

Ambitiedocument Verlosserkerk

Reactienota

November 2021

Kerngegevens

Projectleider	Antoinette Soede
Afdeling	Team PRO
Datum	November 2021
Behandeling	Raad, februari 2022
Planstatus	definitief
Zaaknummer	2261040
Opdrachtgever	Hans Mieras

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 maart 2020 heeft uw college ingestemd met het opstellen van een ambitiedocument voor de herontwikkeling van het terrein van de Verlosserkerk te Bussum (bijlage 1) en het bijbehorende gemeentelijke parkeerterrein via de procedure Ontwikkelingservice.

De Protestantse gemeente in Bussum (hierna PGB) krimpt, momenteel zijn er een kleine 1700 leden. Vanwege de exploitatielast van de verschillende gebouwen is er nagedacht over het verlaten van één van de kerkgebouwen. In eerste instantie is onderzoek verricht naar de verkoop van de Wilhelminakerk te Bussum. Hiervoor zijn vanaf 2015 gesprekken gevoerd met eerst gemeente Bussum en vanaf 2016 met gemeente Gooise Meren. Na onderzoek bleek het niet mogelijk om de Wilhelminakerk uit de exploitatie te nemen zonder als PGB de essentieel geachte aanwezigheid in het centrum van Bussum te verliezen. Die consequentie werd niet wenselijk geacht. Door de kerkgemeente is besloten de Verlosserkerk op de hoek van de H.A. Lorentzweg en de Ceintuurbaan buiten gebruik te stellen en af te stoten.

Om tot het Ambitiedocument te komen is er een participatieproces ingericht en ingestoken met de Omgevingswet als basis, de zogeheten omgevingstafel. Totaal hebben vier sessies omgevingstafel plaatsgevonden. Voorafgaand zijn omwonenden door de PG Bussum tijdens een inloopbijeenkomst over het traject geïnformeerd. Tussen de derde en vierde sessie is de stand van dat moment aan (overige) geïnteresseerden / betrokkenen gepresenteerd.

1.2 Beoogd effect

Het ambitiedocument geeft de kaders weer voor een beoogde herontwikkeling op deze locatie. Herontwikkeling draagt bij aan de maatschappelijke opgave van het binnenstedelijk bouwen van woningen. Daarbij wordt bij deze herontwikkeling de monumentale kerkzaal behouden en wordt de toevoeging van woningbouw ingepast met aandacht voor de groene omgeving.

1.3 Onderbouwing

Herontwikkeling terrein Verlosserkerk

Het gaat de PGB er met name om dat de locatie netjes en zoveel mogelijk op een maatschappelijk verantwoorde wijze wordt achtergelaten. Daarnaast speelt ook een commercieel belang met het oog op de voorgenomen verkoop en het (gemeentelijke) belang van de volkshuisvesting vanwege de mogelijkheid tot woningbouw ontwikkeling.

Richtinggevend kader

Voor het concept Ambitiedocument zijn bestuurlijk in ieder geval de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Er is een opgave voor betaalbare woningbouw. Er wordt minimaal 1/3 van het aantal woningen in het betaalbare huursegment gerealiseerd. Een aanbeveling is om dit deel met een woningbouwcorporatie te realiseren.
- De kerk en de bijgebouwen tezamen zijn als ensemble een gemeentelijk monument. Het behoud van de monumentale waarde is zeer belangrijk. In overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt onderzocht of een deel van het ensemble kan worden vervangen door nieuwbouw. Bijvoorbeeld het zalengedeelte of de woning.
- Het behouden van de maatschappelijke functie, een wijkontmoetingsplek, is een belangrijke pijler voor de herontwikkeling. Daarnaast kan onderzocht worden of combinaties met zorg of combinaties met andere woonvormen mogelijk zijn.

Woningbouwopgave

De gemeente Gooise Meren staat, net als alle gemeenten, voor een grote woningbouwopgave. De komende jaren moeten er veel woningen worden bijgebouwd. Dit gebeurt vooral in de stedelijke omgeving, omdat bouwen in onze buitengebieden, vanwege de hoge ecologische waarde, niet wenselijk is. Om toch voldoende woningen te kunnen bouwen, wordt er verdicht: hoger en compacter bouwen. Hierdoor ontstaat rondom de nieuwe bouwvolumes ruimte voor een groene buitenruimte. Dit komt tegemoet aan de opgave voor een gezonde woon- en leefomgeving waarbij ingespeeld wordt op de thema's klimaatadaptatie en hittestress.

1.4 Houdt rekening met

Het bijbehorende parkeerterrein is eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein grenst direct aan het terrein van de kerk en maakt op grond van het ambitiedocument deel uit van het plangebied. In een later stadium van het project wordt bekeken of en op welke wijze en op welk moment deze grond wordt ingebracht.

1.5 Communicatie en Participatie

Omgevingstafel & planaanpassingen

Bij het opstellen van het ambitiedocument is gewerkt met een nieuwe werkvorm: de Omgevingstafel. Deze Omgevingstafel is een nieuwe vorm van participatie. Het is een expertmeeting waarbij naast de interne adviseurs ook externe adviseurs (ketenpartners) en experts uit de omgeving (afvaardiging omgeving) deelnemen. Met elkaar wordt het initiatief en de bijbehorende aspecten in drie tafelrondes beoordeeld en verbeterd. En er is een brede informatiebijeenkomst geweest voor alle andere belangstellenden.

Naar aanleiding van de Omgevingstafel en het nader opgestelde waardenstellend onderzoek naar de monumentale waarde van de gebouwen is het Ambitiedocument aangepast. Het te realiseren

bouwwolume binnen het bouwvlak is verkleind of beperkt, waarbij ook minder bouwlagen worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat meer ruimte rondom het kerkgebouw. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing is verlaagd. Eerst was de bebouwing 5 en 6 lagen hoog nu zijn de volumes maximaal 3 en 4 lagen hoog. Het aantal te realiseren wooneenheden is daarmee navenant gereduceerd: van de oorspronkelijke circa 50 naar circa 35 appartementen.

Logboek

Van het hele traject Omgevingstafel is een logboek bijgehouden (bijlage 3). In het logboek staat aangegeven wanneer welke participatiemomenten zijn geweest en wat de uitkomst van Omgevingstafels is. Daarnaast is voor dit project een projectenpagina op de website van de gemeente ingericht. Op deze pagina staan alle documenten van het project.

Ter visie legging

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren hebben bekend gemaakt dat met ingang van donderdag 16 september 2021 voor een periode van vier weken, (tot en met woensdag 13 oktober 2021) het concept Ambitiedocument voor een ieder ter inzage ligt.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een overzicht gegeven van de ingediende inspraakreacties. In hoofdstuk drie worden de inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aangegeven welke aandachtspunten voor de verdere planvorming worden meegegeven.

Bijlagen

1. Logboek
2. Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed
3. Gebundelde inspraakreacties

2 Inspraakreacties - overzicht

2.1 Ingediende reacties

Er zijn zes inspraakreacties ingediend op het concept Ambitiedocument ingediend (hierna kortweg aangeduid als indiener(s)). Hieronder volgt een overzicht van indiener en datum.

Nummer	Naam	Datum inspraakreactie
1.	Erfgoedvereniging Heemschut, Amsterdam	27 september 2021
2.	De heer H. van Bantum	5 oktober 2021
3.	De heer M.Schapink	9 oktober 2021
4.	Mevrouw Veldhuis en andere bewoners	9 oktober 2021
5.	De heer F. van Oss	11 oktober 2021
6.	Seniorenraad Gooise Meren, Hamerstraat 7, 1402 PS Bussum	11 oktober 2021

Alle inspraakreacties zijn binnen de gestelde periode ingediend en worden daarom als ontvankelijk beschouwd.

3 Inspraakreacties

3.1 Inspraakreactie indiener 1

De volgende punten worden ingebracht:

1. De nieuwe bebouwing rondom de te behouden kerkzaal blijven aanzienlijk boven de kerkzaal uitsteken (respectievelijk 11,5 en 14,5 meter). Wij vinden dit niet passend, omdat de bouwvolumes brengen het aanzien van de Verlosserkerk terug tot een kapelletje dat er voorstaat en geeft de Verlosserkerk niet meer de stedenbouwkundige ruimte die bij de planning van de Bussumse wijk rondom de kerk werd beoogd en blijft zeker niet meer “het stralend middelpunt” ervan.
2. De plannen stroken niet met de belangrijkste conclusie van het waardenstellend onderzoek:
 - a. Kenmerkend voor de typologie van deze kerk is de opbouw met een zeer markante, praktisch vrijstaande kerkzaal en een laag, sobere ingetogen en architectonisch en wat volume betreft ondergeschikte aanbouw voor nevenruimtes. Bij transformatie is het van belang om deze karakteristieke opbouw te respecteren en de kerkzaal als markante, vrijwel vrijstaande hoofdvorm visueel vrij te houden en de centrale, beeldbepalende positie hiervan te behouden of zo mogelijk te versterken. Toevoeging van bouwvolumes op het omringende perceel is mogelijk, mits — in massa, vorm en architectuur — ondersteunend aan dit principe.
 - b. Bij transformatie de karakteristieke kerkzaal als expressief hoofdvolume behouden met ondergeschikte bouwvolumes erom heen.

Reactie

1. De toelaatbare bouwhoogtes volgens het ambitiedocument zijn 10 m voor een nieuwbouwvolume ter plaatse van het ontmoetingscentrum en 13 m voor een bouwvolume ter plaatse van de pastorie. (Het vigerend bestemmingsplan vermeldt toegestane bouwhoogtes ter plaatse van 9 m respectievelijk 6 m). Een verhoging van 1,5 m van de aangegeven bouwvolumes is slechts mogelijk onder voorwaarde van half verdiept parkeren onder de nieuwbouwvolumes. De impact op (de uitstraling van) het kerkgebouw zelf zal mede afhankelijk zijn van de nadere – architectonische – uitwerking in een volgend stadium van de planvorming. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden de aangegeven bouwhoogtes aanvaardbaar geacht. Ook de CRKE acht deze bouwhoogtes onder voorwaarden aanvaardbaar.
2.
 - a. Het waardenstellend geeft mede de transformatieruimte voor de diverse bestaande bouwvolumes weer. Deze is – behoudens voor het kerkgebouw zelf – vrij ruim. Van het ontmoetingscentrum wordt met name het lage sobere bouwvolume / gevelbeeld aan de Ceintuurbaan hoog gewaardeerd. Dit gevelbeeld blijft volgens het ambitiedocument ook gehandhaafd, waardoor het kerkgebouw als centraal bouwvolume blijft bestaan binnen het nieuwe ensemble.
 - b. Een ondergeschikt bouwvolume impliceert niet (uitsluitend) een lager bouwvolume. Behoud van de karakteristieke kerkzaal als expressief hoofdvolume is een belangrijk aandachtspunt voor de (architectonische) uitwerking in een volgende planfase door de opvolgende eigenaar.

3.2 Inspraakreactie indiener 2

De volgende punten worden ingebracht:

1. De motivering om af te wijken van de aanbevelingen in het waardenstellend onderzoek ontbreken. Daarom het verzoek om:
 - a. de toegestane bouwhoogte in overeenstemming met de aanbevelingen terug te brengen tot lagere bouwvolumes dan de kerkzaal, m.i. een maximale bouwhoogte van ca 6 meter (twee verdiepingen)
 - b. indien aan a. geen gehoor wordt gegeven alsnog de motivering om af te wijken van de aanbevelingen op te nemen in het concept Ambitiedocument.
2. Waarom worden in het concept Ambitiedocument geen visualisaties (geen artist impressions) van de nieuwbouw situatie getoond? Daarom het verzoek om het Ambitiedocument alsnog te illustreren met 3d tekeningen van de voorgestelde situatie:
 - a. *Gezien vanaf de rotonde Ceintuurbaan/H.A. Lorentzweg*
 - b. *Gezien van uit een bewonersappartement van de Heul op de 1^e, 2^e of 3^e verdieping aan de westzijde*
 - c. *Een vogelvlucht tekening vanuit het westen gezien op het geheel*
3. Waarom wordt er gesproken van overleg met omwonenden, er is slechts sprake van raadplegen. Daarom het verzoek om in het Ambitiedocument:
 - a. *Op blz. 4 Inleiding, het woord overleg te vervangen door raadplegen. Indien hier geen gehoor wordt gegeven gemotiveerd aan te geven waaruit de inbreng uit het overleg met omwonenden blijkt.*
4. Waarom zijn er geen alternatieven opgenomen in het concept-Ambitiedocument? Het voorstel is:
 - a. *In het concept Ambitiedocument alsnog op te nemen dat in het overleg door bewoners alternatieven zijn voorgedragen voor de hoogbouwappartementen waaronder het door mij voorgestelde hofje/woonerf*
 - b. *In het concept Ambitiedocument alsnog een zinsnede op te nemen dat buiten de voorgestelde appartementsgebouwen, andere bouwvormen niet uitgesloten worden mits deze voldoen aan de door de Gemeente Gooise Meren gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.*
5. Het voorstel is om de verkoop van het parkeerterrein niet te verkopen aan een volgende mogelijkheid. Hierdoor blijft een openbaar parkeerterrein toegankelijk en kan deze bijdragen aan het parkeerprobleem in de directe omgeving. Tevens drukken de kosten voor de aankoop van dit parkeerterrein dan niet op de ontwikkelkosten.
 - a. *Is de verkoop minder gewenst omdat de omgeving een dertigtal openbare parkeerplekken verliest en hier geen nieuwe plekken tegenover staan?*
 - b. *Worden, door de verkoop van het parkeerterrein, de kosten voor de ontwikkeling te hoog? Is de verkoop daarom minder gewenst?*
 - c. *Wordt de looproute voor een ieder openbaar toegankelijk? Drukken de kosten voor de inrichting van dit gebied niet teveel op de ontwikkeling? Is daarom de verkoop van het parkeerterrein minder gewenst?*
6. Het is niet wenselijk om functies met een meer commercieel karakter toe te staan in de kerkzaal vanwege toenemend verkeer en parkeren en overlast in de vorm van lawaai, stank en drukte voor de bewoners op hetzelfde terrein. Daarom het verzoek de zinsnede te vervangen door:
 - a. *Functies met een meer commercieel karakter worden minder passend geacht binnen de toekomstige context.*
7. Voor de bestemming van de kerkzaal wordt gesteld dat een transformatie naar woningen minder voor de hand ligt, maar dat het niet op voorhand wordt uit gesloten. Gezien de behoefte aan woningen en de maatschappelijke bestemmingen in de omgeving is het verzoek om dit te wijzigen naar:
 - a. *Een transformatie naar woningen ligt voor de hand en verdient de voorkeur gezien de behoefte aan woningen.*

Reactie

- 1
 - a. Het is niet duidelijk welke aanbevelingen hier worden bedoeld. Het waardenstellend onderzoek spreekt zich in ieder geval niet uit over toelaatbare bouwhoogtes. De toelaatbare bouwhoogtes volgens het ambitiedocument worden – zoals reeds toegelicht in reactie 1 van inspraakreactie 1 – vanuit stedenbouw en CRKE aanvaardbaar geacht.
 - b. Zie de motivering als opgenomen onder a.
- 2 Binnen de kaders van het ambitiedocument is een scala van uitwerkingen mogelijk. Het is een kader stellend document en geen ontwerp. Een 3D presentatie van de bebouwing kan slechts worden gemaakt op basis van een globaal of concreet ontwerp voor een bouwplan. Dat is nu nog niet aan de orde. Een zodanige visualisatie valt buiten het bestek van het ambitiedocument maar zal in een volgende fase van de planvorming door een opvolgende eigenaar ongetwijfeld ter hand worden genomen.
- 3 De omwonenden zijn geraadpleegd over de situatie in de wijk. Door het overleg met de omwonenden tijdens de Omgevingstafels en de aanbevelingen in het waardenstellend onderzoek zijn er aanpassingen verricht aan het ontwerp Ambitiedocument:
 - *Footprint nieuwe bebouwing*: Het te realiseren bouwvolume binnen het bouwvlak is verkleind of beperkt. Hierdoor ontstaat meer ruimte rondom het kerkgebouw. De exacte uitwerking vindt in een volgende planfase plaats.
 - *Lagere bouwmassa*: De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing is verlaagd. Eerst was de bebouwing 5 en 6 lagen hoog, nu zijn de volumes 3 en 4 lagen hoog. Van de oorspronkelijke circa 50 appartementen is het volume verkleind naar circa 35 appartementen.
- 4 Het ambitiedocument stelt – onder andere ter zake de bouwhoogtes – uiterste grenzen aan de uitwerking van een bouwplan. Binnen deze grenzen is de uitwerkingsvrijheid zo groot mogelijk gehouden. Varianten of voorkeuren voor bepaalde typologie van stedenbouw en architectuur worden dan ook bewust niet genoemd. Evenmin worden (andere) bouwvormen uitgesloten. Naast het ambitiedocument zijn op een ontwikkeling op deze locatie de relevante beleidskaders van gemeente GM onverkort van toepassing. Voor het definitieve ontwerp wordt nog een geheel traject doorlopen, waarin een participatieproces met de omgeving.
- 5
 - a. De 30 parkeerplaatsen bij de Verlosserkerk zijn destijds specifiek aangelegd voor de functie van de kerk en behoren bij de locatie. Omdat de parkeerdruk in de directe omgeving te hoog is, wordt meegegeven dat er voldoende openbaar parkeren moet blijven. Daarnaast kan de extra parkeerdruk opgevangen worden bij de herinrichting van de wijk Oostereng zodra de riolering vervangen wordt.
 - b. Het is nog niet zeker of het parkeerterrein wordt verkocht. Als dit het geval is dan zal bij de taxatie rekening worden gehouden met het toekomstig gebruik en de verdere invulling binnen het plangebied.
 - c. Door het parkeerterrein te betrekken bij de herontwikkeling, kan het gebied als één geheel ontwikkeld worden. De nieuwe openbare ruimte, met looproute, sluit dan goed aan bij de nieuwe bebouwing.
- 6 Erkend wordt dat overlast zoals in de zienswijze vermeld moet worden voorkomen. Het is echter te stellig om deze (uitsluitend) te verbinden aan commerciële functies. Er zijn ook commerciële functies die niet zodanige overlast met zich brengen. Er is geen aanleiding de zinsnede in het ambitiedocument aan te passen.
- 7 Het waardenstellend onderzoek dat (inmiddels) deel uitmaakt van het ambitiedocument beperkt de transformatieruimte van het kerkgebouw aanzienlijk. Inpassing van woningbouw op dit gebouw zal naar verwachting een ingrijpende bouwkundige aanpassing met zich brengen en ligt daarom niet (meer) voor de hand. Er is geen aanleiding de zinsnede in het ambitiedocument aan te passen.

3.3 Inspraakreactie indiener 3

De Oostereng is een wijk die al zeer dicht bebouwd is, op 165 ha grond wonen ongeveer 9320 bewoners (bron CBS 2020) en heeft bijna een stedelijk karakter. Verder volbouwen met hoogbouw, zal nog meer bijdragen tot verkeershinder en parkeerproblematiek die nu al aanwezig is op de Koekoeklaan en de aanliggende zijstraten.

1. Niet bouwen van te hoge woonblokken die het aanzicht van deze wijk volledig zullen schaden.
2. Zeer goed rekening houden met de bestaande ensemble Gemeentelijk Monument Verlosserkerk.
3. Eventuele lage nieuwe bebouwing, naast de Kerk, in dezelfde baksteen kleur als de huidige gebruikte bakstenen zou wel een idee kunnen zijn, hoewel ik van mening ben dat de Kerk met gebouwen en de pastorie een ensemble is die niet aangetast moeten worden.

Reactie:

1. De bouwhoogtes volgens het ambitiedocument zijn afgestemd op bouwhoogtes in de (directe) omgeving. Met het waardenstellend onderzoek, algemeen geldende bouwvoorschriften en de beoordeling door de CRKE zijn er voldoende waarborgen ten aanzien van het behoud van de kwaliteiten van de locatie en het gemeentelijk monument.
De parkeerbehoefte van toe te voegen woningbouw zal binnen het plangebied een plek moeten krijgen en leidt niet tot toename van parkeerdruk in de omringende wijk. De afwikkeling van het verkeer is een algemeen aandachtspunt voor het vervolg van de planvorming. Gezien echter de ligging aan de rand van de wijk zal een ontwikkeling op deze locatie niet direct gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit in de wijk.
2. Volgens het waardenstellend onderzoek is er ruimte voor het creëren van een nieuw ensemble. Er is gekozen om een nieuw ensemble te vormen rondom de monumentale kerkzaal.
3. De materialisering en architectonische uitwerking is nader uit te werken in de verdere planvorming maar valt buiten het bestek van het ambitiedocument. Het al dan niet aantasten van het ensemble is een persoonlijke opvatting ten aanzien van een eventuele herontwikkeling op deze locatie.

3.4 Inspraakreactie indiener 4

1. Er is bezorgdheid over de groeiende verkeersintensiteit in de wijk. Dit heeft onder andere te maken met de sterk toegenomen verkeersbewegingen rondom de uitbreiding van de zeer nabijgelegen Albert Heijn, de uitbreiding van de functies in de gebouwen aan het begin van de Catharina van Renneslaan en de transformatie van het gebouw De Essen. Bij het opheffen van de openbare parkeerplaats naast de Verlosserkerk zullen bezoekers van de hiervoor genoemde voorzieningen verderop in de wijk parkeren en meer verkeersdrukte.
2. De Koekoeklaan is weg waar veel te hard gereden wordt. Een uitgang van de parkeervoorziening van het nieuw te ontwerpen gebouw nabij de kruising van de Lorentzweg en Koekoeklaan zorgt voor onveilige situaties.
3. Neem bij de berekening van de verkeersdruk bij de nieuwe ontwikkeling van de Verlosserkerk ook de aantallen bezoekers uit het nieuw te ontwikkelen Crailo mee.
4. Waarom is er naast de wijkontmoetingsplek De Palmpit nog extra behoefte is aan ontmoeting. Dit trekt nog meer verkeer en het helpt niet bij het terugdringende woningtekort. Graag onderzoek naar de herontwikkeling van woningen in de kerkzaal, waardoor mogelijk de woontorens lager kunnen worden.

Reactie

1. d. De 30 parkeerplaatsen bij de Verlosserkerk zijn destijds specifiek aangelegd voor de functie van de kerk en behoren bij de locatie. Omdat de parkeerdruk in de directe omgeving te

hoog is, wordt meegegeven dat er voldoende openbaar parkeren moet blijven. Daarnaast kan de extra parkeerdruk opgevangen worden bij de herinrichting van de wijk Oostereng zodra de riolering vervangen wordt.

2. Het parkeerterrein van de Verlosserkerk heeft op dit moment ook twee in-en uitgangen. In de volgende ontwerpfase dient er een goede positie voor de uitgang van de parkeervoorziening gevonden te worden en verkeersveiligheid is hierbij uiteraard een belangrijk aandachtspunt. Samen met o.a. de brandweer en de afdeling verkeer wordt hier goed naar gekeken.
3. In de volgende ontwerpfase zal de ontwikkelende partij een ruimtelijke onderbouwing moeten aanleveren waarin ook de parkeerdruk en de verkeersdruk berekend moeten worden. Het is gewoon om dan ook andere ontwikkelingen die in de buurt spelen hierbij te betrekken.
4. We weten dat in de wijk Oostereng de behoefte aan extra ontmoetingsruimte wenselijk is. Op dit moment wordt de Verlosserkerk (kerkzaal en zalencentrum) gebruikt voor allerlei ontmoetingen. De kerkzaal inzetten voor woningen is vrij lastig, daarom wordt meer gekeken naar andere functies. In de parkeerbalans dient rekening te worden gehouden met alle nieuwe functies, waarbij het uitgangspunt is dat al het parkeren op eigen terrein plaats vindt.

3.5 Inspraakreactie indiener 5

1. *Financieel*: Het is nodig dat bij het definitief ontwerp van de nieuwbouw ook rekening wordt gehouden met het feit dat er geschikte voorzieningen in de Verlosserkerk moeten om "duurzame inkomsten" te kunnen waarborgen. Waarom wordt er geen melding gemaakt van de concreet voorgestelde mogelijkheden?
2. *Inbreng omwonenden*: Er is nauwelijks rekening gehouden met reacties, bijvoorbeeld ingebrachte alternatieven. Waarom zijn deze in het Ambitiedocument niet meegenomen?
3. *Nieuwbouw*:
 - a. De nieuwbouw mag niet ten koste gaan van het woongenot van de bewoners van de tegenoverliggende appartementen van De Heul.
 - b. De werkelijkheid is niet weergegeven in de informatie: bijvoorbeeld hoogte (meer dan drie woonlagen) en afstand (7+7 meter).
 - c. Waarom wordt het nieuwe complex direct tegen de kerkzaal aangebouwd? In het Ambitiedocument staat dat er voldoende fysieke ruimte moet zijn tussen deze twee volumes.
 - d. Er wordt gesteld dat er zicht op de kerkzaal en de groene Long is. Maar door nieuwe volumes is dit uitzicht grotendeels verdwenen.
 - e. Kan het volume aan de Ceintuurbaan niet iets worden ingekort, conform de situatie van het Ontmoetingscentrum?
4. *Planschade*: De bewoners van de Heul kunnen worden benadeeld door een minder fraai uitzicht en een vervelende inblik.
 - a. Waarom is er in het Ambitiedocument niet rekening gehouden met deze mogelijke planschade?
 - b. Kan de planschade overeenkomstig openbaar worden gemaakt?
 - c. Kunnen de huidige huurders een vergoeding krijgen voor planschade en bouwhinder?
5. *Parkeren en verkeer*:
 - a. Is de beslissing over de locatie van de inrit voor het parkeerterrein aan de gemeente?
 - b. Kan de opbrengst van de verkoop van het parkeerterrein worden ingezet om het parkeerprobleem op te lossen?
 - c. Wordt het parkeren voor de nieuwe situatie geheel op eigen terrein opgevangen?
6. *Koekoeklaan en omgeving*: Wanneer gaat de gemeente de verloren parkeerplaatsen compenseren en de gevaarlijke situatie op de Koekoeklaan verbeteren?
7. *Looproute*: waarom wordt de looproute gekruist met de inrit van het parkeerterrein, dit kan gevaarlijke situaties veroorzaken?
8. *Waardenstellend onderzoek*: Waarom konden niet alle ruimtes bekeken worden?

Reactie:

1. In een Ambitiedocument kunnen alleen richtingen worden gegeven voor bepaalde invulling van functies. In de volgende ontwerpfase, wanneer de ontwikkelende partij zich aandient, kan een meer concrete invulling van de bestemming worden gevonden.
2. De alternatieven van de omwonenden zijn wel bekeken en beoordeeld maar niet opgenomen in het Ambitiedocument, omdat de doelstelling van het ambitiedocument is toelaatbare grenzen voor herontwikkeling aan te geven en niet de concrete invulling daarvan. De alternatieven gingen veelal uit van minder hoge bebouwing of meer aaneengesloten bebouwing.
3.
 - a. In de projectie van bouwvlakken is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit De Heul naar kerkgebouw en De Groene Long. Met het oog op de bouwhoogte is een globale bezonningsstudie uitgewerkt.
 - b. De bouwhoogtes zijn correct weergegeven en is exacter dan een aanduiding in aantal bouwlagen. In de projectie van de nieuwbouwvlakken is een afstand van 7 m tot de perceelgrens van De Heul aangehouden.
 - c. Het ambitiedocument geeft een bouwvlak weer waarbinnen de nieuwbouw een plek moet krijgen. Het aangegeven percentage beperkt het bouwvolume binnen dit bouwvlak. De wijze waarop de nieuwbouw exact vorm krijgt zal eerst in een volgende fase van de planvorming aan de orde zijn. Daarbij geldt ook de randvoorwaarde van een zekere afstand van het (hoofd-)bouwvolume tot het kerkgebouw, maar een (ondergeschikte) bouwkundige verbinding moet ook mogelijk zijn.
 - d. Tussen beide bouwvlakken is ruimte vrijgehouden waarmee een zichtlijn geborgd is. De beide bouwvlakken kunnen daarbij slechts ten dele worden bebouwd.
 - e. De gevellijn op de begane grond dient bij een nieuwe invulling behouden te blijven. Het waardenstellend onderzoek vormt hiervoor het uitgangspunt. Voor overig (hoger) nieuwbouwvolume is een afstand van 7 m¹ tot de perceelgrens van De Heul (derhalve ca. 14 m¹ tot de gevel van De Heul) aangehouden.
4.
 - a. In de volgende fase, bij een voorlopig ontwerp, wordt als onderdeel van de anterieure overeenkomst een planschaderisico analyse door een onafhankelijke partij opgesteld. Deze planschade risico analyse wordt onderdeel van de overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij.
 - b. De planschade overeenkomst is geen openbaar stuk, en kan derhalve niet ter visie gelegd.
 - c. De omwonenden (eigenaren van omringend vastgoed) kunnen bij de gemeente een planschadeverzoek indienen. Meer informatie hierover is te vinden via de volgende link: <https://gooisemeren.nl/klacht-bezwaar-en-beroep/planschade/>. Met de ontwikkelende partij kunnen in de privaatrechtelijke sfeer afspraken gemaakt worden over een vergoeding, dit is niet aan de gemeente.
5.
 - a. De locatie van de inrit van het parkeerterrein wordt samen met de adviseur stedenbouw en parkeren bepaald. Ook zal de brandweer meekijken naar de wenselijke locatie.
 - b. De eventuele opbrengst van het parkeerterrein valt in de Algemene Reserve van de gemeente.
 - c. Uitgangspunt is dat het parkeren voor de nieuwe ontwikkeling geheel binnen het plangebied wordt opgevangen (bewoners en bezoekers)
6. Het gebied rondom de Koekoeklaan staat in de planning voor rioolvervanging. In dat project wordt ook de hele openbare ruimte opnieuw ontworpen, waaronder het parkeerterrein bij de Albert Heijn.
7. Een veilige looproute is een belangrijk aandachtspunt voor de ontwerper in de volgende fase. De entree van het terrein moet zoveel mogelijk van de rotonde af worden gelegd. Dit kan inderdaad betekenen dat deze de aan te leggen looproute kruist. In het ontwerp van de buitenruimte zal aandacht moeten zijn voor een veilige kruising.

8. Een beperkt aantal ruimtes in het ontmoetingscentrum is tijdelijk verhuurd en was ten tijde van de opname in gebruik. De afwerking en inrichting van deze ruimtes is overigens vergelijkbaar met ruimtes die wél konden worden betreden en verder niet van invloed op de uitkomst van het onderzoek.

3.6 Inspiraakreactie indiener 6

1. Het plan voor de herontwikkeling van het perceel van de Verlosserkerk met woningbouw waarbij een zelfstandige positie van de kerkzaal blijft behouden heeft onze instemming.
2. Het wordt niet duidelijk gemaakt waarom (een deel) van de ontmoetingsruimte behouden moet blijven. Dit kan samenhangen met de wens om gevellijn en bouwhoogte aan de Ceintuurbaan in stand te houden (p. 15), maar die is strijdig met de voorwaarde dat de architectuur de uitstraling van het kerkgebouw dient te versterken.
3. De wens de nieuwbouwvolumes een rustige alzijdige verschijningsvorm te geven en verstorende elementen (balkons, galerijen etc.) zo veel mogelijk te voorkomen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de buitenruimten van de woningen. Het voorbeeld op pagina 15 is discutabel.
4. De locatie Verlosserkerk biedt in verbinding met de kerkzaal goede mogelijkheden voor het realiseren van woningen met zorg en zou daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de grote opgave waar de gemeente voor staat.
5. Seniorenwoningen bij voorkeur opnemen in het betaalbare huursegment.
6. Situeer de woningen voor senioren en zorgbehoevenden bij voorkeur op de begane grond.
7. Ontwerp de woningen waar mogelijk als levensloopbestendige nultreden-woningen.
8. Mede gelet op het hoge aantal veelal alleenstaande ouderen in de omgeving zou de kerkzaal zeer geschikt zijn als wijkontmoetingscentrum, zo mogelijk met horeca voorzieningen en als trefpunt voor verenigingen (soos). Er lijkt geen bezwaar te zijn als dit ten dele zakelijk wordt ingevuld.
9. Onderzoek of er mogelijkheden zijn voor een vorm van samenwerking met De Heul.
10. Onderzoek of gebruik gemaakt kan worden van de subsidieregeling "Ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting" die naar verwachting in december van kracht wordt.
11. Zorg voor voldoende en veilige stallingplaatsen voor scootmobielen en (elektrische) fietsen.
12. Besteed aandacht aan de sociale veiligheid in de omgeving van de kerkzaal en van de woningen (plaatsen van camera's en een goede verlichting van het terrein).
13. Zorg voor een goede bereikbaarheid en opstelplaatsen voor hulpdiensten.
14. Installeer een 24/7 defibrillator indien deze niet aanwezig is in de naaste omgeving.
15. Zonnepanelen kunnen eventueel ook geïntegreerd worden in de gevelbekleding.

Reactie:

1. De gemeente waardeert het dat het voorgenomen initiatief instemming van de Seniorenraad heeft.
2. Volgens het waardenstellend onderzoek is de lage en sobere gevellijn aan de Ceintuurbaan van belang in relatie tot de plastische vorm van het kerkgebouw zelf en om die reden hoog gewaardeerd. In een toekomstige ontwikkeling dient dit beeld behouden te blijven hetgeen overigens niet inhoudt dat ter plaatse geen (vervangende) nieuwbouw kan plaatsvinden.
3. Het vormgeven van de balkons en buitenruimtes is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere planvorming en wordt meenomen in het ontwerptraject.
4. Dit is als denkrichting opgenomen in het Ambitiedocument. Dit is uiteindelijk aan de partij die de gronden aankoopt en die vervolgens de ontwikkeling ter hand neemt en het ontwerp voor deze ontwikkeling gaat oppakken.
5. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere planvorming en wordt meenomen in het ontwerptraject.

- 6 zie reactie bij punt 5.
- 7 Dit is een uitgangspunt en opgenomen in het Ambitiedocument.
- 8 Dit is als zodanig meegenomen in het Ambitiedocument. Dit is uiteindelijk aan de partij die de gronden aankoopt en die vervolgens de ontwikkeling ter hand neemt en het ontwerp voor deze ontwikkeling gaat oppakken.
- 9 Zie reactie bij punt 8
- 10 Zie reactie punt 8
- 11 Zie reactie bij punt 5
- 12 Zie reactie bij punt 5
- 13 Zie reactie bij punt 5
- 14 Dit is aan de door de partijen die uiteindelijk eigenaar / gebruiker worden.
- 15 Zie reactie punt 8.

4 Aandachtspunten voor de verdere planvorming

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties worden er geen wijzigingen in het definitieve ambitiedocument doorgevoerd. Wel worden de volgende aandachtspunten voor de volgende fase meegegeven:

- De positionering van de in- en uitgang van het terrein is van belang voor de veiligheid van de andere weggebruikers.
- Let bij het vormgeven van balkons en buitenruimtes goed op de toegankelijkheid.
- Situeer de woningen voor inwoners met een zorgbehoefte voornamelijk op de begane grond.
- Realiseer voldoende stalling voor scootmobiels en (elektrische fietsen). Hierbij moet uitdrukkelijk een oplossing gevonden worden op eventueel brandgevaar voor de bewoners.
- Ontwerp een veilige woon- en leefomgeving.
- Zorg voor een goede opstelplaats voor de hulpdiensten.
- Houdt rekening met het huidige aantal openbaar te gebruiken parkeerplaatsen, ,, zodat de parkeerdruk in het omliggende gebied niet toeneemt. Het is ook mogelijk om een aantal parkeerplaatsen in te richten als dubbelgebruik.

Bijlage 1 Logboek

Apart als bijlage bijgevoegd.

Bijlage 2 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed

Advies (zie aparte bijlage)

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed heeft op 7 oktober 2021 advies uitgebracht op het concept Ambitiedocument. Dit advies wordt als aanbeveling meegegeven voor de volgende planfase. Wijzigingen in het plan

Bijlage 3 Gebundelde inspraakreacties

Apart als bijlage bijgevoegd.