

Omgevingstafel De Gooise Warande

Algemene informatie bouwinitiatief

Datum Omgevingstafel 1:	29 september 2020
Datum Omgevingstafel 2:	19 november 2020
Datum brede participatie:	22 september 2022
Datum Omgevingstafel 3:	11 oktober 2022
Adres ontwikkeling:	Mezenstraat 19 Bussum
Kenmerk (Squit):	
Project leider	Antoinette Soede
Casemanager	Peter Wallenburg – afdeling M&O
Samenvatter:	Antoinette Soede
Gespreksleider	Hannie de Groot – afdeling communicatie
Type ontwikkeling:	Nieuwbouw, toevoegen appartementen en herinrichting tuin
Algemeen beleidsmatig kader:	Bestemmingsplan De Engh-Mezenlaan 19
Initiatiefnemer:	De Alliantie
Omschrijving initiatief:	Appartementengebouw + parkeervoorziening + sociale functie
Resultaat intake:	Akkoord (zie RM)
Overige relevante informatie:	Bestuurlijke gevoeligheid:

Situatieschets



Uitsnede bestemmingsplankaart





Globaal plan / Foto

Opbouw verslag

1. Verslag Omgevingstafel 3 per thema (11 oktober 2022)
2. Verslag Omgevingstafel 2 per thema (19 november 2020)
3. Verslag Omgevingstafel 1 per thema (29 september 2020)
4. Bijlage Overzicht aanwezigen per tafel

Verslag Omgevingstafel 3 – 11 oktober 2022 (op hoofdlijnen)

Zie ook de presentatie van de Omgevingstafel.

Verslag omgevingstafel 2

- De nadere aanduiding van de doelgroep is 55+ - actieve senior.
- De opmerkingen van de heer Nagtegaal zijn in het verslag verwerkt.
- Er zijn geen verdere opmerkingen.
- Er is een korte discussie over de initiatiefnemer van het project: Vivium of DubbeLL; hieruit wordt duidelijk dat Vivium op dit moment geen actieve rol meer heeft 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.

Het verslag van Omgevingstafel 2 wordt vastgesteld.

Thema 1 Landschap / groen

Initiatiefnemer

De tuin rondom het pand is nader ontworpen. Uitgangspunt is het behoud van zoveel mogelijk bomen. Door ook meer divers en opstaand groen te gebruiken kan ook de biodiversiteit verhoogd worden. De ingrepen aan de tuin zijn niet alleen in de hof, maar rondom het hele gebouw. Voor de beleving wordt ook voor meer geur en kleur gekozen. Het terrein rondom het gebouw en de binnenhof zijn alleen toegankelijk voor de bewoners.

Adviseurs gemeente

Graag inzicht in de inmeting van de bomen: welke blijven, welke worden gekapt?

Er zijn nog wat aandachtspunten:

- Bij het parkeren er graag voor zorgen dat de bomen zowel bovengronds als ondergronds niet aangetast worden.
- Zorg ervoor dat de biodiversiteit een bijdrage levert aan de habitat van de iconsoorten of deze zelfs versterkt.
- Zorg ervoor dat er voor de gebouw bewonende soorten, zoals vleermuizen, (indien aanwezig) ook aandacht is. Zowel bij de sloop van gebouwen als bij het nieuwe gebouw.
- Kies bij de afscheiding tussen privé en openbaar gebied voor natuurlijke materialen.
- De beplanting bij de geveltuinjes bij de begane grond woningen moet ook in de winter een mooie uitstraling hebben.
- Denk bij paden in de tuin aan halfverharding of waterdoorlatende verharding.
- Een vijver of wadi kan ook helpen om het water in droge periodes vast te houden.

Overige adviseurs

Denk aan de compensatie eis bij het verharden van oppervlakte – Keur.

Kies voor oplossingen die het water vasthouden.

Omwonenden

De meeste bewoners en omwonenden vinden de tuin zoals deze er nu bij ligt prima.

De keuze voor sloop van het bestaande restaurant, de nieuwbouw van 36 woningen, het paviljoen en de aanleg van de parkeerplaatsen zorgt ervoor dat er in de toekomstige situatie veel minder groen aanwezig is. Ook zorgt de nieuwe inrichting van het gebied voor meer activiteit in de tuin (parkeren en bezoekers en expeditie restaurant) en meer uitlaatgassen. Het is wenselijk om de bewegingen te beperken, dit geeft overlast naar de omwonenden: geluid en stikstof.

Door het weghalen van bomen bij de entree aan de Mezenlaan, wordt het zicht op de nieuwbouw en alle activiteiten vergroot.

Let bij de inrichting van de tuin aan de toegankelijkheid van paden en dergelijke.

Wat is de planning van de werkzaamheden, graag zo min mogelijk overlast voor de huidige bewoners.

Samenvatter

1. Geef inzicht in het huidige en toekomstige bomenplan, zodat duidelijk wordt welke bomen gekapt worden.
2. Zorg ervoor dat de habitats van de iconsoorten versterkt worden: in de bebouwing en in de tuin.
3. Houdt rekening bij het ontwerp met de infiltratie van de bodem, probeer water zolang mogelijk vast te houden.
4. Kies voor natuurlijke materialen bij de afscheiding tussen privé en openbaar.
5. Zorg ervoor dat de tuin goed toegankelijk is.

6. Houdt rekening met de compensatie-eis.
7. Zorg voor een goed logistiek plan voor de realisatiefase en leg dat ook voor aan de huidige bewoners.

Thema 2 Stedenbouw / gebouw

Initiatiefnemer

Door de volumestudie is de voorliggende vorm van het gebouw ontstaan. Aan de Mezenlaan 4 lagen hoog, daarachter 3 lagen hoog. Totaal 36 woningen. Het paviljoen in de tuin is globaal weergegeven, het is één laag hoog. De nieuwe bewoners kunnen via het bestaande gebouw naar het paviljoen.

Adviseurs gemeente

Beleid is minimaal 1/3 sociaal, 1/3 middelduur. Houdt rekening met levensloopbestendig bouwen, dit geldt ook voor de kleinere appartementen (50 m² gbo).

Houdt rekening met natuur-inclusief te bouwen.

Het gebouw voegt zich op een goede manier in het geheel, de aftrap van 4 en 3 lagen is goed uitgevoerd. het paviljoen wordt op een subtiele manier ingepast.

Het is nog niet helemaal duidelijk wat de daadwerkelijke omvang van het paviljoen is.

De uitwerking in de architectuur is nog onvoldoende. Hierover kan nog geen advies gegeven worden. Er zijn wel vragen over de aansluiting op de begane grond tussen het oude en nieuwe volume.

Overige adviseurs

Graag wanneer het mogelijk is nog een extra vluchtmogelijkheid (bij voorkeur een lift) aan de kopse kant van het gebouw realiseren. De doelgroep is zelfredzaam, in de praktijk is dat soms anders.

Houdt rekening bij het paviljoen met de maximale lengte (60m¹). Anders moet er een blusvoorziening komen.

Omwonenden

Het is niet duidelijk waar de functies terugkomen die wegvallen bij de sloop van het restaurant gedeelte. Het is wenselijk om het nieuwe ontwerp van het paviljoen en de functies die hierin terugkomen te bespreken met de bewoners van Vivium.

Houdt rekening met de smalle gang die leidt naar het nieuwe restaurant, gaat dat werken? Moeten alle goederen voor het restaurant ook via deze gang? Dan wordt dat wel krap, gaat dat dan niet allemaal via de tuin?

Het restaurant moet zowel een schaduw- als zonterras hebben. Er zijn bewoners die het fijn vinden om in de zon te zitten als bewoners die het fijn vinden in de schaduw te zitten.

Het volume van het gebouw is beter geworden. Maar waarom wordt bij de uitwerking van het volume niet meer aansluiting gezocht bij de tussenvleugel van het bestaande gebouw. Door het nieuwe volume te versmallen worden de appartementen breder en ondieper, maar hebben wel meer gevel (meer licht) ? Hierdoor zijn er wel minder appartementen mogelijk (en daarbij minder parkeerplaatsen).

De nieuwbouw aan de Mezenlaan wordt nu blootgesteld door het kappen van twee grote bomen.

Reactie Initiatiefnemer

Door de nieuwe setting van het huidige, wenselijke, bouwvolume wordt een deel van het bestaande gebouw gesloopt. Om de functies in het nieuw te realiseren paviljoen terug te laten komen is een extra investering nodig. Het aantal van 36 appartementen is nodig om het project haalbaar te krijgen.

Samenvatter

1. Werk het paviljoen verder uit, zorg dat alle functies erin kunnen. Zorg dat ook de bewoners van Vivium hierbij betrokken zijn.
2. Houdt rekening met de eisen van de brandweer.
3. Maak een zonnestudie voor het nieuwe bouwplan.
4. Zorg voor een schaduw- en zonterras bij het paviljoen.
5. Werk de architectuur van de gevels verder uit.

Thema 3 Verkeer / parkerenInitiatiefnemer

De gemeente heeft aangegeven dat het parkeren bij voorkeur op eigen terrein moet plaatsvinden. Door de parkeerplaatsen op deze manier op het perceel te plaatsen, is dat gelukt. Ondergronds parkeren is – zoals reeds eerder gemeld – niet mogelijk. Wel zal nogmaals gekeken worden welke andere opties er zijn om het parkeren zorgvuldig uit te werken.

Adviseurs gemeente

Er wordt nu alleen gekeken naar de parkeerlast van de nieuwe ontwikkeling. De norm is 1,4 (waarvan 0,3 bezoekers). Met een reductie voor dubbelgebruik komt dat neer op 41 parkeerplaatsen. De gemeente hanteert dat bij nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, tenzij aangetoond wordt dat dat niet kan, dan mag er een alternatief voorstel gedaan worden.

Omwonenden

Er is een hoge parkeerdruk in de directe omgeving van de Gooise Warande. Het is wenselijk dat het parkeren ondergronds wordt opgelost.

Vervolg

In de vergadering wordt besloten dat er een vierde Omgevingstafel wordt georganiseerd, waarin alle nog openstaande punten zijn verwerkt en er een 'af' product ligt. Het thema parkeren / verkeer wordt dan als eerste behandeld.

In de volgende omgevingstafel wordt ook stilgestaan bij de formele procedure en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Bijlage Aanwezigen Omgevingstafel

Omgevingstafel 3

Projectleider (procesbegeleider)	Antoinette Soede
Casemanager	Peter Wallenburg
Beslisser	Antoinette Soede
Gespreksleider	Hannie de Groot
Adviseurs gemeente, teams: <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke Ordening • Stedenbouw • Groen • Parkeren • Wonen • CRK&E 	Peter Wallenburg Lineke van Hall Ellen Feller Age Joustra Marije Vlek Oliver Ebben
Initiatiefnemer <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaar • Architect • Alliantie 	Lars Mosman Evelien van Veen Edwin van der Voort , Jan Peter Nederstigt
Omwonenden per straat <ul style="list-style-type: none"> • Mezenlaan • Amersfoortsestraatweg • Nachtegaallaan • Bewonersvereniging Vivium 	R. Heusinkveld, E. van Oosten, Piet Pool P. Kloosterhuis, A. Gouka J.B. Nagtegaal, G.J. van Putten, S. Klinkum N. Pruijmboom
Ketenpartners <ul style="list-style-type: none"> • Veiligheidsregio • Omgevingsdienst • Waternet 	Thomas Kors Corine Eringfeld JanKees Salverda