

Nota Inspraak en Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 Voorlopig Ontwerp bouwplan

Inhoud

- inspraakreacties en beantwoording
- reacties overleginstanties
- inspraakverslag 12 december 2013

Inspraakreacties en beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen met daarbij de mogelijkheid voor de functie maatschappelijk op de begane grond. Het woonzorgcomplex wordt gerenoveerd en herontwikkeld tot maximaal 72 zelfstandige huurwoningen.

Op 12 december 2013 is er een inspraakbijeenkomst geweest over het Voorontwerpbestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 en het Voorlopig Ontwerp bouwplan. Het verslag van deze bijeenkomst staat onder www.bussum.nl onder 'ruimtelijke plannen', 'De Engh', 'De Engh-Ceintuurbaan 281'.

Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn diverse reacties binnengekomen. Na de inspraakbijeenkomst zijn 12 reacties binnengekomen.

Onderstaand worden de reacties per thema weergegeven met de beantwoording en de eventuele gevolgen voor het Voorontwerpbestemmingsplan en het Voorlopig Ontwerp bouwplan.

Algemeen

1. Waarom worden er op zo'n klein stuk grond zoveel mensen gepropt? Als Mariënborg volgend jaar ook gesloopt wordt, is daar veel meer ruimte voor (jonge) mensen en parkeren.

Antwoord:

Dit zijn twee totaal verschillende projecten. Patria is een initiatief van een ontwikkelaar die bij de gemeente is ingediend. De gemeente toetst hierbij aan de geldende wet- en regelgeving. De gemeente wil onze jongeren de mogelijkheid van huisvesting bieden. Dit is conform het Bussumse Volkshuisvestingsbeleid. Mariënborg is niet van de gemeente en zij ontwikkelt dit project niet. We moeten hierbij afwachten of een initiatiefnemer dit project ontwikkelt en zo ja, in welke vorm.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

2. Kan de projectontwikkelaar zich nog terugtrekken? Wat als er bijv. 40 huizen worden verhuurd? Wat doet de ontwikkelaar dan?

Antwoord:

De ontwikkelaar zou zich kunnen terugtrekken. Dit is een concept plan. Zwanenburg begint met het initiatief en de gemeente brengt het initiatief in de procedure na toetsing, waarbij de commissie Ruimte adviseert en de raad beslist over het bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal de omgevingsvergunning voor de renovatie van het pand pas indienen nadat hij voldoende zekerheid heeft of hij genoeg woningen kan verhuren.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

3. Waarom wordt er geen nieuw pand neergezet dat beter bij de buurt past?

Antwoord:

Sloop-nieuwbouw op deze locatie is kapitaalvernietiging, geeft de ontwikkelaar aan. In 2005 is voor miljoenen in dit pand geïnvesteerd. Inpandig hoeft er relatief weinig te gebeuren; aan de buitengevel moet echter veel worden gedaan. Het renoveren van dit pand past goed bij de doelstellingen van het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

4. Welke maatschappelijke functies kunnen zich hier vestigen?

Antwoord:

In het vigerende bestemmingsplan 'De Engh' heeft het pand een brede maatschappelijke bestemming. In het voorontwerpbestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 zijn op de begane grond functies inzake welzijn en volksgezondheid toegestaan.

Er kan gedacht worden aan een huisartsenpost, fysiotherapeut, etc. Er is binnen de bestemming maatschappelijk nog meer mogelijk, echter geen detailhandel.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

5. Wat gebeurt er met het noordoostelijk deel van de locatie?

Antwoord:

Dit zijn aanleunwoningen van woningcorporatie 'De Alliantie'. Deze woningen zijn geen onderdeel van het perceel waarvoor de ontwikkelaar zijn initiatief van herontwikkeling heeft ingediend. Deze aanleunwoningen, die nu al als zelfstandige seniorenwoningen in gebruik zijn, kunnen na de herontwikkeling geen gebruik meer maken van faciliteiten van het huidige zorgcentrum.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

6. Hoe lang duren de bouwwerkzaamheden; worden er grote machines gebruikt en daardoor veel geluidsoverlast?

Antwoord:

De buitenschil wordt verwijderd door een sloopbedrijf. Dan komt er een nieuwe gevel voor, nieuwe kozijnen worden geplaatst en er wordt geïsoleerd. Het pand zal naar verwachting ongeveer een half jaar in de steigers staan. Grote sloopwerkzaamheden worden niet uitgevoerd. De gehele ombouwoperatie duurt naar verwachting circa een jaar (in- en extern).

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

7. Komt hier sociale woningbouw of vrije sector huur, hoe liggen de huurprijzen?

Waarom geen mix tussen sociale huur en vrije sector huur?

Voordelen:

1. Mix van doelgroepen
2. Minder eenheden
3. Minder parkeerplaatsen

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft een aantal makelaars benaderd om de behoeftes en de doelgroepen te onderzoeken. Ook de komende startersmanifestatie kan hieraan bijdragen. In eerste instantie was de ontwikkelaar van plan de huurprijzen onder de sociale huurgrens te houden. De ontwikkelaar vindt het echter een goede suggestie om een mix van doelgroepen te onderzoeken voor de afzet van de huurwoningen. Hieronder kunnen ook starters vallen.

Indien uit het onderzoek blijkt dat het qua verhuurbaarheid verstandig is om een mix van doelgroepen te faciliteren, dan kunnen de huurprijzen ook net boven de sociale huurgrens

komen. Ondanks een mogelijke mix van doelgroepen blijven het goedkope woningen in de huursfeer.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan. Wel leidt deze reactie tot nader onderzoek m.b.t. een eventuele wijziging van de te hanteren huurprijzen bij de afzet van de woningen.

8. Wie zijn trouwens starters? Kunt u dit omschrijven? Zijn dit alleen bewoners die voor het eerst op de woningmarkt komen omdat ze bijvoorbeeld eerder bij hun ouders woonden? Wie ziet er op toe dat er daadwerkelijk ook alleen starters komen wonen? Wat gebeurt er als er leegstand is? Kan dan iedereen huren?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 7.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan. Wel leidt deze reactie tot nader onderzoek m.b.t. een eventuele wijziging van de te hanteren huurprijzen bij de afzet van de woningen.

9. Was het niet zorgvuldiger geweest tevoren een buurtonderzoek uit te voeren met de vraag wat de buurt van de plannen vindt?

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft dit plan aan de gemeente voorgelegd. Het staat een initiatiefnemer vrij om, voorafgaand aan het indienen van plannen, draagvlak bij de omgeving te verkennen. De gemeente doorloopt, vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid, na toetsing de hiervoor geldende procedures waarbij per fase inspraak, zienswijzen dan wel bezwaar of beroep openstaat. Het voorontwerpbestemmingsplan is de eerste fase. Hierin is het mogelijk een inspraakreactie te geven. De volgende fase is het ontwerpbestemmingplan. In deze fase is het mogelijk een zienswijze in te dienen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, staat beroep open. Als de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, is er een mogelijkheid om een bezwaar in te dienen tegen de omgevingsvergunning.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

10. We zijn nu bevrijd van extra inbraken door sluiting van het asielzoekerscentrum. In hoeverre komen hier mensen te wonen die hier negatieve invloed op hebben?

Antwoord:

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben geen aanleiding om te denken dat deze herontwikkeling voor meer inbraken in de buurt kan gaan zorgen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

11. Overlast wordt verwacht door concentratie van jongeren! Onrust en herrie. Verwachte overlast van (bepaalde type) bewoners -> waardedaling koopwoningen in omgeving.

Antwoord:

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben geen aanleiding om te denken dat bij de beoogde mix aan doelgroepen deze herontwikkeling voor onrust en herrie in de buurt gaat zorgen. Ook is er geen aanleiding om te denken dat het renoveren van dit aan de buitenzijde verouderde pand met het nieuwe gebruik voor waardedaling van koopwoningen in de omgeving gaat zorgen. De ontwikkelaar heeft op voorhand een planschaderisico-analyse opgesteld, waaruit blijkt dat er geen waardedaling van koopwoningen in de omgeving is te verwachten.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

12. Ik heb een probleem met clusteren van (maximaal) 72 starterswoningen op één locatie. Kan dit niet verspreid worden over Bussum? Waarom is er niet gekozen voor een gevarieerd woningaanbod: goedkoop en duur, groot en klein. Ik voorzie overlast van zoveel starters op een locatie. Bewoners die voor het eerst op zichzelf wonen en wellicht nog zelfstandig moeten worden, waarbij de kans op vervuiling, geluidsoverlast etc. groot is.

Antwoord:

Zie beantwoording van de vragen 7 en 11.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

13. Kan de ontwikkelaar de grond van de naastgelegen 'aanleunwoningen' niet aankopen van de Alliantie? De bestemming Maatschappelijke doeleinden is niet meer correct voor de aanleunwoningen, omdat deze zelfstandig bewoond worden. Kan de ontwikkelaar de bestemming van de aanleunwoningen (maatschappelijk) in wonen wijzigen?

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft dit perceel aangekocht van Stichting Nusantara. Daar is het perceel van de Alliantie niet bij betrokken. De ontwikkelaar heeft geen belang bij de aankoop van deze aanleunwoningen, omdat dit zelfstandige woningen zijn die geen toegevoegde waarde hebben voor zijn herontwikkelingsplannen. Evenmin heeft de ontwikkelaar belang bij een bestemmingswijziging van de aanleunwoningen op dit moment.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

14. Graafwerkzaamheden i.v.m. weghalen luifel. Hoe gaat dit met archeologie?

Antwoord:

Het weghalen van de luifel zal niet zoveel grondverzet veroorzaken dat dit strijdig is met de voorschriften m.b.t. de archeologie.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

15. Kan de ontwikkelaar geen penthouse bovenop het pand bouwen en een zwembad, sauna, fitness onderin als aanvulling voor de buurt?

Antwoord:

De plannen van de ontwikkelaar voorzien hier niet in. Deze suggesties worden aan de ontwikkelaar meegegeven.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

16. Het voorlopig ontwerp 'terreininrichting' van Denc Engineering d.d. 12-11-2013 gebruik twee schalen door elkaar. De schaal van het VO is 1:300, de schaal van de ingetekende parkeerplaatsen is eerder 1:400. De ingetekende parkeerplaatsen aan de noord-westzijde van het kavel staan naar alle waarschijnlijkheid op publiek terrein. Op het voorterrein, de zuid-westelijke sectie van het kavel, kunnen op dit moment 20 personenauto's worden gestald. Volgens het VO dienen dat 37 parkeerplaatsen te worden, een onmogelijke opgave.

Antwoord:

De terreininrichtingstekening is nog niet definitief. Deze wordt aangepast n.a.v. het definitieve programma. Uit de voorlopige terreininrichtingstekening blijkt dat het mogelijk is om 72 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Verschillende opmerkingen en suggesties zijn hierbij al aan de ontwikkelaar aangegeven. Ook deze opmerkingen worden door de gemeente aan de projectontwikkelaar meegegeven zodat deze, bij de optimalisatie van de terreininrichtingstekening, kunnen worden verwerkt.

Conclusie: de inspraakreactie wordt betrokken bij de optimalisatie van het Voorlopig Ontwerp bouwplan door de ontwikkelaar, maar leidt niet tot aanpassing van het Voorontwerpbestemmingsplan.

17. Ik zie op de plattegrond geen vuilnisstortplek. Is deze ondergronds? Kan deze bereikt worden met een vrachtwagen?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 16. De plannen worden door de ontwikkelaar, ook op dit punt, nog verder uitgewerkt.

Conclusie: de inspraakreactie wordt betrokken bij de optimalisatie van het Voorlopig Ontwerp bouwplan door de ontwikkelaar, maar leidt niet tot aanpassing van het Voorontwerpbestemmingsplan.

Verkeer

18. Realiseer een goede en verkeersveilige routing op het terrein zelf.

Antwoord:

Het project is gebaat bij een goede en verkeersveilige routing op het perceel Ceintuurbaan 281. De gemeente vindt een goede en verkeersveilige situatie ter plaatse belangrijk. Daarom heeft de gemeente de projectontwikkelaar verzocht om bij de optimalisatie van de terreininrichtingstekening, als onderdeel van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, hier rekening mee te houden. Een mogelijkheid om de verkeersveiligheid te vergroten kan het wijzigen van de rijrichting op het terrein zijn en het wijzigen van de in- en uitgangen.

Conclusie: de inspraakreactie wordt betrokken bij de optimalisatie van het Voorlopig Ontwerp bouwplan door de ontwikkelaar, maar leidt niet tot aanpassing van het Voorontwerpbestemmingsplan.

19. Nu is er haaksparkeren op het fietspad (in het verlengde van de fiets-/voettunnel) gepland. Fors meer dan er nu aanwezig zijn. Er wordt gebruik gemaakt van het fiets- en het voetpad, ook van de bewoners van de naastgelegen aanleunwoningen. Met in- en uitsteken is dit een verkeersonveilige situatie. Ook de vuilniswagens zullen gebruik hiervan moeten maken, veelal achteruit rijdend. Tweerichtingsverkeer op dit weggedeelte zorgt voor verkeersonveiligheid. Graag hier iets aan doen.

Antwoord:

Er zijn in de huidige situatie al parkeerplaatsen aanwezig die haaks op het fietspad staan. Ook het naastgelegen terrein wordt ontsloten via deze route. Op dit moment is er ook al sprake van tweerichtingsverkeer op dit weggedeelte. Bevoorrading en afvalophalen van 'Patria' vindt nu ook al plaats via deze route. Verkeersveiligheid is belangrijk. De gemeente verzoekt de projectontwikkelaar dan ook bij de optimalisatie van de terreininrichtingstekening, als onderdeel van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, hier rekening mee te houden.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

20. Op pagina 26 schrijft u dat de fietsveiligheid gewaarborgd is. Waarop baseert u dit? Er zullen veel meer auto's dan nu het geval is gebruik maken van het fietspad naar het tunneltje onder de A1 door. Ik ben van mening dat de fietsveiligheid door de toename van het verkeer, de grootte van de parkeerplaatsen en de vele parkeerplekken aan de zijde van het fietspad en door de routing voor de parkeerders, in het gedrang zal komen.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 19.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

21. Hoek Lothariuslaan en Ceintuurbaan is nu al een verkeersonveilige situatie. Dit wordt alleen maar meer nu er meer woningen komen. Wat kan hier aan gedaan worden?

Antwoord:

Recent is de Ceintuurbaan heringericht na uitgebreide inspraak. In dat kader is de verkeerssituatie onderzocht. Met betrekking tot de verkeerssituatie op de Ceintuurbaan en met de kruising Lothariuslaan Ceintuurbaan wordt opgemerkt dat de situatie daar verantwoord en op orde is: met de herinrichting zijn voldoende parkeerplaatsen teruggebracht en de kruising met de Lothariuslaan (voorrangskruising) is geoptimaliseerd. Er is geen noodzaak voor aanvullende maatregelen.

De bestemmingsplanwijzing van een woonzorgcomplex naar een wooncomplex is niet zodanig dat het leidt tot een andere beoordeling van de verkeerssituatie ter plaatse. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar leidt wel tot wijziging van het Voorontwerpbestemmingsplan.

22. U verwacht geen grote toename van het verkeer schrijft u op pagina 26. Waarop baseert u dit? De huidige bewoners zijn gelet op de bestemming van het gebouw als een bejaardentehuis gemiddeld rond de 80. Het autogebruik is daardoor door de huidige bewoners minimaal. Het zijn merendeel bezoekers die voor verkeer zorgen. Dit zal bij de starters het tegenovergestelde zijn. Er zullen, gezien de locatie, weinig studenten gaan wonen. Het merendeel zal schoolverlater zijn die op zoek is naar werk of (deels) werkt. Deze bewoners zullen in het merendeel in het bezit zijn van een auto. Bovendien zullen zij ook regelmatig bezoekers ontvangen die mogelijk ook parkeerruimte nodig hebben.

Antwoord:

Het is correct dat de huidige bewoners van het woonzorgcomplex voor minder verkeersbewegingen zorgen dan in de nieuwe situatie. De huidige verkeersbewegingen van het woonzorgcomplex worden echter vooral veroorzaakt door bezoekers, toeleverantie, afval ophalen en personeel. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd. Een berekening wordt opgenomen van de huidige verkeersbewegingen en de toekomstige verkeersbewegingen, waaruit blijkt dat er geen verkeersproblemen ontstaan.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar leidt wel tot wijziging van het Voorontwerpbestemmingsplan.

23. Bij de herinrichting van de Lothariuslaan/Ceintuurbaan zijn verkeersbelemmerende maatregelen genomen, uitgaande dat het verkeer vanuit Patria gering is. Dit knooppunt voldoet dus niet aan de mogelijke nieuwe situatie. Kunt u aangeven wat hieraan gedaan gaat worden.

Antwoord:

Zie beantwoording van vragen 21 en 22.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar leidt wel tot wijziging van het Voorontwerpbestemmingsplan.

24. Is het mogelijk een uitrit te maken van de aanleunwoningen op de Amersfoortsestraatweg ten gunste van de verkeersveiligheid van de fietstunnel?

Antwoord:

Dit is niet wenselijk, hierdoor komen waarschijnlijk parkeerplaatsen op het terrein te vervallen. Daarnaast is een extra uit- en inrit zo dicht op de kruising Amersfoortsestraatweg-Ceintuurbaan vanuit verkeersoogpunt niet wenselijk.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

25. Sluit Lothariuslaan af daar ter plaatse zodat je een verkeersveiliger situatie krijgt.

Antwoord:

De aansluiting van de Lothariuslaan is met de herinrichting van de Ceintuurbaan verbeterd. De afsluiting van de Lothariuslaan betekent een onwenselijke extra verkeersdruk elders in de wijk.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

26. Is het mogelijk parkeren onder het gebouw te realiseren en daarmee het maaiveld te ontlasten?

Antwoord:

Het is bouwkundig erg moeilijk en kostbaar voor de ontwikkelaar om hier autoparkeren te realiseren. De ontwikkelaar gebruikt de kelder in zijn plannen om de behoefte voor het (fietsen)parkeren op te lossen door fietsenbergingen daar te realiseren. Het is hierdoor niet mogelijk om autoparkeren onder het gebouw te realiseren.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

27. Parkeren tegen de gevel. Let op aanrijdingsbuffer i.v.m. de draagconstructie van het gebouw.

Antwoord:

De ontwikkelaar verwerkt deze reactie in de terreininrichtingstekening. Een mogelijkheid is om hiervoor zogenaamde 'varkensruggen' te plaatsen, ca. 50 cm van het einde van de parkeerplaats (en vanaf de gevel). Hierdoor wordt voorkomen dat de gevel geraakt wordt.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

28. Realiseer per appartement een toegewezen parkeerplaats op het terrein.

Antwoord:

Bij de uitwerking van de plannen zal dit door de ontwikkelaar worden overwogen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

29. Er is angst voor parkeerdruk in de buurt.

Antwoord:

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt op eigen terrein opgelost zonder dat dit parkeerdruk voor de buurt oplevert. Op basis van de definitieve plannen dient de ontwikkelaar bij de gemeente de definitieve parkeerbalans in ter toetsing. Bij deze toetsing blijft uitgangspunt dat de parkeerbehoefte van de verschillende functies op eigen terrein moet worden opgelost. In de toelichting van het bestemmingsplan is de parkeervraag nader onderbouwd. Mocht bij toetsing van de definitieve plannen blijken dat er onvoldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen worden gerealiseerd dan zal het aantal woningen moeten worden aangepast aan het aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

30. In het huidige gebruik zijn er, zo lees ik in paragraaf 3.2, 68 woningen. Dit worden er maximaal 72. En er komen op de begane grond, naast appartementen, ook maatschappelijke functies, waarbij u denkt aan huisartsen en fysiotherapeuten. U geeft aan dat parkeren op eigen terrein kan gebeuren. Daarvoor is een kaartje toegevoegd dat dient als indicatie. Duidelijk is voor een ieder dat er geen 72 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden rondom het gebouw. Kunt u in deze fase reeds aangegeven hoe dat gerealiseerd moet gaan worden? Nu ontstaat de angst

dat er in de buurt wordt geparkeerd. Na de herinrichting van de buurt is het aantal parkeerplaatsen sterk afgenomen. In Patria is jaarlijks Pasar Malam. Een erg leuk evenement waar veel omwonenden heen gaan. Op die dag staan de straten in de buurt Lothariuslaan (tot voorbij de H. Kamerlingh Onnesweg), Vogelkersstraat en Kamperfoeliestraat, Ceintuurbaan tot voorbij de Gouden Regenstraat helemaal vol geparkeerd. Wij hopen dat als dit plan onverhoopt wordt doorgezet deze parkeeroverlast niet dagelijks zal zijn.

Antwoord:

Met betrekking tot de terreininrichtingstekening zie beantwoording vraag 16. Uit de voorlopige terreininrichtingstekening blijkt dat het mogelijk is om 72 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Met betrekking tot de angst voor parkeeroverlast in de buurt zie beantwoording vraag 29. De parkeeroverlast veroorzaakt door het evenement zal verdwijnen na de herontwikkeling.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

31. In het bestemmingsplan staat niet dat er fietsparkeren in de bergingen onder het gebouw mogelijk is. En hoeveel plaatsen zijn dit dan?

Antwoord:

In het voorontwerpbestemmingsplan staat onder paragraaf 4.2, bladzijde 26, dat in het plan fietsparkeerplekken voor bewoners in de kelder zijn voorzien. Voor bezoekers is 21 meter fietsparkeerruimte opgenomen (deels overdekt), passend binnen de hiervoor geldende norm. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de oplossing van fietsparkeren ten behoeve van mogelijke maatschappelijke voorzieningen op de begane grond.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en leidt tot aanpassing van het Voorontwerpbestemmingsplan.

32. Er is weinig vertrouwen in het parkeerbeleid. Er is nu al een groot probleem op de Ceintuurbaan. Er zijn zoveel parkeerplaatsen verdwenen, nu missen wij op ons stukje al 7 plaatsen. Met zo'n project erbij, verwachten wij ook parkeeroverlast.

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 29.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

33. Er wonen nu 70 minder mobiele personen in huize Patria. Straks wonen daar ook weer 70 personen maar met een partner en 2 auto's per woning. Waar laat u dit allemaal?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 29.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

34. Is met de maatschappelijke functies ook rekening gehouden met parkeren?

Antwoord:

Ja, dit staat ook beschreven op bladzijde 25 in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van maatschappelijke functies op de begane grond.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

35. Er is wel gesproken over auto's, maar hoe zit dat met fietsparkeren? Er komen blijkbaar 50 plaatsen, maar er zijn zeker 140 fietsplekken met minimaal 2 fietsen per gezin. En dan komen er nog brommers/scooters. Hierin is niet voldoende voorzien.

Antwoord:

Het Voorlopig Ontwerp bouwplan is aan de fietsparkeernormen getoetst. In de toelichting staat dat is uitgegaan van minimaal 2 fietsen per appartement. Er is voldoende plek in de fietsenkelder en ook naast het gebouw. Voor brommers en scooters is het goed om een aparte plek op maaiveld te creëren. Dit wordt doorgegeven aan de ontwikkelaar zodat hij hier bij de definitieve terreininrichting rekening mee kan houden.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

36. Waar worden de fietsen buiten geparkeerd? Ik lees dat er deels overdekt 21 plekken zijn om te parkeren. Van de bewoners wordt verwacht dat zij in de kelder parkeren. Mijn ervaring is dat jongeren hun fiets op de makkelijkste plek parkeren en niet in een schuur en al helemaal niet in een kelder gaan stallen.

Antwoord:

De gemeente gaat aan de ontwikkelaar opleggen dat in de huurovereenkomsten de verplichting wordt opgenomen dat de huurders hun eigen fiets(en) in de kelder parkeren, zodat het maaiveld voor bezoekers blijft gereserveerd.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

37. U schrijft op pagina 23 dat er thans 28 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Dit worden er maximaal 72. Dit gaat ten koste van het groen op het terrein. U schrijft dat er een groene zoom aanwezig blijft. Hierbij doelt u alleen op een haag. Met name het beeld vanaf de Amersfoortsestraatweg zal vooral bestaan uit verharding.

Antwoord:

Zie beantwoording van vraag 16.

Conclusie: de inspraakreactie wordt betrokken bij de optimalisatie van het Voorlopig Ontwerp bouwplan door de ontwikkelaar, maar leidt niet tot aanpassing van het Voorontwerpbestemmingsplan.

38. Gezien het parkeerprobleem: hoeveel (maatschappelijke) bedrijven kunnen zich op deze locatie vestigen?

Antwoord:

De gehele begane grond is hiervoor beschikbaar. De definitieve invulling van het terrein wordt door de ontwikkelaar vertaald in een parkeerbalans, die door de gemeente wordt getoetst aan de geldende parkeernormen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

39. Moet de parkeernorm niet aangepast worden?

Antwoord:

Beleid op het gebied van parkeren is 26 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze normen zijn vastgesteld voor de specifieke situatie in Bussum. Bussum rekent voor deze kleine woonappartementen van ongeveer 60 m² in het goedkope segment (bij parkeernormen is prijsklasse maatgevend, niet oppervlakte) een parkeernorm van 1,1 per woning. Deze norm sluit aan op de landelijk normen van het CROW (Kennisinstituut voor verkeer en parkeren). Doordat de gemeente recent nieuw parkeerbeleid heeft vastgesteld is er geen aanleiding tot aanpassing van de parkeernorm.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

40. U verwijst naar het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) waarbij u stelt dat het autogebruik onder jongeren laag is. Als ik de balans van het instituut lees dan zie ik dat het autobezit onder jongeren die studeren inderdaad laag is. Deze jongeren wonen echter in een stad, waar ze studeren en waar vaak het parkeren duur is en er een groot aanbod is van openbaar vervoer. Studenten maken daarbij gebruik van hun OV kaart. In dit geval is er echter sprake van gratis parkeren, twee bussen die vanaf de locatie beide twee keer per uur rijden en Bussum beschikt niet over scholen met vervolgoopleidingen. Ik ben daarom van mening dat er ten onrechte verwezen wordt naar de stelling van het instituut. De kans dat bewoners wel zullen beschikken over een auto is denk ik aanzienlijk groter dan u vermoedt op basis van het rapport.

Antwoord:

Het kan zijn dat het daadwerkelijke autobezit onder jongeren lokaal kan verschillen, vanwege verschillende factoren. De algemene conclusie van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid dat het autogebruik onder jongeren laag is, is echter een landelijke conclusie die ook geldt voor Bussum.

Er wordt een mix aan doelgroepen verwacht in deze herontwikkeling. Zie beantwoording van vraag 7. De ontwikkelaar dient de parkeerbalans van de definitieve plannen ter toetsing voor te leggen aan de gemeente. Zie beantwoording van de vragen 25 en 33.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

41. U stelt dat de starters overdag aan het werk zullen zijn en zodoende de parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden door de bezoekers aan de huisartsen en fysiotherapeuten. De jeugdwerkloosheid is helaas hoog. Ik voorzie dat niet alle bewoners vijf dagen in de week gaan werken en zodoende de parkeerplekken vrij komen. De parkeerplaatsen zullen dan bezet zijn. Kunt u hier zelf een onderzoek naar doen?

Antwoord:

Er is een onderzoek naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Zie verder de beantwoording van de vragen 29 en 34.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

42. Bereikbaarheid kavel Ceintuurbaan 283 loopt via het kavel Ceintuurbaan 281. Parkeerplaatsen 1 en 2 zijn hierdoor niet te handhaven.

Antwoord:

De terreininrichtingstekening is nog niet definitief. Dit wordt aangepast n.a.v. het definitieve programma. Verschillende opmerkingen en suggesties zijn hierbij al aan de ontwikkelaar aangegeven. Ook deze opmerking wordt door de gemeente aan de projectontwikkelaar meegegeven zodat deze, bij de optimalisatie van de terreininrichtingstekening, hier rekening mee kan houden.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

43. Is het mogelijk een telonderzoek naar de bezetting van parkeerplaatsen op diverse tijdstippen op het huidige terrein uit te voeren?

Antwoord:

Er is een onderzoek naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente ziet geen voordelen in dit telonderzoek omdat de functie van het gebouw volledig verandert. De toekomstige situatie dient aan de parkeernormen te voldoen. Daar toetst de gemeente de definitieve plannen en de terreininrichtingstekening aan.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

44. 72 parkeerplaatsen op eigen terrein maakt dat alle hoeken en gaten van dit terrein bestraat dienen te worden, hoog stedelijke uitstraling en armoe.

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 29.

Conclusie: de inspraakreactie leidt mogelijk tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan, maar niet van het Voorontwerpbestemmingsplan.

45. Intensieve handhaving inzake parkeren van voertuigen en tweewielers.

Antwoord:

Het is geen gemeentelijke taak om op privaat gebied de parkeersituatie te handhaven. Het is in het belang dat er goede huisregels ook voor het parkeren e.d. gelden en dat deze met de huurders in de huurovereenkomsten vast worden gelegd. Een duidelijke terreininrichting dient bij te dragen aan een juist gebruik van het maaiveld voor zowel auto's als tweewielers.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Voorlopig Ontwerp bouwplan en het Voorontwerpbestemmingsplan.

Reacties overleginstanties

In het kader van art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan De Engh-Ceintuurbaan 281 toegezonden aan overleginstanties.

De overleginstanties, die gereageerd hebben, hebben aangegeven geen inhoudelijke reacties op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

**verslag inspraakbijeenkomst
Voorontwerpbestemmingsplan
en Voorlopig Ontwerp bouwplan
De Engh – Ceintuurbaan 281**

Datum : 12 december 2013
Tijd : 19.30 – 21.30 uur
Plaats : Ontmoetingsruimte
Gemeentehuis Bussum

Aanwezig:

Paul Barneveld	Gemeente Bussum	Wethouder Ruimtelijke Ordening
Ingrid de Feijter	Rho adviseurs voor leefruimte	Senior projectleider
Bernhard Hoekstra	Zwanenburg Projecten B.V.	Ontwikkellende belegger
Erik Zwanenburg	Zwanenburg Projecten B.V.	Ontwikkellende belegger
Bart Stolk	Gemeente Bussum	Projectleider
Alie de Coö	Gemeente Bussum	Projectmedewerker

Volgens presentielijst 20 belangstellenden
Verslag versturen naar: Alle aanwezigen

Agenda:

1. Opening door Wethouder Barneveld
2. Toelichting voorontwerpbestemmingsplan projectleider
3. Toelichting Voorlopig Ontwerp bouwplan ontwikkelaar
4. Gelegenheid tot stellen van vragen
5. Plenaire afsluiting van de bijeenkomst
6. Van gedachten wisselen met gemeente en ontwikkelaar

1. Opening door wethouder Barneveld.

De heer Barneveld heet alle aanwezigen welkom en introduceert de volgende personen.

- Ingrid de Feijter van Rho adviseurs voor leefruimte heeft het voorontwerpbestemmingsplan geschreven.
- Bernhard Hoekstra en Erik Zwanenburg van Zwanenburg Projecten B.V., initiatiefnemers van het bouwplan.
- Vanuit de gemeente zijn aanwezig Bart Stolk, projectleider, en Alie de Coö maakt het verslag deze avond. Het verslag wordt naderhand toegezonden en op de gemeentelijke website geplaatst.

De heer Barneveld start met een toelichting. Door veranderingen in de zorg voldoet huize Patria aan de Ceintuurbaan 281 niet meer aan de huidige eisen. Patria verhuist naar een nieuw, op de zorg gericht pand in Almere. De eigenaar heeft het pand verkocht aan het bedrijf Zwanenburg Projecten B.V. Zij willen het pand opknappen voor zelfstandige bewoning. Deze ontwikkeling past in het volkshuisvestingsbeleid.

2. Toelichting voorontwerpbestemmingsplan

Ingrid de Feijter geeft een toelichting bij de sheets in de presentatie (zie bijlage). Het voorontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage. Er dient een nieuw bestemmingsplan te komen aangezien het zorgcomplex wordt gewijzigd in zelfstandig wonen. In het vigerende bestemmingsplan 'De Engh' is voor deze locatie de bestemming Maatschappelijke Doeleinden opgenomen.

In eerste instantie wordt gedacht aan starterswoningen.

In de toelichting van het plan wordt een aantal onderzoeken toegelicht, waaronder

- milieu, externe veiligheid en luchtkwaliteit
- aandacht voor parkeren (auto en fiets)
- een verslag van de juridische planbeschrijving
- onderzoek naar (economische) uitvoerbaarheid
- verslag van deze inspraakavond

Archeologisch onderzoek is uitsluitend aan de orde indien de grond tot een bepaalde diepte geroerd wordt. Op dit moment is daar geen sprake van.

3. Toelichting Voorlopig Ontwerp bouwplan ontwikkelaar

Het bedrijf Zwanenburg Projecten B.V. is een klein bedrijf uit Friesland en heeft op dit moment 20 projecten. Het houdt zich bezig met duurzame beleggingen; niet ontwikkelen en wegwezen, maar op de lange termijn een gezonde ontwikkeling creëren en op een verantwoorde manier verhuren. Het doel van dit bouwplan is het creëren van een belegging. Er worden woningen gerealiseerd voor starters. Hierbij kan ook gedacht worden aan 'doorstarters', alleenstaanden door scheiding of overlijden.

Het bedrijf is via Nusantara in contact gekomen met Patria. In verband met de brandveiligheid in het pand kan het bedrijf geen zorg meer verlenen aan haar klantengroep en realiseert zij nu een nieuw pand in Almere, waar Zwanenburg ook bemoeienis mee heeft. Tot die tijd wordt bewoning in het pand gedoogd en blijven de bewoners in Patria tot de nieuwbouw in Almere gereed is.

Bij de herontwikkeling van Patria is nog geen sprake van een directe bouwactiviteit en inpassing is nog niet exact bekend hoe een en ander wordt gerealiseerd. In het plan is primair gekeken naar maximale invulling waarbij parkeren maatgevend was (72 parkeerplekken). Wellicht wordt vanuit de markomstandigheden voor minder dan 72 woningen en parkeerplaatsen gekozen. Op dit moment worden de plannen nog verder uitontwikkeld.

De heer Hoekstra toont diverse mogelijke impressies van de buitenzijde van het pand. Uitgangspunt is dat er fors in de gevel wordt geïnvesteerd. Dit levert een verfraaiing van het pand op voor toekomstige huurders en voor de omgeving.

Zwanenburg wil de input van de aanwezigen van vanavond hierin meenemen. Begin dit jaar is er ook een startersdebat. Ook die input wordt meegenomen in de verdere planvorming. Zodoende kan het plan maximaal aan de juiste doelgroep worden toegeschreven.

Het terreinplan is een concept. De invulling van het parkeerterrein voldoet aan de normen van het gemeentelijke parkeerbeleid. Fietsen kunnen gestald worden in de fietsenkelder onder het pand en ook op het maaiveld. De richtprijs voor de huurders ligt niet boven de huurgrens.

4. Gelegenheid tot stellen van vragen

De heer Barneveld legt de procedure uit.

- inspraak en overleg (heden)
- voorontwerp bestemmingsplan
- ontwerp bestemmingsplan (mogelijkheid indienen zienswijzen) (januari – maart 2014)
- vaststelling bestemmingsplan door de raad (24 april 2014)
- beroepsfase Raad van State

Vraag: Komt van deze avond een verslag in de krant?

De heer Barneveld: Nee, het verslag is alleen op de website te vinden. Een verslag van een inspraakavond wordt nooit in de krant gepubliceerd. Wel worden alle stappen binnen een project gepubliceerd in de krant en wordt verwezen naar de website van de gemeente. Het verslag wordt verzonden aan de aanwezigen.

Vraag: Waarom worden er op zo'n klein stuk grond zoveel mensen gepropt? Als Mariënborg volgend jaar ook gesloopt wordt, is daar veel meer ruimte voor (jonge) mensen en parkeren.

De heer Barneveld: Dit zijn 2 totaal verschillende projecten. Patria is een initiatief van een ontwikkelaar dat bij de gemeente is ingediend. De gemeente toetst aan de te hanteren regels. De gemeente wil onze jongeren en 'ouderen' bij o.a. gezinsbreuken mogelijkheid van huisvesting bieden. Mariënborg is niet van de gemeente en zij ontwikkelt dit project niet. We moeten hierbij afwachten of een initiatiefnemer dit project ontwikkelt.

Vraag: Er wonen 70 minder mobiele personen in huize Patria. Straks wonen daar weer 70 personen maar met ook nog een partner en 2 auto's per woning. Waar laat u dit allemaal?

De heer Barneveld: hierop krijgt u antwoord in de Nota Inspraak.

Een mevrouw uit de zaal geeft een aanvulling op deze vraag: Zij werkt al 32 jaar voor de stichting Nusantara. Er komen ook veel bezoekers/gasten bij dit huis. Qua

parkeerbezetting zal dat niet veel uitmaken ten opzichte van nu.

Vraag: Kan de projectontwikkelaar zich nog terugtrekken?

De heer Barneveld: Als het probleem zo groot is door o.a. veel tegenwerking, zou dit kunnen. Dit is een concept plan. Zwanenburg begint met het initiatief en de gemeente volgt de procedure waarbij de commissie Ruimte en de raad beslissen. Het plan wordt nu aan de aanwezigen voorgelegd. De adviezen en bezwaren uit deze inspraak neemt de gemeente mee en de aanwezigen ontvangen antwoord in de Nota Inspraak of de gemeente hieraan tegemoet kan komen.

Vraag: Is met de maatschappelijke functies ook rekening gehouden met parkeren?

Mw. de Feijter: Ja, dit staat ook beschreven in de toelichting bestemmingsplan. Er is rekening gehouden met een dubbel gebruik. Bij het definitieve bouwplan wordt de uiteindelijke parkeerbalans door de ontwikkelaar ingediend bij de gemeente. De gemeente toetst deze parkeerbalans vervolgens aan de geldende parkeernormen.

Een mevrouw uit de zaal reageert hierop. Er is weinig vertrouwen in het parkeerbeleid. Er is nu al zo'n groot probleem op de Ceintuurbaan omdat er veel parkeerplaatsen zijn verdwenen. We verwachten veel parkeeroverlast.

De heer Barneveld: De gemeente reageert op deze inspraakreactie in de Nota Inspraak die wordt opgesteld.

Vraag: Waarom wordt er geen nieuw pand neergezet dat beter bij de buurt past?

De heer Hoekstra: Sloop/nieuwbouw op deze locatie is kapitaalsvernietiging. In 2005 is voor miljoenen in dit pand geïnvesteerd. Inpandig hoeft er relatief weinig te gebeuren; aan de buitengevel moet echter veel worden gedaan.

Vraag: Wat is de totale omvang van en uw rendement uit uw investering?

De heer Barneveld: Deze gegevens wil de ontwikkelaar niet kwijt en dat respecteert de gemeente.

Vraag: Er is wel gesproken over auto's, maar hoe zit dat met fietsparkeren? Er komen blijkbaar 50 plaatsen, maar er zijn zeker 140 fietsplekken met minimaal 2 fietsen per gezin. En dan komen er nog brommers/scooters. Hierin is niet voldoende voorzien.

De heer Barneveld: Er is voldoende plek in de fietsenkelder en ook naast het gebouw.

Mw. de Feijter: Het Voorlopig Ontwerp bouwplan is aan de fietsparkeernormen getoetst. In de toelichting staat dat is uitgegaan van minimaal 2 fietsen per appartement.

Vraag: Welke maatschappelijke functies kunnen zich hier vestigen?

De heer Barneveld: Er kan gedacht worden aan een huisartsenpost, fysiotherapeut, etc. Er is nog veel meer mogelijk, echter geen detailhandel.

Mw. de Feijter: Het nu vigerende bestemmingsplan De Engh heeft een brede maatschappelijke bestemming op gebied van gezondheidszorg, welzijn, cultuur en sport. In het nieuwe bestemmingsplan zijn alleen maatschappelijke functies inzake welzijn en volksgezondheid toegestaan en alleen op de begane grond wellicht in samenhang met de woonfunctie.

Vraag: Gezien het parkeerprobleem: hoeveel (maatschappelijke) bedrijven kunnen zich op deze locatie vestigen?

Mw. de Feijter: De gehele begane grond is hiervoor beschikbaar.

De heer Barneveld: De definitieve invulling van het terrein wordt door de gemeente getoetst aan de geldende parkeernormen.

Vraag: Moet de parkeernorm niet aangepast worden?

De heer Barneveld: De parkeernormen zijn in Bussum hoger dan in andere gemeenten in Nederland. Bussum zit op 1, terwijl er andere gemeenten zijn die 0,4 hanteren. De gemeente Bussum hanteert dus ruime parkeernormen. Van aanpassing van de norm is dus geen sprake.

Vraag: Er is een levensgevaarlijke kruising en 2x zoveel auto's. Wat doen jullie daaraan?

De heer Barneveld: Uw vraag is genoteerd en wordt opgenomen in de Nota Inspraak.

Vraag: Wat gebeurt er met het noordoostelijk deel van de locatie?

De heer Barneveld: Dit zijn aanleunwoningen van woningcorporatie 'De Alliantie'.

Vraag: Hoe lang duren de bouwwerkzaamheden; worden er grote machines gebruikt en daardoor veel geluidsoverlast?

De heer Zwanenburg: De buitenschil wordt verwijderd door een sloopbedrijf. Dan komt er een nieuwe gevel voor, nieuwe kozijnen worden geplaatst en er wordt geïsoleerd. Het pand zal naar verwachting ongeveer een half jaar in de steigers staan. Grote sloopwerkzaamheden worden niet uitgevoerd. De gehele ombouwoperatie duurt naar verwachting circa een jaar (in- en extern).

Vraag: Komt hier sociale woningbouw of vrije sector huur?

De heer Zwanenburg: Er is een aantal makelaars benaderd om de behoeftes te onderzoeken. Ook bezoeken we de startersmanifestatie om te onderzoeken of dit product hier leeft.

Vraag: Ligt de huurprijs boven de sociale huurgrens?

De heer Zwanenburg: De huurprijs komt niet boven de sociale huurgrens.

Vraag: In de krant is te lezen dat u gokt op een brede definitie van gegadigden. Kunt u wat specifiekere zijn over de doelgroep?

De heer Zwanenburg: We kunnen iets bouwen voor een bepaalde doelgroep en een bepaalde prijsklasse, maar uiteindelijk kunnen we dat niet sturen.

P. Barneveld: Er is nog ruimte en variatie in wat er precies gaat komen. Lopende het proces wordt alles duidelijk.

Vraag: Zijn de nieuwe bewoners Nederlanders, Bussumers, mensen uit de regio?

De heer Barneveld: In principe moeten deze personen regiogebonden zijn. Hier volgt later uitgebreid antwoord op in de Nota Inspraak.

Vraag: Worden nieuwe bewoners verplicht een baan te hebben?

De heer Barneveld: Wie daarvoor in aanmerking komen, is nu nog niet exact bekend.

Vraag: Hoe wilt u nu dat wij inspraak geven, als wij nog niet weten hoe of wat?

De heer Barneveld: Wat nu bekend is, is dat er huurwoningen komen. De bedoeling is dat u ons vragen stelt waarin u zegt: "daar zou ik graag meer over willen weten." Deze vragen nemen we mee. Voor ons is het belangrijk te weten wat er speelt bij de inwoners.

Vraag: Het tijdsbestek waarin omwonenden kunnen reageren is kort. In april wordt al gestart met bouw!

De heer Barneveld: In alle media is deze avond bekend gemaakt. U komt hier voor een (gepubliceerde) voorontwerp fase waarop u opmerkingen kunt geven die worden meegenomen in het plan. We gaan niet sneller dan de wettelijk gestelde termijnen. Halen we die termijn niet, dan nemen we meer tijd.

Vraag: Was het niet zorgvuldiger geweest tevoren een buurtonderzoek uit te voeren met de vraag wat de buurt van de plannen vindt?

De heer Barneveld: De eigenaar van het pand heeft dit plan aan de gemeente voorgelegd. Hierbij gelden procedures die we nu doorlopen. We zitten nu met het voorontwerpbestemmingsplan pas in de eerste fase. Er volgen nog andere fases. Ook de aanvraag omgevingsvergunning moet nog worden ingediend, waarop gereageerd kan worden.

Vraag: We zijn nu bevrijd van extra inbraken door sluiting van het asielzoekerscentrum. In hoeverre komen hier mensen te wonen die hier negatieve invloed op hebben?

De heer Barneveld: Wij komen op uw vraag terug in de Nota Inspraak.

Vraag: Op het terreinplan staan pijltjes, is dat de rijrichting om het gebouw? De parkeerplaatsen bij de uitgang kunnen nooit goedgekeurd worden. Er bevindt zich een tunnel rechts waardoor mensen van hun fiets afgereden worden. Tevens is draaien hier een probleem.

De heer Hoekstra: Het terreinplan is gemaakt op basis van maximale invulling. Dit is echter geen definitief eindplaatje.

De heer Stolk: Dank voor uw advies. We nemen dit zeker mee en komen hierop terug aangezien de gemeente ook over verkeersveiligheid gaat.

Vraag: Is er uitgegaan van 72 eenheden? Is het niet mogelijk om de laagbouw erbij te betrekken voor parkeergelegenheid?

De heer Hoekstra: Ja, voor het terreinplan is uitgegaan van 72 eenheden. De laagbouw is van de woningcorporatie 'De Alliantie'; hier kunnen wij niets mee doen.

Werkneemster van Patria: De aanleunwoningen zijn nu van De Alliantie en hebben geen aanleunfunctie meer, maar zijn nu seniorenwoningen.

Paul Barneveld geeft allen nu de mogelijkheid om aan de zijkant bij de borden vragen te stellen. Hij dankt iedereen voor hun input. Het verslag volgt zo spoedig mogelijk alsook de antwoorden op alle vragen.

5. **Van gedachten wisselen met gemeente en ontwikkelaar**

Hieronder volgen alle opmerkingen en adviezen van de aanwezigen die zijn genoteerd op de flipoverborden.

- Waarom geen mix tussen sociale huur en vrije sector huur?
Voordelen:
 - 4. Mix van doelgroepen
 - 5. Minder eenheden
 - 6. Minder parkeerplaatsen
- Wat als er bijv. 40 huizen worden verhuurd? Wat doet de ontwikkelaar dan?
- Overlast wordt verwacht door concentratie van jongeren! Onrust en herrie.
- Angst voor parkeerdruk in straten in de buurt.
- Lothariuslaan afsluiten i.v.m. verkeersveiligheid.
- In het bestemmingsplan staat niet dat er fietsparkeren in de berging onder het gebouw mogelijk is. En hoeveel plaatsen zijn dit dan?
- Suggestie: noordelijke entree enkel ingang voor bewoners.
- Goede verkeersveilige routing op het terrein zelf.
- Parkeren onder het gebouw mogelijk? Maaiveld daarmee ontlasten.
- Verwachte overlast van (bepaalde type) bewoners -> waardedaling koopwoningen in omgeving.
- Controle op overlast.
- Haaks parkeren op fietspad richting tunnel -> veiligheid voor fietsers.
- Hoek Lothariuslaan/Ceintuurbaan, nu al verkeersonveilig!
- Aankoop grond Alliantie "aanleunwoningen".
- Graafwerkzaamheden i.v.m. weghalen luifel. Hoe gaat dit met archeologie?
- De situering van de parkeerplaatsen met nummers 40, 41, 42, 43, 48, 49, 50, 51, 52 en 53 is nabij de draagstructuur van het complex Patria.
Aanrijdingsproef/draagstructuur i.v.m. parkeren tegen gevel.
- Penthouse bovenop bouwen.
- Zwembad, sauna, fitness onderin als aanvulling voor de buurt.
- Uitrit maken van parkeerplaatsen van aanleunwoningen op de Amersfoortsestraatweg voor de verkeersveiligheid bij de tunnel.
- Wijzigen bestemming aanleunwoningen naar wonen.
- Telonderzoek bezetting parkeerplaatsen op diverse tijdstippen.
- Per appartement een toegewezen parkeerplek op het terrein.

Punten vanuit de VvE Amersfoortsestraatweg:

- 72 parkeerplaatsen op eigen terrein maakt dat alle hoeken en gaten van dit terrein bestraat dienen te worden, hoog stedelijke uitstraling en armoe.
De appartementen hebben geen berging, dus fietsen, brommers, scooters, motoren etc. dienen ook op eigen terrein te worden gestald.
- Nu zijn circa 50 fietsenstallingen aangegeven, dat dienen er circa 140 te zijn.
- Er dienen ook nog circa 50 stallingplaatsen voor brommers, scooters en motoren te

worden opgenomen.

- Intensieve handhaving inzake parkeren van voertuigen en tweewielers.
- De kruising Ceintuurbaan- Lothariuslaan wordt dermate intensief dat er verkeersmaatregelen in de vorm van stoplichten dienen te komen.
- Het haaks parkeren van auto's op de Ceintuurbaan nabij de fietstunnel maakt dat gebruik zal worden gemaakt van het fiets- en voetpad.
- Grote stromen fietsende scholieren uit het tunneltje veroorzaken verkeerstechnisch een zeer gevaarlijke situatie. Ook vuilniswagens zullen gebruik moeten maken van dit weggedeelte, veelal achteruitrijdend.
- Bereikbaarheid kavel Ceintuurbaan 283 loopt via het kavel Ceintuurbaan 281. Parkeerplaatsen 1 en 2 zijn hierdoor niet te handhaven

Bijlage: presentatie inspraakavond

Bossum

Voorontwerpbestemmingsplan Voorlopig Ontwerp Bouwplan

De Engh-Ceintuurbaan 281
Inspraakavond
12 december 2013

Bossum

Programma

19:30 uur	Opening wethouder Barneveld
19:40 uur	Toelichting voorontwerpbestemmingsplan mw. De Feijter, Rho adviseurs
20:00 uur	Toelichting Voorlopig Ontwerp bouwplan Dhr. Hoekstra, Zwanenburg Projecten
20:20 uur	Gelegenheid tot stellen van vragen
20:45 uur	Plenaire afsluiting van de bijeenkomst
20:50 uur	Van gedachten wisselen met gemeente, ontwikkelaar

- Uw opmerkingen genoteerd en zo mogelijk verwerkt
- Verslag binnen 2 weken toegezonden en op website

Bossum

Opening wethouder

- Door verandering in de zorg voldoet woonzorgcomplex Patria niet meer
- Eigenaar complex verkocht aan Zwanenburg Projecten B.V.
- Deze wil pand opknappen en zelfstandige bewoning mogelijk maken.
- Deze ontwikkeling past in gemeentelijk beleid, waaronder het volkshuisvestingsbeleid.

Bossum

Rol gemeente en ontwikkelaar

- Gemeente
 - goede ruimtelijke ordening
 - het afwegen van belangen
 - het opstellen van de kaders en wettelijke regels
 - het toetsen van plannen hieraan
 - Faciliterende rol bij Patria
- Ontwikkelaar
 - planvorming binnen kaders en regels
 - opstellen goede ruimtelijke onderbouwing
 - woningverhuur

Bossum

Wat is een bestemmingsplan?

Drie onderdelen:

- Toelichting
 - onderbouwing van gemaakte keuzes
- Regels
 - per bestemming regels met betrekking tot het gebruik en bouwen
- Verbeelding
 - kaart waarop diverse bestemmingen in gebied staan aangegeven



Bossum

Toelichting

Toelichting bestaat uit:

- Onderbouwing plan
 - Behoeften aan starterswoningen: gemeentelijk en regionaal beleid
 - Verandering in woonzorgwoningen
- Onderzoeksaspecten
 - o.a. parkeren, archeologie, geluid etc.
- Juridische planbeschrijving
- Uitvoerbaarheid - inspraak

Regels

Bussum

- Bestemming Wonen:
 - Wonen
 - Maatschappelijke voorzieningen: welzijn en volksgezondheid; begane grond
 - Bouwhoogte 30 meter/deels 9 meter
 - Maximaal bebouwingspercentage 80%
 - Bouwmogelijkheden t.o.v. vigerend plan ongewijzigd.
- Bestemmingen Waarde- Archeologie I en II:
 - Verplicht conform gemeentelijk beleid
 - Indien graatwerkzaamheden plaatsvinden mogelijk archeologisch onderzoek nodig

Verbeelding

Bussum



Toelichting Bouwplan

Bussum



Toelichting Bouwplan

Bussum



Toelichting Bouwplan

Bussum



Toelichting Bouwplan

Bussum



Procedure

Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraak en overleg

Ontwerpbestemmingsplan

Zienswijzen

Vaststelling bestemmingsplan

Beroep Raad van State

Onherroepelijk

- jan.- mrt. 2014
- 24 april 2014

Tot slot

- Algemene vragen ?
- Plenaire sluiting
- Van gedachten wisselen met gemeente en ontwikkelaar
- Opmerkingen noteren op flapovers