgeving van het pand een kwaliteitsimpuls te geven met het nieuwe landschapsplan.</i>
28	Duidelijkheid over handhaven groen rondom gebouw en groenzone tussen binnenhof en Vijf Donjons; het gaat daarbij niet alleen om bomen.	<i>Klopt; we willen de kwaliteit van deze groenwal in zijn geheel verder onderzoeken en versterken.</i>
29	Fiets- en autoverkeer op binnenhof en naar Leeuweriklaan	<i>We willen de buffer tussen het Vijf Donjons en het binnenhof verder versterken, waardoor de mogelijke overlast wordt beperkt.</i>
30	Welke materialen en plantsoorten (fruitbomen ?) worden er gebruikt bij de verdere inrichting van het landschap en parkeren. (bijv. bij voorkeur geen grind bij parkeren)	<i>De uitwerking van het landschap moet nog verder opgepakt worden. Daarbij zullen we de overlast zo veel mogelijk beperken, waardoor een parkeerplaats met grind niet voor de hand ligt.</i>
Proces (hoofdvragen)		Reactie
31	Communicatie/uitnodiging informatieavond	<i>De uitnodigingsbrief was inderdaad slecht leesbaar en opgemaakt; daarvoor willen wij nogmaals onze excuses aanbieden.</i>
32	Gesprekken met vertegenwoordigers omwonenden en geen grotere groep. Clientenraad betrekken.	<i>We hebben de afgelopen jaren contact gehad met een aantal vertegenwoordigers van de omwonenden. Met de bewoners van het Viviumdeel van de Gooise Warande communiceren we tot op heden via Vivium; wij zullen met hen overleggen hoe en wanneer de clientenraad betrokken kan worden.</i>
33	Communicatie over de huidige plannen / resultaten uit informatieavond	<i>Wij hebben via de vertegenwoordigers van de omwonenden het concept boekwerk m.b.t. het initiatief gedeeld; hierin staat uitgebreid vermeld hoe we met het landschap, het gebouw, het parkeren en het proces om (willen) gaan. Meer informatie is er nog niet beschikbaar.</i>
34	Vervolgproces	<i>Op 11 oktober heeft er een 3e Omgevingstafel plaatsgevonden, waarbij stil is gestaan bij alle wijzigingen die reeds in het initiatief zijn opgenomen én de wijzigingen die we nog voornemens zijn uit te voeren n.a.v. de informatieavond. Er is daarbij afgesproken dat er nog een 4e omgevingstafel komt om deze wijzigingen en het parkeren rondom dit initiatief verder door te spreken. Daarna wordt gestart met een (regulier) planologische proces om het bestemmingsplan te wijzigen. Naar verwachting zal dit in het voorjaar van 2023 opgestart worden.</i>
35	Overlast tijdens de bouw	<i>Bouwen geeft altijd overlast; we zullen onze uiterste best doen om deze overlast echter zo veel mogelijk te beperken.</i>
36	Eerdere bestemmingsplan / bouwplan Gooise Warande	<i>Het eerdere bestemmingsplan (Mezenlaan 19) heeft geen relaties met het voorliggende initiatief. Dit bestemmingsplan moet gewijzigd worden om het voorliggende initiatief (bouwplan) te kunnen realiseren.</i>
Overig		Reactie
37	Continuïteit verhuur Vivium	<i>Er is geen sprake van opzegging van het huurcontract op dit moment. De verhuur van de woningen in het bouwplan zal worden gedaan door De Alliantie; vergelijkbaar aan de woningen in het noordelijke gedeelte van het huidige complex. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij afgestemd op de parkeernorm van de gemeente.</i>
37	Leeftijd bestaande restaurant i.r.t. mogelijke sloop	<i>Tijdens de thema-avond voor de gemeenteraad is per ongeluk aangegeven dat het bestaande restaurant ca. 20-25 jaar oud was. Het restaurant is echter pas 10 jaar oud. Hierdoor wordt het nog duidelijker dat er sprake is van een extra inspanning om de omwonenden tegemoet te komen in hun wensen om zo min mogelijk last te hebben van de beoogde nieuwbouw.</i>
38	Betrokkenheid Vivium m.b.t. nieuwbouw	<i>Op dit moment heeft Vivium geen rol bij dit initiatief. Vivium is in het verleden wel samen met DubbeLL opgetrokken in een analyse van mogelijkheden voor Vivium nabij een aantal van haar locaties. In een pril begin is Vivium daardoor ook betrokken geweest. Het is duidelijk geworden dat Vivium geen investering doet op deze locatie en daarmee is haar rol als initiatiefnemer en/of opdrachtgever ook beëindigd. Vivium wordt op de hoogte gehouden van de plannen.</i>
39	Andere doelgroep in nieuwbouw	<i>Het is vanaf het begin van het initiatief de bedoeling dat er een andere doelgroep in deze nieuwbouw terecht komt. Vanaf het begin wordt deze doelgroep voor deze (betaalbare) sociale of middeldure huurwoningen aangeduid als 55+ / actieve senioren.</i>