

Walden

Reactie CRKE

Bussum

31 augustus 2022

SVP

Inleiding

Op 16 juni 2021 heeft Maartje Luisman namens SVP Architectuur en Stedenbouw een toelichting gegeven op de herontwikkeling van het huidige bedrijventerrein “Hocras” aan de Franse Kampweg in Bussum. Tijdens deze presentatie en in het verslag hebben we kennis mogen nemen van uw reactie.

Gelet op de nieuwe samenstelling van de commissie willen we u graag meenemen in het proces van de totstandkoming van het plan en gaan we uiteraard ook in op de eerdere reactie en suggesties uit uw commissie in voorliggend document.

Bijgaand treft u de planpresentatie aan van het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan zoals het verder is uitgewerkt. In het VO Stedenbouwkundig Plan is deze zomer ook een eerste concept verwerkt met een nieuwe invulling van de school in het plangebied. Deze invulling is tot stand gekomen in nauw overleg met het schoolbestuur, de gemeente Gooise Meren en de adviseur van het schoolbestuur, bureau ICS. De getoonde invulling van de school is ‘work in progress’ - een definitief besluit hierover wordt in het najaar verwacht. Deze gezamenlijke aanpak zal een optimale inpassing van de school mogelijk maken, waarbij ook een verbeterde invulling van de entree van het gebied z’n plaats krijgt.

Graag lichten we tijdens de bijeenkomst op 7 september alles nader toe. In voorliggend document gaan we alvast kort in op het doorlopen proces en uw reactie en suggesties.



landschap als drager



buurt met een samenhangende uitstraling



natuurinclusief en een nieuwe verbinding



een uitnodigende entree

Proces avond 1: Analyse en eerste visie (29 juni 2020)

Vragen:

- Welke kwaliteiten ziet u op de locatie?
- Welke uitgangspunten vind u belangrijk?
- Welke kansen ziet u?
- Waar maakt u zich zorgen over?

Wat waren de aandachtspunten?

- Meer aandacht voor historie
- Ook uitgangspunten ten aanzien van groen formuleren en kijken naar kansen duurzaamheid en ecologie
- Zorgen over inpassing school
- Zorgen over ontsluitingsstructuur en veiligheid

Proces Avond 2 Modellenstudie (14 september 2020)

Stedenbouw, landschap en duurzaamheid

- Voorkeur model 'Eén park'
- Is het financieel wel haalbaar?
- Geen verbinding met Nieuw Cruijsbergen
- Kansen voor natuur inclusief bouwen
- Kansen om natuur te verbinden

Inpassing school

- Geen buitenruimte op het dak
- Ruimte voor sport ontbreekt
- Gedrag leerlingen is zorg irt kwetsbare natuu

Verkeer en parkeren

- Zorg voor veilige fietsroutes
- Melkstraat afsluiten voor doorgaand verkeer
- Bevoorrading GAMMA beter regelen
- Veilige oversteek Provinciale weg

Proces Avond 3: Uitgewerkt voorkeursmodel (19 oktober 2021)

Opmerkingen

- Mooi plan
- Binnengebied wel vol
- Meer ruimte langs Luye Gat voor natuur
- Grote school
- Bouwhoogte op aantal plekken te hoog



Proces

Horeca groothandel 'Hocras' heeft de bedrijfsvoering verplaatst naar Almere. Dit betekent dat de locatie aan de Franse Kampweg vrijkomt. Na het vrijkomen van de bedrijfslocatie zijn de gemeente en eigenaar Van der Eijk met elkaar in gesprek gegaan over de toekomst van de locatie. Het college van B&W heeft besloten om een samenwerking aan te gaan met de eigenaar en de plannen voor herontwikkeling te onderzoeken. Daarbij zijn door de gemeente en de eigenaar samen programmatische uitgangspunten vastgesteld. *De herontwikkeling richt zich op de combinatie van woningbouw, bedrijfsdoeleinden en onderwijs.*

De gemeenteraad is hierover geïnformeerd en heeft eind 2020 kennisgenomen van de eerste inrichtingschetsen. Hierop is overwegend zeer positief gereageerd. Gedurende het hele ontwerpproces is in nauw overleg met betrokken stakeholders (omgevingspartijen, bewoners, schoolbestuur) het plan verder uitwerkt tot een Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (zie naastgelegen pagina voor de stappen in het proces, de input die is opgehaald en wat daarmee gedaan is).

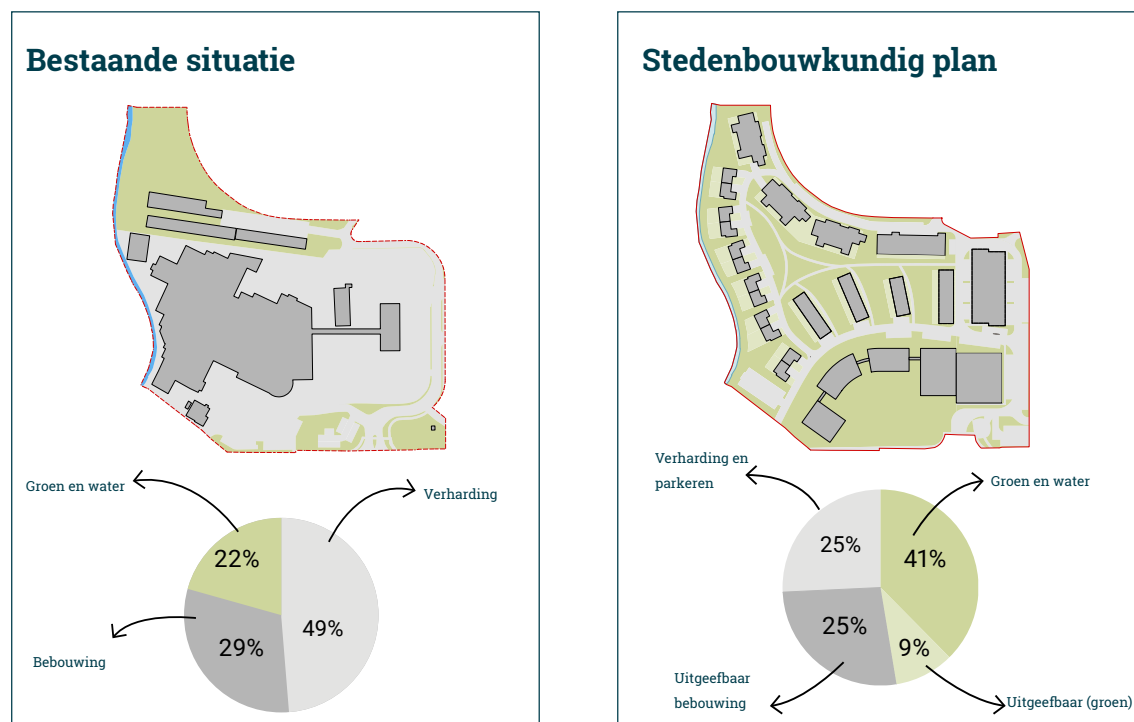
De opgave is een nieuw gebied te ontwikkelen met een mix van wonen, onderwijs en bedrijvigheid waarin de volgende ambities centraal staan:

- Een nieuw ontworpen landschap vormt de drager
- De buurt krijgt een samenhangende uitstraling
- De buurt wordt natuur-inclusief ontwikkeld
- Er komt een ecologische verbindingszone langs het Luye Gat en een uitnodigende entree.

Belangrijke kenmerken van het gebied zijn de grote mix aan woningtypologiën met bijzondere plattegronden, de slingerende wegen door het gebied, kleine hoogteverschillen die door middel van keermuurtjes gemarkeerd worden en de nieuwe school als eye-catcher bij de entree. In het hart van het plan komt bovendien een groene ontmoetingsplek. Kenmerkend is dat veel woningen een beperkte buitenruimte hebben in de vorm van een terras, hierdoor kunnen we het gebied zo groen mogelijk maken. Het collectieve groen komt in een vve en krijgt een natuurlijke uitstraling. Het hele gebied krijgt een klimaatbestendige inrichting met aandacht voor waterberging, vertraagd afvoeren en het tegengaan van hittestress.

Het nieuwe plan vormt een schril contrast met de huidige inrichting van het terrein. Het terrein is nu vrijwel volledig verhard en heeft de uitstraling van een bedrijventerrein. Door de herontwikkeling van het terrein ontstaat een nieuwe, groene en inclusieve buurt op een bijzondere plek in Bussum.

Beantwoording vragen en suggesties



Vooraf willen we graag opmerken dat wij uw inbreng begrijpen en ook begrip hebben voor de accenten die daarbij horen. Bij een herontwikkeling van een bestaand gebied en een geheel nieuwe bestemming is er natuurlijk geen sprake van een maagdelijke situatie, deze gebiedsontwikkeling betreft een transformatie met alle complexiteit van dien. Verschillende belangen zijn op elkaar afgestemd en daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle wensen en ambities van partijen, (gemeentelijk) beleid en financiële haalbaarheid om tot een zo optimaal mogelijke situatie te komen. Dat proces heeft in nauwe samenwerking met de gemeente plaatsgevonden met belanghebbenden (omwonenden, naastgelegen bedrijven en natuurorganisaties) en voorliggend plan is daarvan het resultaat.

Opmerking 1

Gezien het uitgangspunt dat het gebied natuurlijk en natuur-inclusief zal moeten worden, is de commissie verbaasd over de dichtheid. De architectonische beelden overtuigen, maar met een dichtheid van 35/40 woningen per hectare heeft de commissie twijfels of de gestelde natuur-ambitie gehaald zal worden. Zij denkt dat het weghalen van de drie parkblokjes, in het hart van het gebied, het plan zal verbeteren.

Antwoord

Er is sprake van een vinex-dichtheid (35-40 wo/ha), die als gangbaar mag worden beschouwd in bebouwde gebieden (zeker in het licht van de huidige woning-behoefte) en mag in dat kader zeker niet als zeer 'hoog' wordt aangemerkt.

Bovendien moet in acht worden genomen dat er nu sprake is van een bedrijventerrein dat wordt heront-

wikkeld tot een gebied met gemengde bebouwing op basis van een hoogwaardige kwalitatieve bebouwing. Het gebied is nu vrijwel volledig verhard zoals vaak het geval is op bedrijventerreinen en heeft een laagwaardige inrichting. Het bebouwingspercentage op de locatie neemt af en vooral het percentage verharding neemt af. Het terrein krijgt, zo veel als mogelijk, een groene en landschappelijke inrichting. Dat kan door deels gestapeld te bouwen en parkeren ook deels gebouwd op te lossen. Er is dus geen sprake van 'groen onder druk', we zijn juist aan het vergroenen!

Op het terrein gaan we van 22% groen naar 47%. Binnen de huidige bedrijfsbestemming is er sprake van een bebouwingspercentage van 29%. In de nieuwe planopzet wordt dit verminderd tot 26%. Op het huidige bedrijventerrein is sprake van 41% verharding. In de nieuwe planopzet is het percentage verharding teruggebracht tot 27%.

Het laten vervallen van de middenblokjes in het plan is niet mogelijk. Deze blokjes zijn niet alleen een belangrijke kostendrager in het plan maar zorgen ook voor de juiste mix in prijscategorieën in aansluiting op de gemeentelijke woonvisie.

Opmerking 2

De commissie geeft mee dat er wellicht mogelijkheden zijn om een betere balans te vinden in het programma door bijvoorbeeld te reduceren of te schuiven met het programma. Er zou ook nog meer gestudeerd kunnen worden op bijvoorbeeld de opbouw van de bouwmassa en de plaatsing van de bouwvolumes. Nu worden bijvoorbeeld een aantal doorzichten belem-

merd door woningen. Dit soort zaken (visuele verbindingen) zijn zaken die nog nader onderzocht kunnen worden om de groene en landschappelijke ambities te kunnen waarmaken.

Antwoord

Het programma reduceren is geen optie, om tot een haalbaar plan te komen dat ook aansluit op de gemeentelijke woonvisie is het aantal woningen een gegeven. De plaatsing van volumes en de opbouw van de massa's is tijdens de tot stand koming van het plan zorgvuldig onderzocht en ook besproken met belanghebbenden tijdens meerdere participatie-avonden. Er is gekozen voor een opzet waarbij bezonning, oriëntatie en kwaliteit van buitenruimtes belangrijke overwegingen zijn. De bebouwing blijft onder de toppen van de volwassen bestaande bomen aan de noordzijde en de open ruimte in het hart van het plan is zo groot mogelijk gemaakt om een kwalitatieve ontmoetingsplek te creëren. Er is geen sprake van een 'relatie' met het terrein van Het Goois Natuurreservaat ten noorden van het plangebied. Dit is een stiltegebied en er is bewust voor gekozen om de bebouwing zo te positioneren dat geluid afgeschermd wordt. De visuals en het filmpje laten zien dat overal in het gebied een groene woonbeleving ontstaat door het nieuw ontworpen landschap.

Opmerking 3

De commissie merkt op dat er weinig plek lijkt te zijn voor verblijven. Dat wordt versterkt omdat verkeer en parkeren vrij veel ruimte krijgt in het plan. 25% onverharde ruimte lijkt de commissie te weinig om een natuur-inclusief gebied te creëren. Het plan is ingebed tussen twee natuurgebieden. Om natuur echt te verbinden, zal de bebouwing terughoudender moeten zijn. Zo staat de sociale woningbouw heel dicht op de school. Het plan oogt hiermee vrij vol.

Antwoord

In het plan is 41% van het gebied ingericht als groen.

Dat is een extreem hoog percentage voor een woongebied. Dat kunnen we doen door de privé ruimtes beperkt te houden tot terrassen en een groot deel van het parkeren gebouwd op te lossen. Met 41% groen is er meer dan voldoende ontmoetingsruimte in het plan. De centrale groenplek zal in overleg met toekomstig bewoners verder uitgewerkt worden. Een natuur inclusief plan maken heeft niet alleen te maken met de inrichting van de openbare ruimte maar ook met de manier waarop gebouwd wordt. Gebruik maken van gradiënten, het integreren van nestkasten, het maken van groene daken, in dit plan wordt geen kans onbenut gelaten. Er ligt geen ambitie om vanuit beleid twee natuurgebieden te verbinden. Het terrein heeft nu de bestemming 'Bedrijventerrein' en er is geen ambitie om een ecoduct te maken over de provinciale weg. Mede nav intensief overleg met Natuurmonumenten en Het Goois Natuurreservaat is door bureau Ecogroen een onderzoek uitgevoerd naar het nut en noodzaak van het creëren van een ecologische verbinding langs het Luye Gat. In de ontwikkelde planopzet wordt in overeenstemming met de aanbevelingen van Ecogroen een ecologische zone ingevuld met **drie passages met een breedte 12 meter.**

De visievorming over een goede inpassing van de school is inmiddels een stuk verder. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de voorzijde van het terrein waarbij de school en de sociale woningbouw meer zijn geïntegreerd en een grotere en meer groene voorruimte is ontstaan. De sociale woningbouw staat in een U-vorm tegen de sportvoorziening aan waar door gewoond wordt rond een groene binnenhof. Het gebied is niet gezoneerd maar wonen, werken en onderwijs worden gemengd in het gebied.

Opmerking 4

Er wordt nu meegegeven dat de paardenstallen bij voorbaat niet worden opgenomen in het plan. Ook niet als een transformatie-opgave. De commissie geeft mee om verder te kijken dan alleen sloop/nieuwbouw

en pleit ervoor om juist te kijken wat er behouden zou kunnen worden. Er zijn namelijk artefacten van een rijke geschiedenis te vinden en de commissie vindt dat deze juist behouden en gebruikt zouden moeten worden. Ze vindt het te voorbarig om er nu niks mee te doen. De conclusie uit het rapport is ook om juist te kijken wat je nog wél kan doen.

Antwoord

Het Stedenbouwkundigplan voorziet niet in de inpassing van de voormalige paardenstallen. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden op passende wijze zichtbaar gemaakt binnen het plan. De locatie kenmerkt zich door een rijke geschiedenis het idee is om deze historie zichtbaar te maken in het plan. Er zal onderzoek gedaan worden door Witteveen & Bos naar de mogelijkheden om de geschiedenis zichtbaar te maken in het plan.

Opmerking 5

De commissie vraagt wat de gedachten en uitgangspunten zijn ten aanzien van duurzaam bouwen. Wordt er bijvoorbeeld rekening gehouden met oriëntatie e.d.

Antwoord

Op het punt duurzaamheid zal het plan verder worden doorontwikkeld. Dat gebeurt zowel in de opstal als in de uitwerking van het inrichtingsplan. Er wordt uitgegaan van duurzame bouw, waarbij in de planopzet bewust is gekozen voor een zuid/zuidwesten georiënteerde situering van de bebouwing. Alle woningen zullen uiteraard voldoen aan de BENG eisen en materialen worden zorgvuldig uitgekozen bij de verdere uitwerking van de opstallen om tot een zo duurzaam mogelijke invulling te komen met een lage co2 voetprint. De platte daken van de appartementengebouwen en de school en de bedrijfsunits zullen worden voorzien van een groen dak gecombineerd met pv-panelen. Door de verharding te minimaliseren en zoveel mogelijk groen te maken ontstaat een klimaatadaptieve inrichting van het terrein. De hoeveelheid verharding neemt af ten opzichte van de

huidige situatie. Er is voldoende groen in het plan om water te infiltreren en vertraagd af te voeren. Nieuwe bomen en beplanting zorgen voor het tegengaan van hittestress. Gradiënten in het plan van nat naar droog en plekken met zon en schaduw evenals de keermuurtjes zijn aantrekkelijk voor de biodiversiteit.

Opmerking 6

De commissie heeft twijfels over de positie van de sociale woningbouw in het plan. Dit deel van het plan is naar het oordeel van de commissie nog moeizaam ten aanzien van de nabijheid van de school en de grote bebouwingsdichtheid van dit deel van het plan.

Antwoord

Het plan is op dit punt aangepast ook nav de verdere verkenning van de inpassing van de school. Er zijn nu geen woningen meer die georiënteerd zijn op de school en de sociale woningbouw is in een u-vorm tegen de school aan gesitueerd. Het gebouw is minder hoog geworden en vormt samen met de school een aantrekkelijk entree gebouw. De woningen zijn relatief klein en in de omliggende straten is het parkeren van de woningen opgenomen waardoor hier minder ruimte is voor groen. De parkeervakken zullen aangelegd worden met halfverharding waardoor wel een groene uitstraling gecreëerd kan worden.

Opmerking 7

De randen hebben een zekere vanzelfsprekendheid. Ook de positie van de school is begrijpelijk. De vleugels van het gebouw die als vingers het landschap in gaan zijn ook logisch, maar dit uitgangspunt zal nog logischer zijn wanneer deze echt in een meer open landschap liggen.

Antwoord

Het ontwerp van de school is aangepast. Het is de wens van de school om één grote buitenruimte te hebben aan de voorzijde van het terrein en deze door middel van het gebouw af te schermen van het woongebied om overlast te voorkomen.

The background is a solid teal color. It features several thin white lines that intersect to form a geometric pattern. One line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another line runs diagonally from the top right towards the bottom left. A third line runs horizontally across the middle of the page. A fourth line runs vertically on the right side of the page. These lines create a series of triangles and quadrilaterals across the entire surface.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl