

## Verslag startbijeenkomst Achterlaatllocaties ONS en Vinkenbaan

Datum: 4 juli 2024, 19:30 – 22:00 uur.

Locatie: Aula Kindcentrum De Meerstroom, Tesselschadelaan 75 te Muiderberg.

Aantal personen: ca. 100.

**Doel:** Belangstellenden en belanghebbenden informeren over het voornemen woningbouw te realiseren op beide locaties ONS en Vinkenbaan, over het project en het proces. Het voorstellen van beoogde partijen. Het beantwoorden van zoveel mogelijk vragen. Het ophalen van aandachtspunten vanuit de omgeving (wat speelt en leeft er) en ontdekken hoe men betrokken wil worden bij de vervolgstappen.

### Rollen:

Dhr. Bellaart	wethouder
Ard Bolks	projectleider gemeente
Maxim Koolhoven	projectondersteuner gemeente
Arjen de Heer	projectleider Stichting woningcorporatie G&O
Elmar Egert	Stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch
Hannie de Groot	gespreksleider

### Opzet van de avond:

Tijdstip	Onderdeel
19.15	Inloop met koffie en thee
19.30	Welkom Bedoeling van de avond Wie aanwezig (incl. voorstellen leden van de gemeenteraad en G&O)
19.40	Projectleider: over het project, de kaders van de gemeenteraad, de beoogde partijen, de beoogde aanpak, het proces en de participatie (doorkijk, hoe willen we mensen betrekken) Vraag aan de aanwezigen: meedenken, samen maken we betere plannen. Gemeente staat open voor verschillende vormen van samenwerking, betrokkenheid. Ieder zijn stem, alles wordt teruggekoppeld. Altijd toetsen bij deelnemers van wat we uitgewerkt hebben. Planning Vragen
20:20	Wethouder: insteek van de avond, waarom belangrijk, welke opgave. Vragen
20:30	Projectleider G&O: hoe werkt de corporatie Vragen
20:40	Architect Atelier Dutch: hoe kijkt een stedenbouwkundige naar de omgeving en de mogelijkheden, hoe komt een stedenbouwkundig plan tot stand. Wat is van belang om mee te krijgen vanuit de mensen die de leefomgeving goed kennen. Vragen
21:15	Uitleg ophalen van informatie uit de omgeving: <ul style="list-style-type: none"><li>- Borden in de ruimte. Aandachtspunten op post-its.</li><li>- Collega's lopen rond: vragen/gesprek</li><li>- Hoe wil u betrokken worden: geef aan op de poster</li></ul>
21:20	Plenaire afronding: <ul style="list-style-type: none"><li>- Meer informatie <a href="http://www.gooisemer.nl/onsvinkenbaan">www.gooisemer.nl/onsvinkenbaan</a></li><li>- Inschrijven nieuwsbrief</li><li>- 'Stel een vraag' knop op de projectpagina</li></ul>
21:25	Langs de borden en in gesprek.
22.00	Einde



### **Welkom en opening**

Gespreksleider Hannie de Groot opent de startbijeenkomst, stelt de sprekers en het projectteam voor en inventariseert wie er zoal nog meer aanwezig zijn. Naast veel omwonenden van de ONS en Vinkenbaan locaties zijn er enkele vertegenwoordigers aanwezig van adviesorganen, zoals de Woon Advies Commissie (WAC) en de Seniorenraad. Ook zijn er drie raadsleden als toehoorder aanwezig.

### **Toelichting projectleider**

De projectleider Ard Bolks van de gemeente Gooise Meren geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het project ONS en Vinkenbaan. De presentatie is overigens te vinden op de projectpagina [gooisemeren.nl/onsvinkenbaan](http://gooisemeren.nl/onsvinkenbaan)

### **De opgave**

Er komen sociale- en middeldure huurwoningen (verdeling 50%/50%), gericht op starters en senioren (verdeling eveneens 50%/50%), met de daarbij benodigde parkeerplaatsen en andere voorzieningen. Mogelijke komt er een mix van starters en senioren op beide locaties en/of een ontmoetingsruimte. Dat is wat vaststaat, maar ook nog niet veel meer dan dat. Er zijn nog geen uitgewerkte plannen om te presenteren. Het opstellen van de plannen wil de gemeente juist graag samen met alle belangstellenden en belanghebbenden doen.

### **Het resultaat**

De gemeente gaat een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opstellen. In het SPvE staan zaken als wat komt waar, hoe groot het mag worden en welke beeldkwaliteit moet de nieuwbouw hebben. Dit alles samengevat in kaartmateriaal, referenties en eisen.

### **Het proces**

*Informereren:* deze startbijeenkomst is bedoeld om iedereen op hetzelfde informatie-niveau te brengen én om een beeld te vormen van hoe men betrokken wil worden bij het project.

*Voorwaarden scheppen:* op basis van de input van de avond maakt de gemeente een plan van aanpak voor vervolgbijeenkomsten in oktober waarin de gemeente graag samen met u, en onder begeleiding van Atelier Dutch, aan de slag gaat.

*Samen ontwikkelen:* de vervolgbijeenkomsten (één per locatie) vinden begin oktober plaats.

*Toetsen:* op basis van de resultaten van deze bijeenkomsten stelt de gemeente i.s.m. Atelier Dutch en woningcorporatie G&O een concept SPvE op. Dit SPvE wordt aan u voorgelegd, met vragen als: Klopt het zo? Mist er nog iets?

*Vaststellen:* het met uw inbreng aangescherpte SPvE wordt ter vaststelling aan het gemeentebestuur aangeboden.

## De planning

De planning voor dit project ziet er als volgt uit:

Oktober 2024	Werksessies ONS en Vinkenbaanlocatie (afzonderlijk).
November 2024	Opstellen concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
December 2024	Reageren op concept SPvE en definitief maken.
Februari 2025	SPvE ter vaststelling voorleggen aan gemeenteraad.
Maart 2025	Sluiten koop- en realisatieovereenkomst met G&O.
Maart 2025 – Maart 2026	Uitwerking naar VO – DO en planologische voorbereiding.
Zomer 2026	Start bouw
Najaar 2027	Einde bouw

## Toelichting wethouder

Wethouder Bellaart (wijkwethouder en wethouder ruimtelijke ontwikkeling) geeft een korte toelichting op het waarom van de ontwikkeling van de locaties ONS en Vinkenbaan met woningbouw in de genoemde categorieën. Hij noemt de aanzienlijke woningbouwopgave voor Gooise Meren, de worsteling van starters op de woningmarkt, de vergrijzing en het bestaande aanbod dat daar maar beperkt op aansluit in prijs en woningtype. Ook in dit project is doorstroming het streven, zodat meerdere huishoudens geholpen worden.

## Vragen

Tijdens de startbijeenkomst zijn een heel aantal vragen gesteld. Hieronder is een samenvatting van de vragen en de antwoorden die gegeven zijn:

### **Voor wie zijn deze woningen bedoeld? Wie worden er verstaan onder starters en wie onder senioren?**

De woningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Onder starters verstaan wij starters op de woningmarkt, mensen die nog niet eerder een eigen (huur)huis hebben gehad. Onder senioren verstaan wij mensen van 55 jaar of ouder. Gelet op de prijscategorie (sociale- en middeldure huur) en de doelgroepen is het aannemelijk dat het uitsluitend om appartementen gaat.

### **Hoe ziet de mix tussen starters en senioren eruit?**

Dit is nog onderwerp van gesprek. Er is de keuze tussen een mix van de doelgroepen op beide locaties óf op elke locatie één doelgroep.. Beide opties hebben voor- en nadelen. We willen, mede op basis van uw inbreng, daarover uitsluitsel geven in het op te stellen SPvE.

### **Is een gemeenschappelijke ruimte wel nodig? Er is al een ontmoetingsplek in de buurt.**

Dit is nog onderwerp van gesprek. Er zijn signalen ontvangen dat er mogelijk meerwaarde voor het plan te behalen is met de toevoeging van een ontmoetingsruimte. Tegelijk is in de omgeving ook de multifunctionele accommodatie De Rijver (red. en 'De Steeg' aan de populierenlaan 2b) beschikbaar. In het SPvE geven wij hier uitsluitsel over.

**Zijn de nieuwbouwwoningen voor inwoners uit Muiderberg bedoeld of is dit voor iedereen in de omgeving?**

We willen lokale doorstroming stimuleren. Vroeger bestonden daarvoor regels in het regionale woonruimteverdeelstelsel. Vandaag de dag niet meer. Wel lijkt het zo te zijn dat de gemeente voorwaarden kan stellen bij de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen in het sociale segment. We gaan dat nader onderzoeken, samen met G&O, met het oog op het bevorderen van de lokale doorstroming.

**De gesprekken over de locaties ONS en Vinkenbaan moeten niet opgesplitst worden, is het mogelijk om dit te combineren?**

Het ligt voor de hand om de volgende bijeenkomsten te richten op de locaties afzonderlijk, omdat de locaties wel verschillende karakteristieken hebben. Tegelijk komt er wel één SPvE waarin de integraliteit van de beide locaties wordt bewaakt.

**In de planning staat dat in de zomer 2026 met de bouw gestart wordt, wat gebeurt er in de tussentijd met de Vinkenbaan?** De verhuizing van De Meerestroom naar de nieuwbouwlocatie vindt naar verwachting eind 2025 plaats. De sloop en nieuwbouw van de Vinkenbaanlocatie zal niet lang daarna starten. Van leegstand zal dus maar kort sprake zijn.

**Dat geldt niet voor de ONS locatie. Deze staat nu al een hele tijd leeg, had de gemeente niet eerder kunnen starten met deze locatie?**

Dat was waarschijnlijk beter geweest, maar helaas niet gebeurt. Nu pakken we de locaties tegelijk op, dat heeft ook voordelen. Hoewel dat geen vooropgezet plan is geweest.

**De ONS staat al lang leeg en verloedert, wat gebeurt er in die tussentijd met de ONS?**

Er vinden beperkt activiteiten plaats in de ONS, maar het pand staat het grootste deel van de tijd leeg. We bespreken dit nogmaals met onze vastgoedmanagers of daar meer aan gedaan kan worden.

**Wie is wanneer in de lead?**

De grond is van de gemeente en de gemeente heeft tot aan de verkoop van de grond de regie over het project. Het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Het voornemen is na vaststelling de grond te verkopen aan G&O met de opdracht de plannen waar te maken. Vanaf dat moment is G&O in de lead en neemt de gemeente een controlerende rol aan.

Atelier Dutch ondersteunt de gemeente om tot een goed SPvE te komen. Omdat Atelier Dutch een stedenbouwkundig- én architecten bureau is, ligt het voor de hand dat zij ook het vervolgtraject uitvoeren, nu dan met G&O als opdrachtgever. Dit ligt echter nog niet vast.

**Wordt er rekening gehouden met parkeren?**

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op de nieuwbouwlocaties zelf gerealiseerd wordt, niet elders in de buurt. Daarvoor worden gemeentelijke parkeernormen aangehouden.

**Is de schoollocatie even groot als de plannen voor de nieuwbouwwoningen?**

De bebouwing zal heel anders zijn. Waarschijnlijk is de nieuwbouw in alle opzichten wel wat groter.

**Wordt het perceel helemaal bebouwd of blijft er ook buitenruimte?**

Het perceel zal niet volledig bebouwd worden. Het parkeren en andere benodigde voorzieningen moeten ook op hetzelfde perceel een plek krijgen.

**Blijft er voldoende speelruimte?**

Daar moeten we samen nog naar kijken. De scholen en pleinen maken plaats voor woningbouw dus het er zal sowieso minder speelruimte zijn.

**Is er kans dat de parkeerplaats bij de Vinkenbaan weggehaald wordt?**

Vooralsnog niet. Maar het is voorstelbaar dat de omliggende openbare ruimte in beperkte mate bij het plangebied wordt betrokken, zodat de nieuwbouw stedenbouwkundig optimaal kan worden ingepast.

**Is het mogelijk om iets van de voormalige school terug laten komen in het ontwerp van de ONS?**  
Dat is een interessante gedachte. Als daar nog materiaal van beschikbaar is ontvangen wij dat graag!

**Om hoeveel woningen gaat het?**

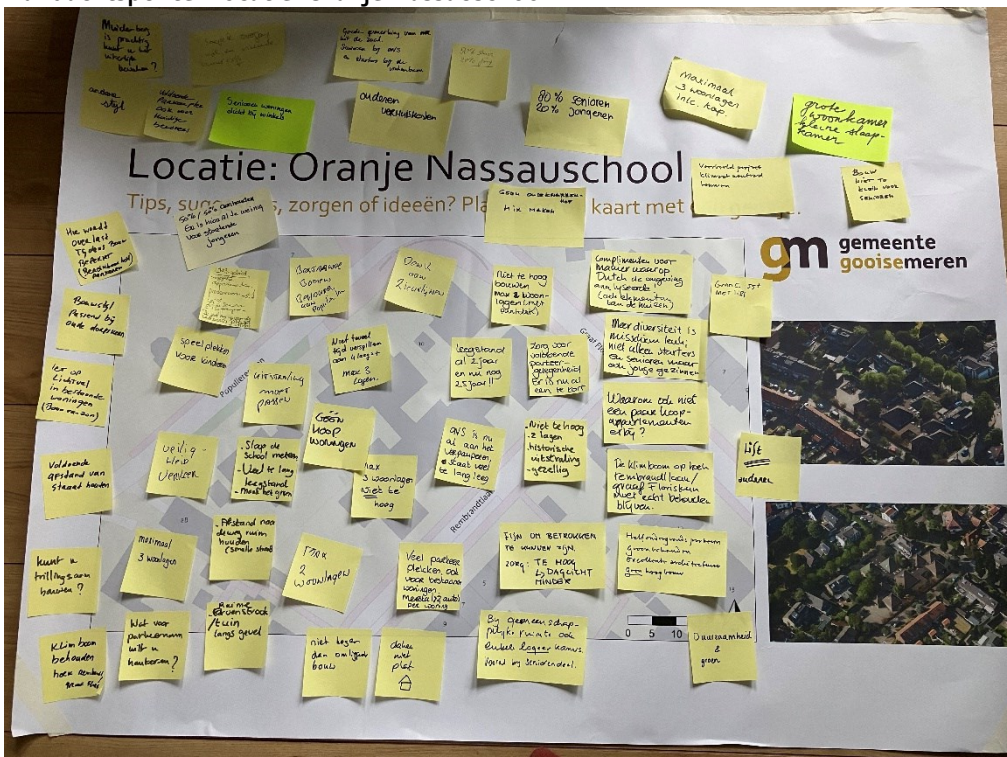
Een precies aantal is nog niet te noemen, dat is een gevolg van de stedenbouwkundige puzzel die wij nog samen met u gaan leggen. Maar door de oogharen heen zal het om ongeveer 16 tot 24 appartementen op de ONS-locatie gaan en ongeveer 30 tot 40 appartementen op de Vinkenbaan-locatie.

Oude schetsen of plannen, of aantallen die in eerdere documenten wel eens genoemd zijn doen niet meer ter zake. We beginnen met een schone lei. Tegelijk moeten we wel blijven waken voor de haalbaarheid van de plannen.

**Langs de posters**

Na het plenaire deel van de avond was er de gelegenheid om te reageren op posters met aandachtspunten, tips, zorgen en/of ideeën. Hieronder ziet u de resultaten. Op de poster met de planning is de oproep gedaan het proces te versnellen.

**Aandachtspunten locatie: Oranje Nassauschool**



- 80% senioren / 20% starters;
- 50%/50% aanhouden, er is al zo weinig voor starters;
- Senioren bij ONS en starters bij de Vinkenbaan;
- Rekening houden met overgang oude huurprijs naar nieuwe huurprijs;
- Het uiterlijk van Muiderberg bewaken;
- Voldoende parkeerplekken, ook voor huidige bewoners;
- Seniorenwoningen dichtbij winkels;
- Verhuiskosten voor ouderen vergoeden;
- Overlast tijdens bouw beperken;
- Beschermen van de bomen;
- Denk aan zichtlijn;

- Niet te hoog bouwen;
- Lichtval bestaande woningen;
- Speelplekken voor kinderen;
- Maximaal 3 woonlagen;
- Meer diversiteit is leuk voor de omgeving, misschien ook jonge gezinnen toelaten;
- Mogelijkheid voor een paar koopappartementen;
- Geen koopwoningen;
- Lift voor ouderen;
- Voldoende parkeerplekken realiseren, er is nu al een tekort;
- Voldoende afstand van de straat behouden;
- Trillingsnorm bewaken;
- Voorkeur voor klimaatneutraal bouwen;
- De boom op de hoek bij de Rembrandtlaan / Graaf Florislaan moet echt behouden blijven;
- Complimenten voor de manier waarop Atelier Dutch de omgeving analyseerde;
- Bouw niet te klein voor senioren;
- Seniorenwoningen in de buurt bij winkels;
- Bouw niet te hoog, houd rekening met voldoende daglicht;
- Maximaal 3 woonlagen;
- Maximaal 2 woonlagen;
- Niet hoger dan omliggende panden.

**Aandachtspunten locatie: Vinkenbaan**



- Niet te hoog bouwen;
- Veel groen;
- Zorg voor buitenruimte voor bewoners;
- Verhuiskosten ouderen;
- Zorg voor een mix van 20% oud en 80% jong;
- Klimaatneutraal bouwen;
- Afwijken huidige bouwstijl;
- Meer groen;
- Mix senioren en starters;
- Zorg voor voldoende parkeerplekken;
- Voorrang voor eigen inwoners;

- Houd rekening met alleenstaande starters;
- Behoud eenrichtingsverkeer bij De Scharing;
- Opladplekken scootmobiel ouderen;
- Geen platte daken;
- Plek voor jongeren;
- Behoud bomen;
- Duurzaam bouwen
- Parkeerplekken met oplaadpaal;
- Houd rekening met bouwverkeer in de smalle straatjes;
- Laagbouw, max 2 verdiepingen;
- Seniorenwoningen hebben voldoende buitenruimte nodig en 3 kamers;
- Andere stijl;
- Niet dezelfde stijl als huidige.
- Denk aan inkijk bij burens.

## Hoe wilt u betrokken worden?



-Informeert mij periodiek met een nieuwsbrief: 2 stemmen. Hier had niet op gestemd hoeven worden, dit doen wij sowieso.

-Nodig mij uit voor bijeenkomsten om te reageren op voorstellen: **14 stemmen;**

-Ik wil zelf tijdens bijeenkomsten meedenken en ideeën voorstellen: **25 stemmen;**

### Afsluitend woord

Het projectteam kijkt terug op een plezierige en constructieve startbijeenkomst. Er is veel input geleverd door de aanwezigen en wij hopen dat wij ook veel duidelijkheid hebben kunnen verschaffen over wat wel en niet vaststaat én hoe het proces verder zal verlopen. We kijken uit naar de bijeenkomsten in oktober dit jaar, om samen met u aan de slag te gaan met deze twee bijzondere locaties in Muiderberg. Nogmaals dank voor uw komst en bijdrage!

Namens het projectteam,  
Ard Bolks  
Projectleider

### Meer informatie

[www.gooisemeren.nl/onsvinkenbaan](http://www.gooisemeren.nl/onsvinkenbaan)

'Aanmelden nieuwsbrief'

'Stel een vraag'-knop