

# Reactienota

Bij de concept Projectopdracht Emmalocaties

29-4-2021

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Overkoepelend beeld</b>	<b>4</b>
	Mate van tevredenheid over de concept Projectopdracht	4
<b>3</b>	<b>Reacties en aanpassingen</b>	<b>5</b>
3.1	Algemene reacties	5
3.2	De reacties ten aanzien van Aanleiding, Beoogd effect en Scope	6
3.3	De reacties ten aanzien van het Projectresultaat	6
3.4	De reacties ten aanzien van de Projectorganisatie en Procesvoorstel	11
3.5	De reacties ten aanzien van de Projectbeheersing	12
<b>4</b>	<b>Vragen en antwoorden</b>	<b>13</b>

# 1 Inleiding

Op 12 maart 2021 publiceerden we de concept Projectopdracht voor de ontwikkeling van de Emmalocaties op onze website. We vroegen via onze nieuwsbrief en lokale nieuwsbladen feedback op deze concept Projectopdracht aan betrokkenen: vooral omwonenden, maar ook andere belangstellende partijen. Van deze gelegenheid is veel gebruik gemaakt. We ontvingen vanuit meer dan 100 verschillende adressen reacties en daar zijn we blij mee! De reacties maken inzichtelijk in welke mate men zich herkent in de verschillende onderdelen en welke vragen er leven.

We starten in hoofdstuk 2 met het overkoepelende beeld over de mate van tevredenheid met de concept Projectopdracht. In hoofdstuk 3 lopen we de reacties langs. We volgen hierbij de opbouw van de concept Projectopdracht en bundelen op die manier de reacties die hetzelfde punt aanstippen. We geven er meteen bij aan of en hoe wij de concept Projectopdracht op het betreffende punt aanpassen. Overige reacties komen aan de orde in hoofdstuk 4.

Het is ons opgevallen dat er naast inhoudelijke reacties op de concept Projectopdracht veel behoefte is aan verdere concretisering van de plannen. Bijvoorbeeld als het gaat om waar de bebouwing precies komt, hoe de verkeersstromen zullen zijn, bouw- en goothoogtes, exacte hoeveelheden groen en spelen, etc.. De stap naar concretisering zal in de volgende projectfase, de definitie-fase, worden gezet. De Projectopdracht is bedoeld om de juiste richting te bepalen en die bestuurlijk te verankeren, zodat we in de komende projectfase met het Ontwikkelteam de juiste zaken uitwerken en een plek geven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Over de vorming van en opdracht aan het Ontwikkelteam worden de nodige (check)vragen gesteld. Begrijpelijk, want het is ook voor ons een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. We hechten eraan om te benadrukken dat van de leden van het Ontwikkelteam wordt verwacht, dat zij zich inzetten voor het collectieve belang. Het uitgangspunt is en blijft een gezamenlijk proces van co-creatie. Het betekent dat het Ontwikkelteam bij de ontwikkeling van het SPvE een brede kring betreft van betrokkenen en van experts, die specifieke deskundigheid in kunnen brengen. Communicatie is daarbij cruciaal. Over iedere vervolgstap die wordt gezet, de manier waarop inbreng geleverd kan worden en wat daarmee gebeurt. Stap voor stap ontwikkelen we de Emmalocaties met elkaar! Op basis van vertrouwen en transparantie.

We ontvingen ook allerlei andere vragen. Sommige daarvan worden al beantwoord op onze website [www.gooisemerren.nl/emmalocaties](http://www.gooisemerren.nl/emmalocaties) onder het kopje 'Vragen & Antwoorden'. Andere vragen gaan wij in de komende periode aan deze rubriek op onze website toevoegen. Maar er zit wel een grens aan waar wij allemaal op in kunnen gaan. U vindt een overzicht van de vragen die wij aan onze website gaan toevoegen in hoofdstuk 4.

Hartelijk dank voor alle ingezonden reacties en met vriendelijke groet,  
Namens het college van B&W,

Nico Schimmel  
*Wethouder*

## 2 Overkoepelend beeld

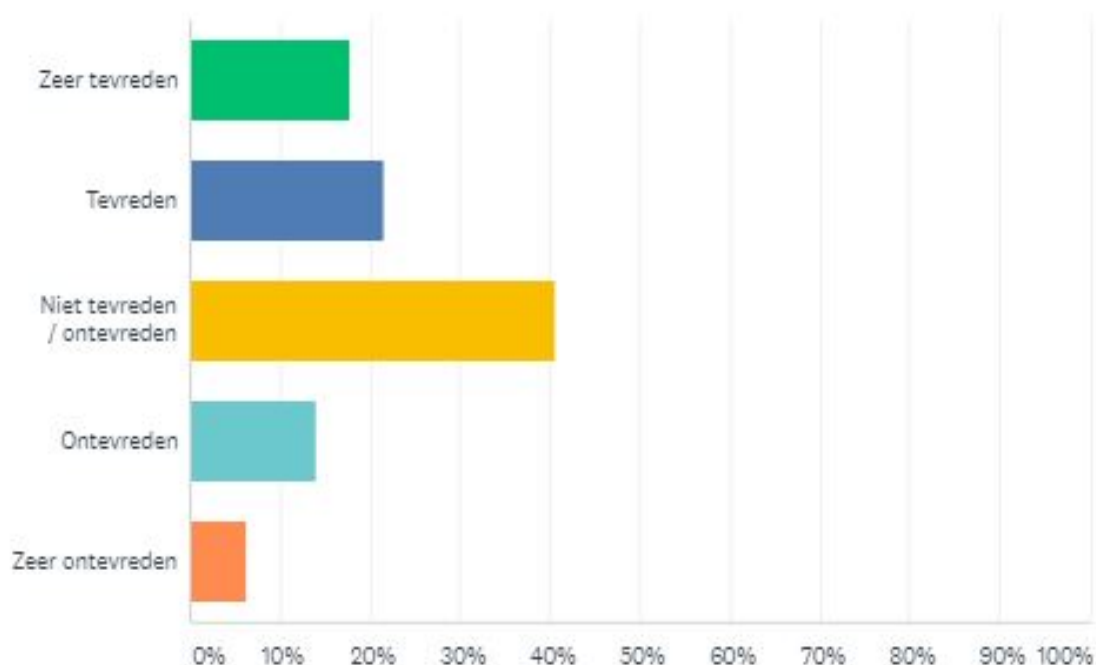
In het online reactieformulier is de vraag gesteld hoe tevreden men is met de concept Projectopdracht voor de Emmalocaties. Van dit formulier is 79 keer gebruik gemaakt. Dit levert het volgende beeld op.

### Mate van tevredenheid over de concept Projectopdracht

38% van de mensen die reageerden, is tevreden tot zeer tevreden over de concept Projectopdracht. Ongeveer eenzelfde aantal mensen is neutraal (niet tevreden en niet ontevreden).  
14% zegt ontevreden te zijn en 6% zeer ontevreden.

Hoe tevreden bent u over de Projectopdracht voor de Emmalocaties?

Beantwoord: 79 Overgeslagen: 0



In een enkel geval is namens een grotere groep bewoners gereageerd. Het komt ook meerdere malen voor dat een persoon die al vertegenwoordigd werd ook zelf een stem uitbracht. Navraag maakt duidelijk dat de groep 'neutraal' daardoor naar verhouding nog iets groter is. De uitkomsten geven desondanks een aardig beeld van de mate van tevredenheid over de concept Projectopdracht en wij hopen dat de aanpassingen die wij in deze reactienota voorstellen tot nog meer tevredenheid zullen leiden.

## 3 Reacties en aanpassingen

### 3.1 Algemene reacties

1. In meerdere reacties is aangegeven dat de concept Projectopdracht te weinig onderscheid maakt tussen de beide Emmalocaties. De twee locaties verschillen van karakter, maar worden in het plan als één gezien, of dit wordt door de algemene formuleringen gesuggereerd. Daardoor wordt niet duidelijk welke uitgangspunten worden gehanteerd voor welke locatie en ontstaat de zorg dat er geen eerlijke verdeling van functies tussen de beide locaties tot stand komt.

Veel van de uitgangspunten in de Projectopdracht zijn nog heel globaal, niet locatie-gebonden en gelden voor beide locaties (zie ten aanzien van sociale woningbouw punt 9. van de Reactienota), maar we herkennen ook dat sommige ideeën zijn uitgewisseld met voornamelijk één van beide locaties in gedachten. Het ging dan met name om de ideeën over ontmoeting, beweging en spel voor het speelterrein aan de Slochterenlaan. Tegelijk hebben we tijdens de Rode Draad sessies aangegeven dat er in het SPvE ruimte komt om locatie specifieke eisen op te nemen als de inhoud daarom vraagt. We stellen de volgende aanpassing voor.

#### Aanpassing

*'De publieke ruimtes, zowel binnen als buiten, moeten stimuleren tot ontmoeting, beweging en/of spel. Vandaar dat we zeggen, de Emmalocaties moeten uitnodigend zijn. Dit geldt met name voor de Slochterenlaan, waar het huidige speelveld deze functie voor een deel al vervult. Het SPvE moet ontwikkelende partijen uitdagen tot het maken van uitnodigende ontwerpen, waarin die interactie goed tot uiting komt.'*

2. Uit meerdere reacties blijkt dat uitgangspunten voor zowel het parkeren als de verkeersafwikkeling niet in de concept Projectopdracht zijn opgenomen. Ook is de suggestie gedaan of een knip in de Slochterenlaan onderzocht kan worden, opdat ook de achterkanten van de woningen aan de Parallelweg weer op een fatsoenlijke manier kunnen aansluiten op de stedenbouwkundige structuur (geen achterkanten aan de openbare ruimte).

De uitgangspunten ten aanzien van parkeren en verkeersafwikkeling hadden inderdaad in de concept Projectopdracht moeten staan. Het college heeft in de Vertrekpuntnotitie al aangegeven dat de plannen moeten voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente. Dit betekent voor de Emmalocaties dat het de eigen broek ophoudt: de parkeervraag moet in hetzelfde plangebied gerealiseerd worden en niet afgewenteld worden op de omliggende buurt. Ook de verkeersafwikkeling moet veilig en met het oog op een toekomstige bestemmingswijziging van een acceptabel niveau zijn. Onderzoeken of een knip in de Slochterenlaan een optie is voert te ver voor de scope van dit project en heeft mogelijk verregaande consequenties voor de verkeersstromen in de buurt. We zullen de suggestie onder de aandacht brengen van de onze verkeerskundigen en de projectleiders voor de gebiedsvisie Spoorzone.

We stellen de volgende aanpassing voor.

#### Aanvulling

*'De Emmalocaties dienen te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren. In het bijzonder betekent dit voor de Emmalocaties dat het de eigen broek ophoudt: de parkeervraag moet in hetzelfde plangebied gerealiseerd worden en niet afgewenteld worden op de omliggende buurt. Ook de verkeersafwikkeling moet aantoonbaar verkeersveilig en van een acceptabel niveau zijn.'*

### 3.2 De reacties ten aanzien van Aanleiding, Beoogd effect en Scope

3. In sommige reacties wordt erop gewezen dat het beoogde effect wat vaag is geformuleerd. Weinig concreet en het roept de vraag op of het elders dan niet duurzaam, sociaal, veilig of vitaal is.

Het beoogde effect is tweeledig:

- 1) we willen een fijne woonomgeving creëren die het karakter van de wijk versterkt, én
- 2) we willen dat wat we doen aansluit bij waar de gemeente Gooise Meren voor staat. Vandaar dat aansluiting is gezocht bij de kapstok uit het coalitieakkoord van Gooise Meren 'duurzaam, sociaal, veilig en vitaal'. Wat we doen moet aansluiten bij beleidsdoelstellingen die ook democratisch tot stand zijn gekomen. Nu is dat nog niet zo concreet, maar gaandeweg het project zal steeds duidelijker worden wat 'duurzaam, sociaal, veilig en vitaal' voor de Emmalocaties betekent. De Projectopdracht legt daarvoor de basis in de paragraaf Projectresultaat.

4. Ten aanzien van de Scope van de gebiedsontwikkeling worden in enkele reacties nuanceringen aangebracht, waar ook op is gewezen tijdens de 'Druk-uw-stempel bijeenkomsten' en de 'Rode draadsessies':
  - a) leg de relatie tussen de ontwikkeling Slochterenlaan en de ontwikkeling van die zijde van het stationsgebied; let op de samenhang / uitwisseling van functies;
  - b) de ontwikkeling van de starterswoningen aan de Zwarteweg.

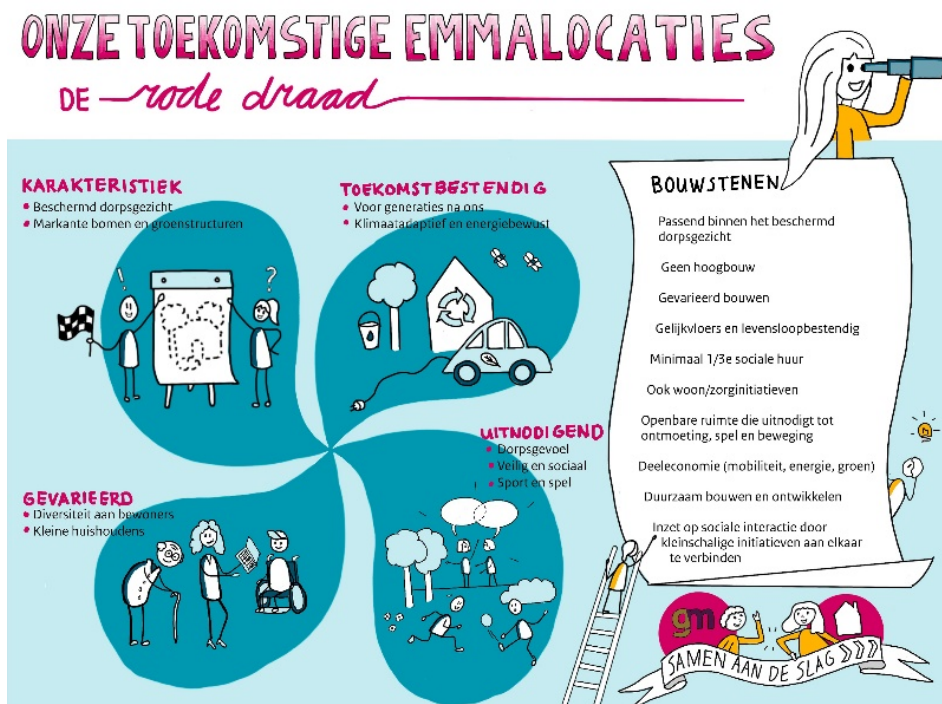
Voor een deel is hier al rekening mee gehouden in de Projectopdracht. Zo hebben starters een minder prominente plek gekregen in de Projectopdracht in vanwege de ontwikkeling aan de Zwarteweg en ligt de nadruk meer op senioren en tenminste één woon/zorginitiatief. Ook hebben we vanaf het begin aangegeven dat de Emmalocaties in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien en dit niet afwentelt op de directe omgeving. Maar het blijft goed om de relaties met de omgeving niet uit het oog te verliezen, ook tijdens het opstellen van het SPvE. We stellen de volgende aanvulling voor.

#### Aanvulling

*'We hebben oog voor de relaties die met name de Slochterenlaan locatie heeft met de ontwikkelingen rondom het station en aan de Zwarteweg. Na het opstellen van het concept SPvE wordt de check gedaan of we daarop nog goed aansluiten.'*

### 3.3 De reacties ten aanzien van het projectresultaat

Voorafgaand aan de concept Projectopdracht is de rode draad bepaald voor de herontwikkeling van de Emmalocaties. Samen met alle betrokkenen. Die rode draad is de basis voor het projectresultaat, dat in de volgende fase verder wordt uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.



Voor ieder van de vier onderdelen zetten we eerst de aspecten op een rij die worden herkend en positief worden gewaardeerd. Vervolgens staan we stil bij zaken die worden gemist, waar men vraagtekens bij plaatst, of moeite mee heeft. Ten slotte doen we een voorstel voor aanpassing.

### Karakteristiek

5. Ten aanzien van: *"Het beschermd dorpsgezicht is bepalend voor wat er op beide locaties wordt ontwikkeld."*

In alle reacties wordt dit punt positief gewaardeerd, waarbij vaak de relatie wordt gelegd met karakteristieke bouw, groen en duurzaamheid.

Een waarschuwend geluid klinkt ook door. In een aantal reacties wordt benadrukt dat binnen het uitgangspunt 'beschermd dorpsgezicht' in het verleden ontwikkelingen mogelijk zijn gebleken, die niet aansluiten bij het heersende straatbeeld in het Spiegel. Dit wordt niet wenselijk gevonden voor de Emmalocaties, zoals ook tijdens de 'Druk-uw-stempel bijeenkomsten' is aangegeven. We stellen onderstaande aanpassing voor. Met de kanttekening dat de concrete uitwerking van 'beschermd dorpsgezicht' qua volumes, bouw-, goot- en nokhoogtes een plek krijgt in het SPvE op basis van stedenbouwkundige analyses, schetsen en studies.

### Aanpassing

*'In het SPvE wordt uitgewerkt wat 'beschermd dorpsgezicht' concreet betekent voor de Emmalocaties, rekening houdend met de eigen identiteit van beide locaties. Uitgangspunt daarbij is dat de bebouwing past binnen het heersende straatbeeld in de directe omgeving.'*

6. Ten aanzien van: *"Laagbouw (t/m drie bouwlagen) is daarbij het uitgangspunt. Alleen ter hoogte van de galerijflat aan de Slochterenlaan is hogere bebouwing wellicht voorstelbaar."*

De meeste reacties die wij ontvingen, gingen in op het punt van de hogere bebouwing ter hoogte van de Slochterenlaan en verzetten zich tegen dit idee. Zorgen worden geuit over verdere inperking van uitzicht vanuit met name de flat aan de Slochterenlaan en de daglichttoetreding van aangrenzende woningen. Men vindt hogere bebouwing niet passend in relatie tot het beschermd dorpsgezicht.

'Geen hoogbouw' is een veel gedeelde wens tijdens de 'Druk-uw-stempel bijeenkomsten'. In de concept Projectopdracht hebben we daarom voor de beide locaties bebouwing (t/m drie bouwlagen) als uitgangspunt genomen en daarbij willen aangeven een (gedeeltelijk) vierde bouwlaag ter hoogte van de flat aan de Slochterenlaan eerst te willen onderzoeken. De concept Projectopdracht is op dit punt onvoldoende duidelijk. Hoogbouw (vijf lagen of meer) is en blijft wat ons betreft niet aan de orde.

Het is lastig voor te stellen wat ruimtelijk goed toelaatbaar is zonder eerst stedenbouwkundige schetsen en studies te maken van de locatie zelf en in relatie tot de directe omgeving. Ons voorstel is om in de komende fase eerst de ruimtelijke studies uit te voeren, daarover het gesprek met elkaar te voeren en de definitieve keuze voor de bebouwingsmogelijkheden aan de Slochterenlaan pas te maken in het op te stellen SPvE. Wat ons betreft gaat het gesprek dan over meer dan alleen het aantal bouwlagen.

Het uitgangspunt blijft ruimtelijke kwaliteit. We zeggen in de Projectopdracht dat we de ontwikkelpotentie van de beide locaties bepalen aan de hand van de mogelijkheden binnen het beschermd dorpsgezicht en de groenstructuren. En we zeggen in de projectopdracht "We willen zoveel mogelijk huishoudens helpen aan een nieuw thuis, zonder de karakteristiek van de buurt geweld aan te doen."

### Aanpassing

*'Het beschermd dorpsgezicht is bepalend voor wat er op beide locaties wordt ontwikkeld. Bebouwing t/m drie bouwlagen is daarbij het uitgangspunt. Alleen ter hoogte van de galerijflat aan de Slochterenlaan onderzoeken we de ontwikkelpotentie t/m maximaal 4 bouwlagen.'*

7. Ten aanzien van: *"Het Spiegel kenmerkt zich door de groene omzoming van de bouwblokken en markante bomen. Deze groenstructuur en het beschermde dorpsgezicht bepalen in grote mate de ontwikkelpotentie van de Emmalocaties."*

In veel reacties wordt het belang van het groen luid en duidelijk bekrachtigd. Het behoud van de bomen, de groenvoorziening, de ruimte voor beweging, spel en ontmoeting. In sommige reacties wordt de wens geuit om 'het groen' te definiëren: de verhouding tot de bebouwing, een park, speelveld, etc.. Die uitwerking zal in de fase hierna plaatsvinden.

In enkele reacties klinkt de zorg door over het kappen van bestaande bomen. En of in de plannen rekening wordt gehouden met de levenscyclus van bomen.

We stellen voor om het groen wat nadrukkelijker een plek te geven in de Projectopdracht.

### Aanpassing

*'In het SPvE worden de uitgangspunten voor de groenstructuur opgenomen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Emmalocaties is ook dat de biodiversiteit tenminste moet verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.'*

### Gevarieerd

8. Ten aanzien van: *"Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties. We willen zoveel mogelijk huishoudens helpen aan een nieuw thuis, zonder de karakteristiek van de buurt geweld aan te doen."*

We kregen een aantal positieve reacties op het voornemen om te bouwen voor zoveel mogelijk huishoudens. In sommige reacties wordt onderstreept dat de gemeente Gooise Meren toegankelijk moet zijn voor verschillende doelgroepen.

9. Ten aanzien van: *"We willen variatie, zowel in doelgroepen als in prijs. Van wat wij bouwen is tenminste 1/3e sociale huur. We bouwen vooral voor kleine huishoudens, in de eerste plaats voor senioren, maar ook andere kleine huishoudens zijn welkom."*



We ontvingen meerdere enthousiaste reacties op het voornemen om gevarieerd en duurzaam te bouwen, zowel in doelgroepen als in prijs.

Een aantal reacties heeft betrekking op het aandeel sociale woningbouw. Opgemerkt wordt dat het goed zou zijn om sociale huurwoningen te combineren met koopwoningen. Er zijn zorgen over de verdeling van het aandeel sociale woningbouw over de twee locaties en of het aandeel meer wordt dan  $\frac{1}{3}$ <sup>e</sup>. In de Vertrekpuntnotitie heeft het college van B&W daarover aangegeven dat het volgende vaststaat: "We bouwen een substantieel aantal woningen in het sociale huursegment: tenminste  $\frac{1}{3}$ e van wat er wordt gebouwd." Dit vertrekpunt is vanaf het begin gedeeld en nu terug te vinden in de concept Projectopdracht. Naar aanleiding van de 'Druk-uw-stempel-bijeenkomsten' en alle ideeën die werden uitgewisseld, is er een zin aan toegevoegd die oproept tot variatie in doelgroep en prijs. De exacte verdeling zal worden bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige mogelijkheden die in de volgende fase duidelijk gaan worden.

In de concept Projectopdracht wordt geen uitspraak gedaan over hoe de sociale woningbouw verdeeld moet worden over de twee locaties. Op beide locaties kan sociale woningbouw ontwikkeld worden en dat is ook het uitgangspunt. Het is niet de bedoeling om in de Projectopdracht voor te sorteren op het volledig compenseren van de sociale woningbouwopgave op de ene locatie ten gunste van de andere locatie. Tegelijkertijd is wat bewegingsruimte in het totale (woning)bouwprogramma wenselijk; we willen voorkomen dat een van tevoren meegegeven percentage de ruimtelijke kwaliteit tijdens de uitwerking in de weg gaat staan. Concrete uitspraken over het (woning)bouwprogramma zullen worden opgenomen in het SPvE en we vullen de zin "*Van wat wij bouwen is tenminste  $\frac{1}{3}$ e sociale huur*" aan.

#### Aanvulling:

*'Van wat wij bouwen is tenminste  $\frac{1}{3}$ e sociale huur en beide locaties dragen daaraan bij.'*

10. Ten aanzien van: "*We verkennen daarbij specifiek de mogelijkheden voor een aantal duurdere seniorenwoningen die aansluiten bij de doorstroombehoefte van buurtgenoten. [...] We bouwen ook voor tenminste één woon/zorginitiatief voor ouderen of kinderen. Een combinatie van ouderen én kinderen spreekt ons het meeste aan.*"

We kregen een aantal positieve reacties op alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor senioren in de wijk. En op het bieden van ruimte aan in ieder geval één woon-zorgcombinatie. De balans in bouwen luistert nauw. In een aantal reacties wordt erop gewezen dat er ook behoefte is aan grotere (gezins)huizen. Evenals aan ruimte om wonen en werken te combineren.

Tijdens de 'Druk-uw-stempel bijeenkomsten' lag de nadruk op seniorenwoningen en woningen voor kleinere huishoudens. In het algemene kader geven we verder aan dat de Projectopdracht geen limitatieve opsomming is, maar aangeeft wat er ieder geval moet komen. Ook de oogst van de participatie gedurende de initiatieffase blijft beschikbaar als waardevolle input en leidraad voor toekomstige plannenmakers, net als deze Reactienota. Toekomstige plannen mogen (naast wat er in ieder geval moet komen) dus bijvoorbeeld ook grotere (gezins) huizen bevatten, maar het zou niet in lijn met de rode draad zijn om daaraan hetzelfde gewicht te geven als de kleine huishoudens. Idealiter bewerkstelligen we ook lokale doorstroming, dan wordt er nog beter in beide behoeften voorzien.

#### Aanpassing:

*'Toekomstige plannen mogen (naast wat er in ieder geval moet komen) dus ook andere bouwstenen bevatten. De oogst van de participatie gedurende de initiatieffase blijft daarvoor beschikbaar als waardevolle input en leidraad voor toekomstige plannenmakers.'*

## Toekomstbestendig

11. Toekomstbestendigheid wordt breed gedragen. Uit de reacties die we hierover ontvingen, spreekt de gedeelde wens om *"duurzaam, circulair waar mogelijk, klimaat adaptief, energiebewust, bio-divers, met natuurlijke materialen"* concreet te maken voor de ontwikkeling van de Emmalocaties.

Ook hiervoor geldt dat dit in de volgende fase gebeurt van het opstellen van een SPvE. De wens om rekening te houden met minder validen nemen we als aandachtspunt op. En we nemen de opmerkingen ter harte om in de volgende fase burgerinitiatieven te betrekken en geen risico's te nemen met experimenten, bijvoorbeeld bij het stimuleren van de deeleconomie.

### Aanvullingen

*'We houden rekening met de toegankelijkheid voor minder validen.'*

*'We geven invulling aan SAMEN door mensen en partijen te betrekken die door verschillende brillen kijken naar de Emmalocaties.'*

*'We nemen geen risicovolle experimenten op in het SPvE die onomkeerbare nadelige gevolgen kunnen hebben voor de omgeving'*

## Uitnodigend

12. Dat de Emmalocaties uitnodigend moeten zijn, klinkt opnieuw door in een aantal reacties. Veel betrokkenen vinden dit een sterk element. Het belang van plekken om te ontmoeten, te spelen en te bewegen wordt van verschillende kanten onderstreept. Anderen geven aan dat het uitnodigende karakter de behoefte die bij velen bestaat aan rust, veiligheid en sociale interactie die men zelf organiseert en opzoekt (bijv. in de eigen tuinen) miskent. Allerlei ideeën worden aangereikt. Ook in relatie tot veiligheid en de zorg om overlast (hang)jongeren.

Onder punt 1. hebben we aangegeven dat het ontmoeten, spelen en bewegen zich met name richt op de Slochterenlaan locatie, waar het huidige speelveld al in een bestaande behoefte voorziet. Die bestaande behoefte kan in de toekomst niet onbeantwoord blijven. Tegelijk is het niet de bedoeling van de Projectopdracht om bestaande leefstijlen te miskennen. We beogen een fijne woonomgeving te creëren die het karakter van de wijk versterkt. Daar past de behoefte aan rust, veiligheid en sociale interactie bij, maar volgens velen ook een ontwikkeling bij die niet volledig op zichzelf staat. We stellen onderstaande aanpassing voor om dat beter onder woorden te brengen.

De zorg om overlast van (hang)jongeren kunnen we in de Projectopdracht niet wegnemen, maar het is een thema dat in de verdere uitwerking van het SPvE en tijdens de gesprekken erover met de omgeving aan de orde kan komen. In de Projectopdracht passen we het volgende aan.

### Aanvulling

*'Speelplekken moeten voldoen aan de veiligheidsnormen'.*

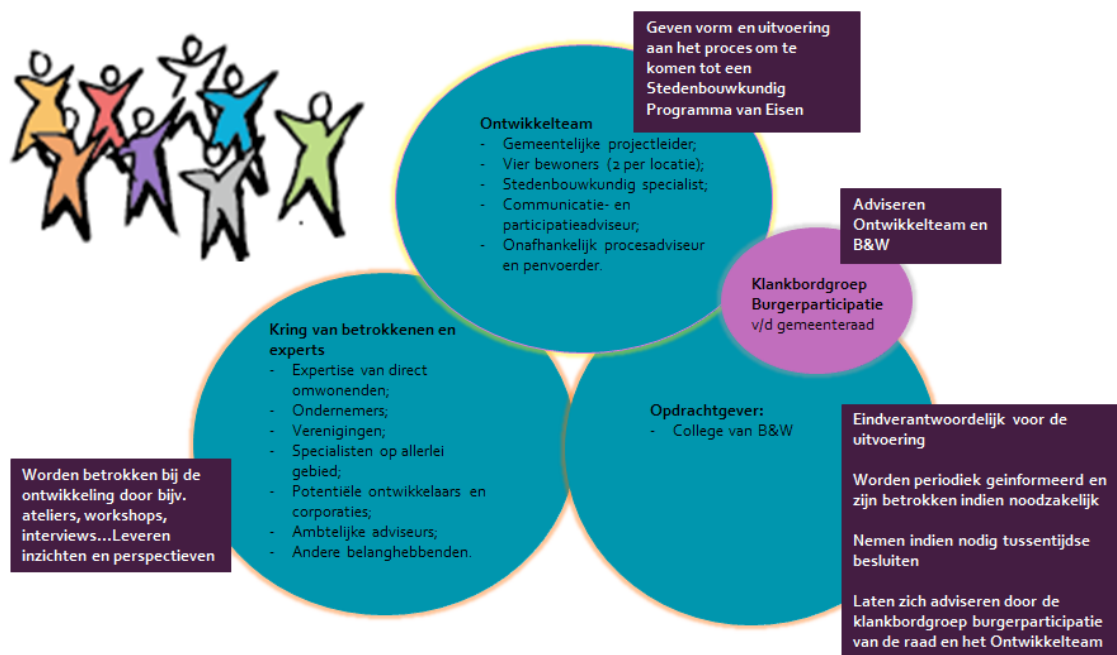
### Aanpassing

*'Het zou jammer zijn als al het leven zich achter de gesloten voordeur, slagboom of omheining voltrekt, de ontwikkeling niet in verbinding staat met zijn omgeving en de buitenruimte alleen verkeersruimte is.'*

13. (Het behoud van) Leefbaarheid voor omwonenden als thema wordt in de Projectopdracht gemist of is te impliciet verwerkt.

De leefbaarheid zit verwerkt in het beoogde effect en is per definitie veel omvattend. Het is de bedoeling van de Projectopdracht hier voor de Emmalocaties richting aan te geven (in het projectresultaat). Gaandeweg de projectfasen wordt steeds concreter welke invulling leefbaarheid krijgt voor de Emmalocaties.

### 3.4 De reacties ten aanzien van de Projectorganisatie en Procesvoorstel



Over het Ontwikkelteam, dat in opdracht van het college van B&W het SPvE opstelt, ontvingen we een aantal reacties. De eigenschappen van dit team en de manier waarop zij te werk gaat, komen in de concept Projectopdracht uitgebreid aan bod. Uit de reacties maken we op dat het belangrijk is om te benadrukken dat dit team zich op verschillende manieren laat voeden door een brede kring van betrokkenen en experts. En dat daar iedereen onder valt die hiervoor in aanmerking wil komen: andere omwonenden, specifieke groepen, zoals bijvoorbeeld jongeren, belangenorganisaties, experts op het gebied van woon/zorginitiatieven, duurzaamheid, verkeer, woningbouw, groen, etc. Zij worden uitgenodigd om op bepaalde momenten hun inbreng te geven. En zij kunnen ook gericht door het Ontwikkelteam gevraagd worden om hun specifieke kennis of ervaring te delen.

We begrijpen de zorg die in sommige reacties doorklinkt of het gemeenschappelijke belang wel wordt gewaarborgd door het Ontwikkelteam. Deze manier van samen co-creëren vergt vertrouwen en transparantie! Het is een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. Daarom zal dit ook onderstreept worden in het profiel en de werving van Ontwikkelteamleden. En daarom is de Klankbordgroep Burgerparticipatie van de gemeenteraad betrokken in het proces. Ook om ervan te leren voor andere projecten.

Alle reacties overziend stellen we voor om de concept Projectopdracht aan te vullen met passages over het profiel van de omwonende deelnemers aan het Ontwikkelteam, de gevraagde tijdsinvestering en de manier waarop de selectie plaatsvindt.

#### Aanvulling

##### Profiel omwonende deelnemers Ontwikkelteam

In het Ontwikkelteam is plaats voor 4 omwonenden: twee vanuit omgeving Fortlaan, twee vanuit omgeving Slochterenlaan. Daarbij wordt uitgegaan van het volgende profiel:

- Van de deelnemers wordt verwacht dat zij zich committeren aan de projectopdracht zoals die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Gestreefd wordt naar een gevarieerde samenstelling, met mannen en vrouwen van verschillende leeftijden en achtergronden. Ook wordt, aansluitend op de inhoud van

- de projectopdracht, gekeken naar variatie in affiniteit en kennis met betrekking tot thema's zoals woningbouw, duurzaamheid, groen, sport en spel, zorg en verkeer.
- De omwonende deelnemers hebben dezelfde positie en invloed als de deelnemers vanuit de gemeente.
  - De leden van het Ontwikkelteam zetten zich in voor het collectieve belang, en niet het individuele.
  - De deelnemers zitten op persoonlijke titel in het Ontwikkelteam. Ze vervullen hun rol zonder last van ruggenspraak. Dat betekent dat zij wel het perspectief van de buurt inbrengen, maar niet de mening van een specifieke achterban weergeven. Al was het maar omdat er in de buurten tientallen mensen wonen met verschillende opinies en we juist willen dat iedereen zijn eigen stem kan laten horen op de geëigende momenten.
  - Het is voor de deelnemers niet mogelijk om zich door anderen te laten afvaardigen.
  - Deelnemers kunnen geen rechten ontlenen aan deelname aan het Ontwikkelteam.

#### **Tijdsinvestering Ontwikkelteam**

Op basis van het voorgestelde proces wordt van de leden van het Ontwikkelteam een forse investering in tijd en energie gevraagd. Het gaat het om 8 á 9 team overleggen en 2 bredere bijeenkomsten van elk een dagdeel in een periode van ongeveer 5 maanden (totaal 11 dagdelen). Hiervoor krijgen externe deelnemers aan het Ontwikkelteam een vaste vergoeding volgens de richtlijnen van het ministerie van SZW. Voor andere betrokkenen is de investering onderdeel van hun gewone werkzaamheden of betreft die slechts de plenaire bijeenkomsten of incidentele digitale inbreng.

#### **Selectie omwonende deelnemers**

Er zijn al tientallen mensen die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in deelname aan het Ontwikkelteam. Om tot een gebalanceerd Ontwikkelteam te komen zal de gemeente de selectie maken op basis van het geschetste profiel. De intentie is om het Ontwikkelteam voor de zomer vast te stellen, zodat na de zomer met vliegende start begonnen kan worden. We maken in mei 2021 bekend hoe de procedure gaat verlopen.

### **3.5 De reacties ten aanzien van de Projectbeheersing**

Enkele reacties hebben betrekking op risico's en informatie en communicatie. Wat de risico's betreft wordt gewezen op het draagvlak onder omwonenden; het belang om daar voldoende focus op te blijven houden. Laat duidelijk zijn dat het vervolgproces veel ruimte biedt voor inbreng en weging door de omwonenden.

Opmerkingen worden gemaakt over het communiceren over de voortgang en de momenten om inbreng te leveren. We zullen daarvoor in ieder geval de projectpagina en het online magazine blijven gebruiken. Het Ontwikkelteam zal zelf aangeven hoe over de vorderingen wordt gecommuniceerd.

## 4 Vragen en antwoorden

Vragen die wij op de website [www.gooisemeren.nl/emmalocaties](http://www.gooisemeren.nl/emmalocaties) onder 'Vragen & Antwoorden' gaan opnemen.

- 1) *Is er een eis voor het aantal woningen dat er moet komen?*  
Nee, dat is er niet. We geven in de Projectopdracht aan "Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties. We willen zoveel mogelijk huishoudens helpen aan een nieuw thuis, zonder de karakteristiek van de buurt geweld aan te doen."
- 2) *Er is nu een groot speelveld bij de Slochterenlaan. Is gedefinieerd hoeveel m<sup>2</sup> 'spelen' er in het SPvE terug moet komen?*  
Dat is in de Projectopdracht nog niet gedefinieerd, maar wordt inderdaad in het SPvE opgenomen. Dat er ruimte komt voor spel, beweging en ontmoeting is in het SPvE al wel als uitgangspunt meegegeven.
- 3) *Kiest het projectteam een goede externe stedenbouwkundige om aan het plan te werken?*  
Ja, het Ontwikkelteam zal zeker behoefte hebben aan een goede externe stedenbouwkundige.
- 4) *Wordt er in deze fase van het proces ook zorgvuldig omgegaan met het betrekken van marktpartijen/ontwikkelaars/beleggers/corporaties in verband met het ongewenst wekken van verwachtingen bij die partijen ten aanzien van het verwerven van (een) van de locatie(s)?*  
Ja, wij zijn als overheid gehouden aan de wet Markt en Overheid. Het is ook waarschijnlijk dat het SPvE ons verplicht om de ontwikkeling openbaar aan te besteden. Daarover zijn wij richting alle marktpartijen heel duidelijk.
- 5) *Wordt het belang van de Emmaschool en BSO voldoende meegenomen?*  
Ja, wij hebben 1-op-1 contact met de Emmaschool over de Projectopdracht.
- 6) *Krijgen senioren uit de buurt voorrang op de seniorenwoningen?*  
Of dit juridisch ook tot de mogelijkheden behoort weten wij op dit moment nog niet. Maar dit is zeker het streven en het onderzoeken waard gedurende de volgende projectfases.
- 7) *Waarom nog een instelling naast een school?*  
Er vanuit gaande dat er bedoeld wordt op een woon/zorg initiatief, dit is een breed gedragen wens van de deelnemers gedurende de initiatieffase en daarom als uitgangspunt in de Projectopdracht opgenomen.
- 8) *Wij maken ons zorgen over de verkeersbewegingen en overlast tijdens de bouw en hoe verkeer van en naar nieuwe woningen op veldje eruit gaat zien.*  
De ontwikkelende partij moet t.z.t. een logistiek plan maken voor tijdens de bouw en die wordt met de buurt gedeeld. Omdat we nog niet weten hoe de toekomstige ontwikkeling er exact uit zal gaan zien kunnen we nog niet aangeven hoe het plangebied straks aansluit op de bestaande wegen.
- 9) *Is het wel nodig om te bouwen kunnen we niet een groenvoorziening maken?*  
De woningnood is zeer groot en de bouw mogelijkheden in Gooise Meren zeer beperkt. De Emmalocaties zijn één van de laatste grondposities van de gemeente Gooise Meren (met maatschappelijke en bedrijfsbestemmingen) en die zetten we graag in om iets aan de woningnood te doen.
- 10) *Zijn alle belanghebbenden op de hoogte gesteld van de plannen?*  
Er is een vooraankondiging per brief gestuurd, een uitnodigingsflyer huis-aan-huis, er zijn meerdere berichten geplaatst in lokale nieuwsbladen en er is via social media aandacht gevraagd voor de verschillende bijeenkomsten.

- 11) *Is collectief particulier opdrachtgeverschap(cpo) mogelijk, waarbij een groep toekomstige bewoners zich verenigt in een VE en als opdrachtgever/ontwikkelaar fungeert.*  
De projectopdracht doet nog geen uitspraken over de uiteindelijke ontwikkelende partij. Op dit moment staan wij nog voor alle suggesties open. Wat wij belangrijk vinden is dat de uiteindelijke partij/collectief ons en de buurt voldoende (financiële) zekerheid kan bieden om de plannen ook waar te maken.
- 12) *Wat betekent Budgetneutraal?*  
De gemeente maakt kosten om dit plan tot ontwikkeling te brengen. Uiteindelijk wordt de grond verkocht. De grondopbrengsten moeten minimaal de kosten dekken die wij maken.
- 13) *Wat betekent de ontwikkeling van de Emmalocaties voor de waarde van mijn woning?*  
Dat is nu nog niet aan te geven en hangt af van wat er uiteindelijk gebouwd mag worden (afgezet tegen wat er nu gebouwd zou mogen worden). De waarde kan stijgen maar ook dalen. Mocht de waarde fors dalen (meer dan maatschappelijk acceptabel wordt geacht) dan biedt de wetgever daar bescherming tegen in de vorm van een tegemoetkoming in de waardevermindering van de onroerende zaak.