

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
Datum Omgevingstafel 4:	13 maart 2023
Adres ontwikkeling:	Mezenstraat 19 Bussum
Kenmerk (Squit):	
Project leider	Antoinette Soede
Casemanager	Peter Wallenburg – afdeling M&O
Samenvatter:	Antoinette Soede
Gespreksleider	Hannie de Groot – team PRO
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

Verslag Omgevingstafel 4 – 13 maart 2023 (op hoofdlijnen)

Zie ook de presentatie van de Omgevingstafel.

Hoe maken we dit mogelijk - sheet

Verslag omgevingstafel 3

- De opmerkingen van mevrouw Pruijboom, de heer Nagtegaal, de heer Gouka en de heer Van Oosten zijn in het verslag verwerkt (rode teksten).
- Thema 1: toevoegen dat ook de paden in de tuin waterdoorlatend zijn.
- Thema 2: niet alleen de bewoners van Vivium, maar ook de bewoners van de Alliantie worden in het verdere proces betrokken.

Het verslag van Omgevingstafel 3 wordt vastgesteld. Het concept verslag op de website wordt vervangen door het definitieve verslag.

Hans Nagtegaal inbreng namens Buurtcommissie Nieuwbouw Gooise Warande, zie bijlage.

Thema Parkeren

Initiatiefnemer

De parkeernorm is gebaseerd op 36 appartementen, waarbij is uitgegaan van woningen voor de doelgroep 55+. Er is nog overleg over de doelgroep 65+. Dit kan mogelijk helpen om de norm naar beneden bij te stellen. Omdat de gemeente geen actuele parkeermeting heeft gedaan is door initiatiefnemer in overleg met de gemeente een extra parkeermeting verricht (dinsdag, donderdag en zondag) rondom het plan. Uit deze parkeermeting is gebleken dat er mogelijk een overloop van 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is. De initiatiefnemer kiest er nu nog niet voor om hier gebruik van te maken. Aan de zijde van de Ceintuurbaan worden de garageboxen gesloopt, zodat daar zijn extra parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd. Hierdoor is meer ruimte aan de voorzijde verkregen.

Adviseurs gemeente

De norm en het onderzoek zijn met de gemeente besproken en akkoord bevonden.

CRK&E: In hoeverre worden de parkeerplaatsen in de binnentuin geïntegreerd in de tuin: materialiseren met halfverharding, omgeven met groen voor een ecologische habitat? Daarnaast is het belangrijk om een groene zoom rondom het gebouw te waarborgen.

Overige adviseurs

Parkeerplaatsen worden in het groen gelegd, met een waterdoorlatende bestrating.

Zorg ervoor dat er geen parkeerplaatsen direct tegen het gebouw aan worden geplaatst. Hierdoor kan overlast ontstaan (licht en geluid). Hou - waar mogelijk - ca. 10 meter aan.

Omwonenden en bewoners flat Alliantie en Vivium

- Gemeente houdt vast aan parkeren op eigen terrein. Hoe gaat dat dan met bezoekers? Waar gaan die parkeren? Dat geeft veel heen- en weer gerij omdat er op het binnenterrein weinig zicht is.
- Waarom gebeurt er niks aan de Mezenlaankant? En kan er ook aan de kant van de Nachtegaallaan extra geparkeerd worden (op eigen terrein)? Door de BuurtCie wordt aangegeven dat dit tot grote oppositie leidt vanuit de omwonenden omdat dit juist het deel is waar veel verkeersbewegingen zijn doordat o.a. de hoofdingang daar gelegen is. Daar komt bij dat het aantal parkeerplaatsen aan de Mezenlaan| Leeuweriklaan al wordt uitgebreid.
- Kunnen de parkeerplaatsen iets verdiept worden aangelegd, dat scheelt heel veel met lichtoverlast. Of eventueel een overkapping?
- Een aantal bewoners Vivium kijkt straks in plaats van op de tuin op een restaurant en een vierlaags gebouw en parkeerplaatsen. Als gevolg daarvan wordt hun huidige uitzicht verstoord en gaat veel groen verloren. Zorg voor uitzicht, mooi groen en een schaduwrijk terras.
- De parkeermeting is niet akkoord, omdat er nu meer parkeerplaatsen vrij zijn omdat een aantal appartementen niet bewoond zijn vanwege de renovatie. Tevens worden de drie metingen te weinig en niet representatief voor de werkelijke situatie gevonden.
- Wat is er gebeurt met de 100 meter regel (de voorgeschreven afstand van woning naar parkeerplaats)?
- Zorg ervoor het uitzicht overzichtelijk te houden over het totale kruispunt aan de Ceintuurbaan en een vrije in- en uit rit te waarborgen. Hier ontstaan nu al gevaarlijke situaties, die bij meer parkeerplaatsen alleen maar vaker zullen voorkomen.
- Is het mogelijk om de doelgroep naar 75+ te krijgen? Hierdoor kan de parkeernorm mogelijk verlaagd worden. Deze doelgroep sluit beter aan bij de leeftijden van de huidige bewoners.
- Ook met de nieuwbouw moet er voor iedereen een leefbare situatie ontstaan. Iedereen zou dan ook wat moeten toegeven. Met minder woningen is er een minder grote parkeerdruk en is er minder overlast en gaat er minder groen verloren.
- Vrije parkeerplaatsen worden ingenomen door de omwonenden. Omdat de bewoners van Vivium veelal geen auto's hebben. Hierdoor lijkt het dat de parkeernorm naar beneden kan, maar er wordt voor deze situatie alleen naar het nieuwe deel gekeken.
- Er is nu veel bestaand groen weggehaald vanwege de renovatie. Straks worden alle tuinen opnieuw ingericht, hoe verhoudt zich dat met de nieuwe plannen?
- Is er gekeken naar een parkeerdek op het gebied Ceintuurbaan?
- Is het mogelijk om een K&R locatie bij de ingang van de Gooise Warande te realiseren?
- Zorg voor een goede waterdoorlatendheid bij halfverharde tuinpaden anders zijn deze bij nat en vochtig weer spiegel glad en vormen tevens een basis voor overvloedige mosvorming.

- Kom toezeggingen na.
- Graag aandacht besteden aan LaagfrequentieGeluid (LFG) bij de bouwwerkzaamheden.

Reactie initiatiefnemer

De nieuwe tuin en het paviljoen zijn voorzieningen die ook kwaliteit voor de (toekomstige) bewoners van Vivium oplevert. De parkeerplaatsen zijn nu zo gesitueerd dat er geen hoge worteldruk ontstaat bij de bestaande bomen. De parkeerplaatsen worden in het groen gelegd. Er wordt nagedacht over het aanwijzen van parkeerplaatsen, zodat alle bewoners zo dicht mogelijk (binnen 100 m) bij hun woning kunnen parkeren en onnodig heen- en weer gerij wordt voorkomen.

De garageboxen aan de Ceintuurbaan worden – op dit moment - vrijwel alleen verhuurd aan derden. Slechts één huurder van de Alliantie huurt een garagebox.. Bij het opzeggen van de huur van deze boxen is hier mogelijk ook nog extra parkeerruimte te organiseren. Bij minder plekken zijn de parkeerplaatsen op het binnenterrein het eerst aan de beurt om te vervallen.

In de parkeerdrukmeting zijn alle straten in omgeving zijn meegenomen. Hieruit blijkt dat er nu geen overlast is. Er wordt navraag gedaan of de rapportage van de parkeermeting op de projectenpagina mag worden verplaatst (toezegging onder voorbehoud opsteller onderzoeker). In de volgende fase van het proces, wanneer de renovatie gereed is, wordt een nieuwe parkeerdrukmeting verricht.

Het is niet wenselijk om een parkeerdek te bouwen, we willen tenslotte zo laag mogelijk blijven met de nieuwe bebouwing. Ook het verdiept aanleggen van parkeerplaatsen levert mogelijk beschadiging op van de wortels van de bomen, waardoor deze dood zouden gaan.

Met de gemeente wordt nog gekeken naar het effect op de parkeernorm bij het aanpassen van de doelgroep van 65+ naar 75+

Samenvatter

1. Is het mogelijk om aan de Mezenlaan extra parkeerplaatsen te realiseren? Let hierbij wel op dat hier al veel verkeersbewegingen zijn, omdat hier ook de hoofdentree is gelegen.
2. Let op waterdoorlatenheid van de parkeerplaatsen, vergroenen, inpassen icoonsoorten, mooi aankleden, goede in- en uitrit.
3. Zorg voor het – zoveel mogelijk - behoud van de bestaande begroeiing.
4. Kijk naar de veiligheid rondom de in- en uitrit van de parkeerplaats aan de Ceintuurbaan.
5. Werk met aanwijzen van parkeerplaatsen op het binnenterrein, dat helpt tegen heen- en weer gerij en verminderd de parkeerbewegingen.
6. Er wordt nog een keer de parkeerdruk gemeten, waarschijnlijk tijdens de volgende stap in de procedure.
7. Situeer – indien mogelijk - een Kiss & Ride plek bij de entree.
8. Kijk naar de groene zoom rondom het gebouw.
9. Onderzoek de mogelijkheid van de wijziging van de doelgroep: van 65+ naar 75+
10. Besteed aandacht aan LaagfrequentieGeluid (LFG) bij de bouwwerkzaamheden.

Terugkoppeling thema Landschap en Groen

Het aantal parkeerplaatsen in de binnentuin is verminderd en worden groen ingericht met mogelijk een aansluiting voor elektrische auto's.

Er is een waterpartij toegevoegd: dit levert berging van regenwater op, zorgt voor een andere beleving van de tuin en geeft nieuwe kansen voor diersoorten. Er worden nieuwe plekken gecreëerd voor icoonsoorten. Het toevoegen groen (hoog, laag, midden): Gras, struiken, bomen, veel meer met geur en kleur zorgt voor een verdere impuls aan de binnentuin. Hierbij wordt rekening gehouden met het uitzicht van de bewoners. Er wordt gestreefd naar een kenmerkend Goois landschapstype

Het gebouw wordt groen omzoomd met een natuurlijke afscheiding van openbaar naar privé: geen hekken, zo natuurlijk mogelijk; men moet zich "te gast" voelen in de binnentuin door de inrichting. Er zijn verschillende toegangen tot het terrein.

Nabij de Ceintuurbaan worden een aantal bomen gekapt voor het parkeren en de inrit, maar deze worden gecompenseerd. De monumentale bomen blijven.

Er wordt nog onderzocht welke materialen het best gebruikt kunnen worden in de binnentuin en parkeerplaatsen. Het gaat ook om de toegankelijkheid voor ouderen en bewoners met een beperking. Dit wordt maatwerk.

In de realisatie- en beheerfase wordt één contactpersoon aangesteld. Deze kan iedereen informeren en is te bereiken voor vragen over de bouw en het beheer.

Terugkoppeling thema Stedenbouw / Gebouw

He restaurant is meer een onderdeel van het ensemble geworden, meer vierkant. Alle huidige functies die vervallen komen terug in het paviljoen. De ruimtes kunnen los gebruikt worden of tot één grote ruimte worden samengevoegd. De entree van het paviljoen is losgetrokken van de huidige gang: er is nu een gang voor de appartementen en een aparte toegang tot het restaurant. Het hele gebouw is meer haaks op het huidige gebouw komen te staan, zodat de bomen ook gehandhaafd kunnen blijven en nieuwbouw meer bij totale gebouwenensemble past. De hoofdentree is ruimer geworden, er is ook ruimte voor de scootmobielen aldaar. Deze worden geparkeerd in een eigen brandveilige ruimte. De nieuwe bewoners hebben een eigen lift, mede vanwege het verschil in verdiepingshoogte. Tussen de gebouwen door is een beperkt geluidlek van A1 en Amersfoortsestraatweg. Aan de appartementen in die zone moeten geluidswerende bouwkundige maatregelen worden genomen.

Vervolgproces

Momenteel zijn we bezig met een vooroverleg, dit is nog niet de officiële procedure.

Het proces na de omgevingstafels is globaal als volgt:

1. Ontwikkelaar verwerkt alles van schetsontwerp naar definitief ontwerp en laat de benodigde onderzoeken uitvoeren. Hierna kan de ruimtelijke procedure worden opgestart.
2. Gemeente ontvangt de aanvraag en neemt deze in behandeling;
3. Adviseurs (intern en extern) stellen een deeladvies op;
4. College besluit om alle stukken ter inzage te leggen (6 weken);
5. In deze periode wordt er een inspraakavond georganiseerd en is er een mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen aan de raad;
6. Casemanager stelt Nota Zienswijzen op n.a.v. ingediende zienswijzen.
7. College vraagt de raad om het plan met inachtneming van de nota zienswijzen vast te stellen.
8. Wanneer de raad akkoord gaat dan kan er nog bezwaar en beroep worden ingediend.

Het is wenselijk om met de aanwezigen van de omgevingstafel nog een keer bij elkaar te komen wanneer alle stukken definitief zijn. Zodat zij geïnformeerd zijn over de plannen en dit ook met hun achterban kunnen bespreken. De gemeente is leidend bij de officiële procedure en zal hiervoor zorg dragen. Daarnaast wordt er ook een brede inspraakavond georganiseerd. In deze periode is het niet meer mogelijk om wijzigingen aan de stukken te verrichten.

Vervolg

- Collegiaal overleg CRK&E over paviljoen eerste schets.
- Peter Wallenburg contact persoon
- Voornemen om in deze setting samen te komen

Bijlage Aanwezigen Omgevingstafel

Omgevingstafel 4

Projectleider (procesbegeleider)	Antoinette Soede
Casemanager	Peter Wallenburg
Samenvatter	Antoinette Soede
Gespreksleider	Hannie de Groot
Adviseurs gemeente, teams: <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke Ordening • Stedenbouw • CRK&E (afgevaardigd) 	Peter Wallenburg Lineke van Hall Oliver Ebben
Initiatiefnemer <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaar • Architect • Landschapsarchitect • Alliantie (opdrachtgever) • 	Lars Mosman Evelien van Veen Rob van Dijk Edwin van der Voort
Omwonenden per straat <ul style="list-style-type: none"> • Mezenlaan, Leeuweriklan • Leeuweriklaan • Amersfoortsestraatweg (Vijf Donjons) • Nachtegaallaan • Cliëntenraad Gooise Warande en Vivium • Bewonersraad Alliantie 	E. van Oosten G. J. Putten H. Gouka, K. van de Velden. J.B. Nagtegaal, S. Klinkum N. Pruijmboom R. Heusinkveld, P. Pool
Ketenpartners <ul style="list-style-type: none"> • Veiligheidsregio • Omgevingsdienst • Waternet 	Afwezig met kennisgeving Marc van Eijden Afwezig met kennisgeving
Toehoorders <ul style="list-style-type: none"> • Vivium • Dijk & Co 	Vincent Klarenbeek (Vivium) Renan Dijkinga (Dijk&co)