

An architectural rendering of a residential development in a wooded area. The scene shows a cluster of modern, light-colored houses with gabled roofs, interspersed with trees and green spaces. A winding path or stream runs through the center of the development. In the foreground, there is a large, open area with a pinkish ground surface, possibly a playground or a public square. The background shows a road with parked cars and more trees. The overall atmosphere is peaceful and integrated with nature.

Walden

'Life in the woods'

Stedenbouwkundig plan
Bussum

SVP

Colofon

SVP

Publicatiedatum

oktober 2022

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

In opdracht van

VOF FransVast
Gemeente Gooise Meren



Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Walden

'Life in the woods'

Stedenbouwkundig plan

Bussum

oktober 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	7			
Opgave en context	9			
1.1 Opgave	11			
1.2 Proces	13			
1.3 Ligging	15			
1.4 Landschappelijke context	19			
1.5 Rijke historie	23			
1.6 Twee bijzondere verhaallijnen	24			
1.7 Afweging Paardenstallen	29			
1.8 Uitgangspunten	31			
Stedenbouwkundigplan	33			
2.1 Concept	35			
2.2 Hoofdopzet	37			
2.3 Landschap als drager	39			
2.4 Woningbouwprogramma	41			
2.5 Woningtypes - doelgroep	43			
2.6 Verhaal van de plek	47			
2.7 Verhaal van de plek	41			
2.8 Ontsluiting en parkeren	51			
2.9 Aansluiting op omgeving	54			
2.10 Bouwhoogtes	57			
Openbare ruimte	59			
3.1 Duurzaam en natuurinclusief	61			
3.2 Inrichtingsprincipes	65			
Beeldkwaliteit	67			
4.1 Beeldkwaliteit	69			
Inpassing school	75			
5.1 Randvoorwaarden uitwerking school	77			



Voorwoord

Aan de lezer,

Hocras is in 1975 op deze locatie begonnen als zelfbedieningsgroothandel in Bussum. Mijn vader had daartoe het gebouw en bijhorende gronden gekocht in 1974 om de drankegroothandel Indra 't Gooi te kunnen verhuizen van een locatie elders in Bussum naar deze plek.

Wat begon als een nieuwe formule is ook geëindigd op deze locatie. We hebben begin 2020 de zelfbediening gesloten en zijn met de Hocras logistiek en de bezorgservice naar Almere verhuisd.

De locatie kwam op deze wijze vrij voor een nieuwe toekomst. Een plek op de rand van Bussum, nu Gooise Meren. Midden in de natuur. Dat is best een zeldzame kans en ik ben daarom ook naar het College gegaan om aan te geven dat het eens in de 100 jaar is dat dit langs komt. "Wat gaan we met deze locatie doen?" Voorliggend is het resultaat en uitkomst van die vraag. Een mix van wonen, bedrijvigheid en een school. Ik ben van mening dat op deze wijze de kans is benut en er een mooie ontwikkeling komt.

Met vriendelijke groet,

Hans van der Eijk



Opgave en context



Bouwmarkt

Franse Kampweg

Melkweg

Hocras

Bantam

Luye Gat

Melkstraat

Hilversumse Meentweg

Opgave

Aan de Franse Kampweg in Bussum ligt een bijzondere locatie die tot voor kort de thuisbasis vormde voor het familiebedrijf Hocras. Het bedrijf is onlangs verplaatst naar een bedrijventerrein in Almere en dat betekent dat deze locatie vrij komt voor een nieuwe ontwikkeling. Zo ontstaat de kans om een kwalitatieve invulling te maken die recht doet aan de bijzondere landschappelijke context. En kan een nieuwe, aantrekkelijke buurt aan Bussum worden toegevoegd.

Opgave

SVP heeft het afgelopen jaar in samenwerking met Adviesbureau Haver Droeze in opdracht van gemeente Gooise Meren en VOF FransVast gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan. Uitgangspunt daarbij is geweest een gemengd programma te realiseren in een samenhangend plan. Naast woningbouw is het de wens om ook ruimte te creëren voor de komst van een middelbare school van 1.200 leerlingen en bedrijfsunits een plek te geven. Zo ontstaat een unieke mix van functies die voor alle inwoners van Bussum wat oplevert.

Leeswijzer

Het voorliggende document bestaat uit een aantal delen. In het eerste deel wordt ingegaan op de opgave, de context en de uitgangspunten en randvoorwaarden. In het tweede deel wordt het stedenbouwkundig concept en het plan toegelicht aan de hand van een aantal thema's. Vervolgens worden de principes voor de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt. De beeldkwaliteit is in een apart hoofdstuk beschreven en tot slot worden de spelregels voor de verdere uitwerking van de school uiteengezet.



Middelbare school

circa 1.200 leerlingen
9.500 m² bvo school incl. sportzaal
3.500 m² footprint gebouw, 3 bouwlagen
circa 4.000 m² schoolplein (incl. fietsen)
68 parkeerplekken



Bedrijfsunits

circa 14 units, 100-150m² per unit
kleinschalige bedrijfsunits,
parkeren en logistieke ruimte



Wonen

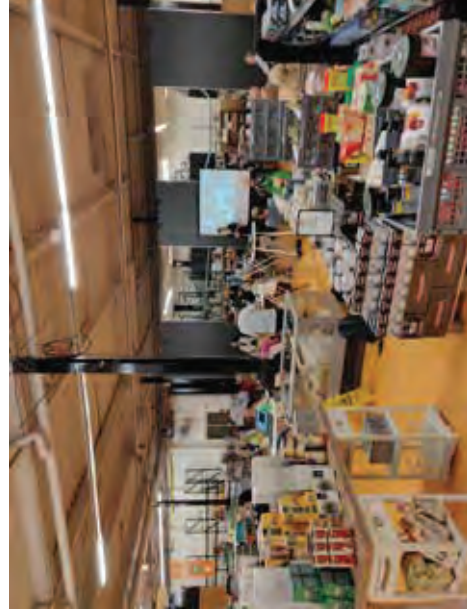
circa 150 woningen
1/3 sociaal (app)
variatie aan typologieën voor verschillende inkomensgroepen (ggg en app)

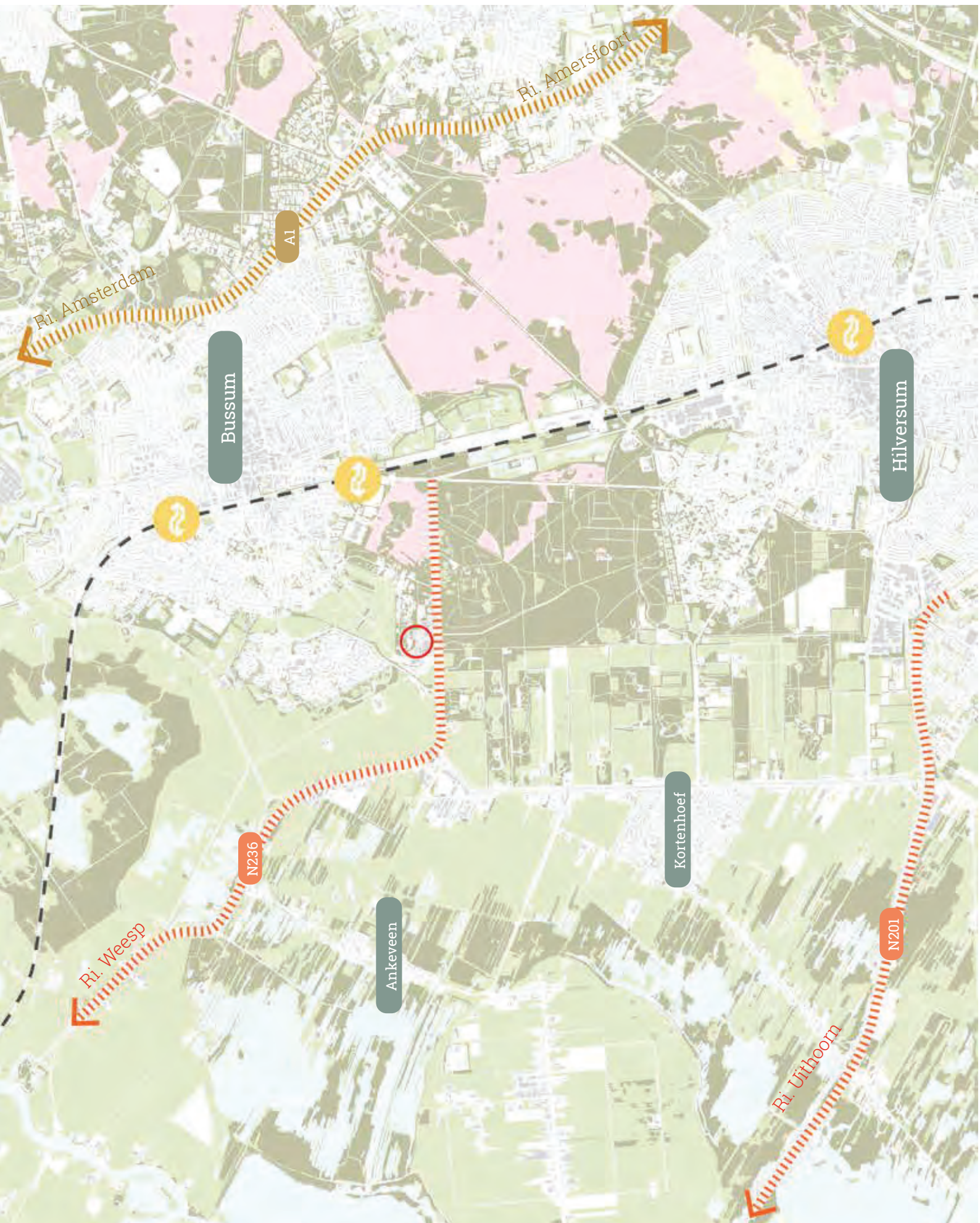


Proces

Het voorliggende plan is in samenspraak met stakeholders en bewoners uit de omgeving opgesteld. Tijdens het ontwerpproces is een viertal avonden georganiseerd. Tijdens de eerste avond stond de analyse van de omgeving en het ophalen van wensen en uitgangspunten centraal. Tijdens een tweede avond zijn verschillende denkrichtingen gepresenteerd en is gekeken welke denkrichting het meeste potentie had. Op drie thema's is input verzameld; verkeer, de inpassing van de school en stedenbouw en landschap. Tijdens een derde avond is een uitgewerkt plan gepresenteerd en is gekeken op welke punten dit nog verbeterd zou kunnen worden. Tijdens de vierde avond is het concept stedenbouwkundige plan toegelicht.

De avonden hebben belangrijke input opgeleverd voor het voorliggend plan en zijn mede bepalend geweest voor de definitieve uitwerking. Naast deze brede bewonersavonden is er intensief contact geweest met de beide natuurorganisaties die grenzen aan het terrein, Goois Natuurreservaat en Natuurmonumenten en zijn meerdere overleggen gevoerd met de directe burens. Ook is er intensief contact geweest met beide scholen die op deze plek in één nieuw gebouw gehuisvest zullen worden, te weten het Willem de Zwijger College uit Bussum en de St. Vitusmavo uit Naarden. Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het schoolbestuur.





Ri. Amersfoort

Ri. Amsterdam

A1

Bussum

Hilversum

Kortenhoef

Ankeveen

N236

N201

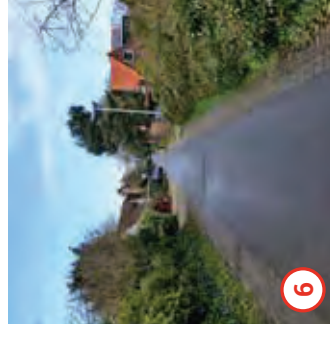
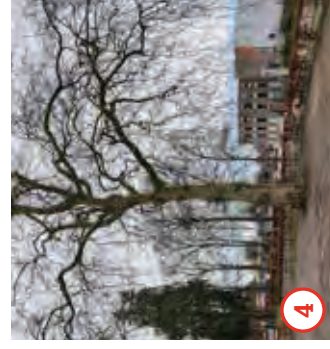
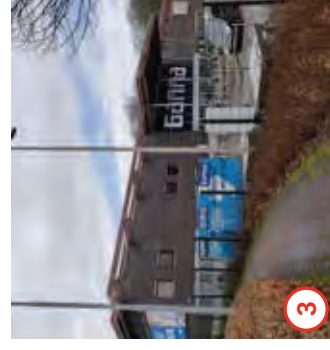
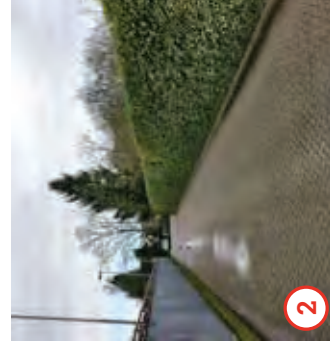
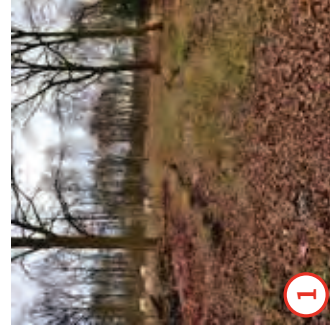
Ri. Weesp

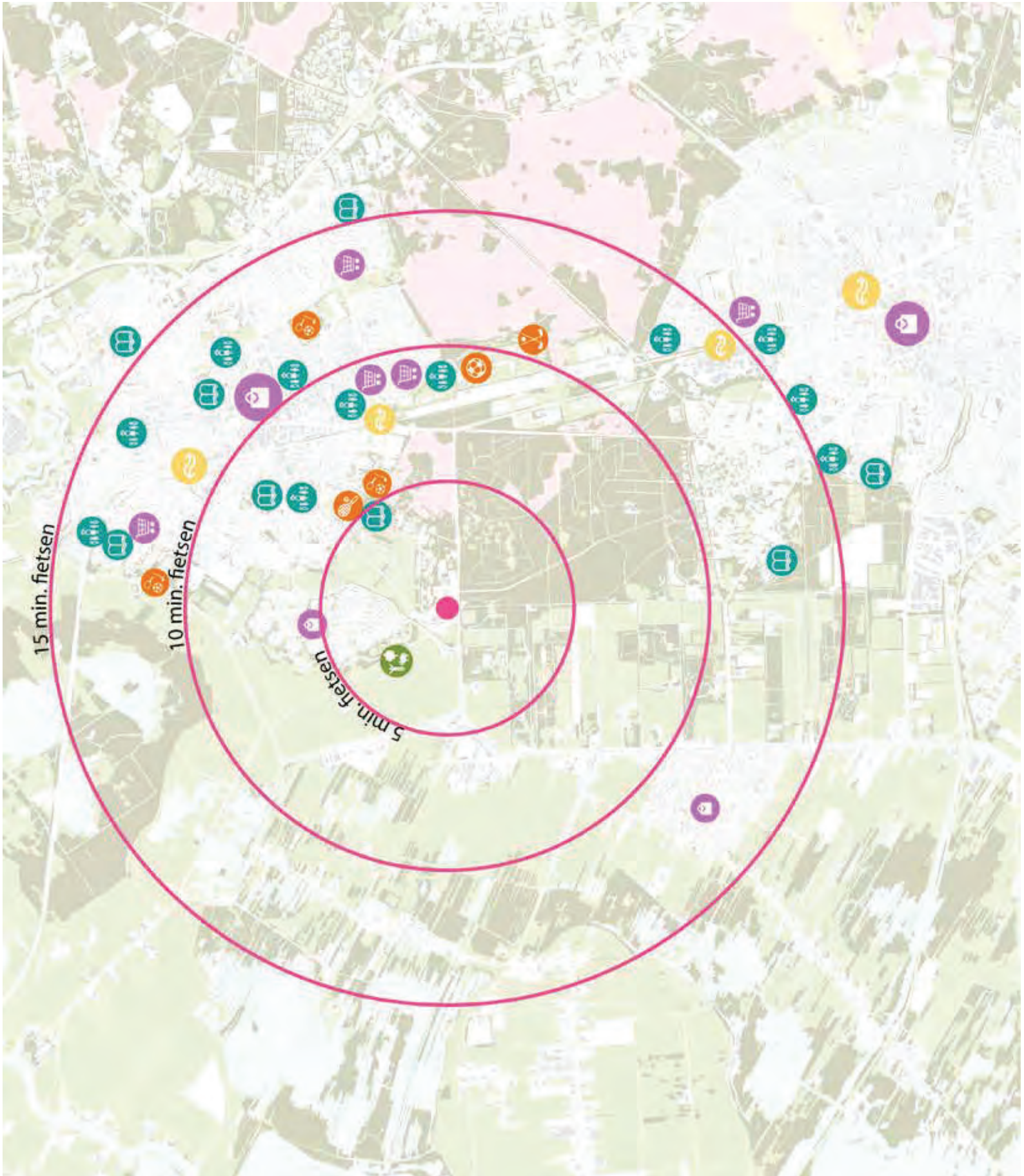
Ri. Urthoorn

Ligging

De locatie ligt aan de rand van Bussum aan de Franse Kampweg, ingeklemd tussen twee natuurgebieden. Aan de noordzijde ligt landgoed Cruysbergen dat beheerd wordt door Goois Natuurreservaat. Aan de zuidzijde ligt Bantam, de thuisbasis van Natuurmonumenten. De voelbare aanwezigheid van deze beide natuurgebieden geeft de locatie een bijzondere potentie. Aan de westzijde grenst de locatie aan een kleine watergang, 't Luye Gat.

Aan de overzijde van het water bevindt zich nog wat kleinschalige bebouwing en een caravanopslag. Aan de zuidzijde in de hoek bij de aansluiting Melkweg-Franse Kampweg ligt een benzinstation met een hindercontour. Aan de oostzijde van de locatie ligt een bouwmarkt en een groot parkeerterrein. Deze functie wordt ontsloten via dezelfde entree als Hocras aan de Franse Kampweg.





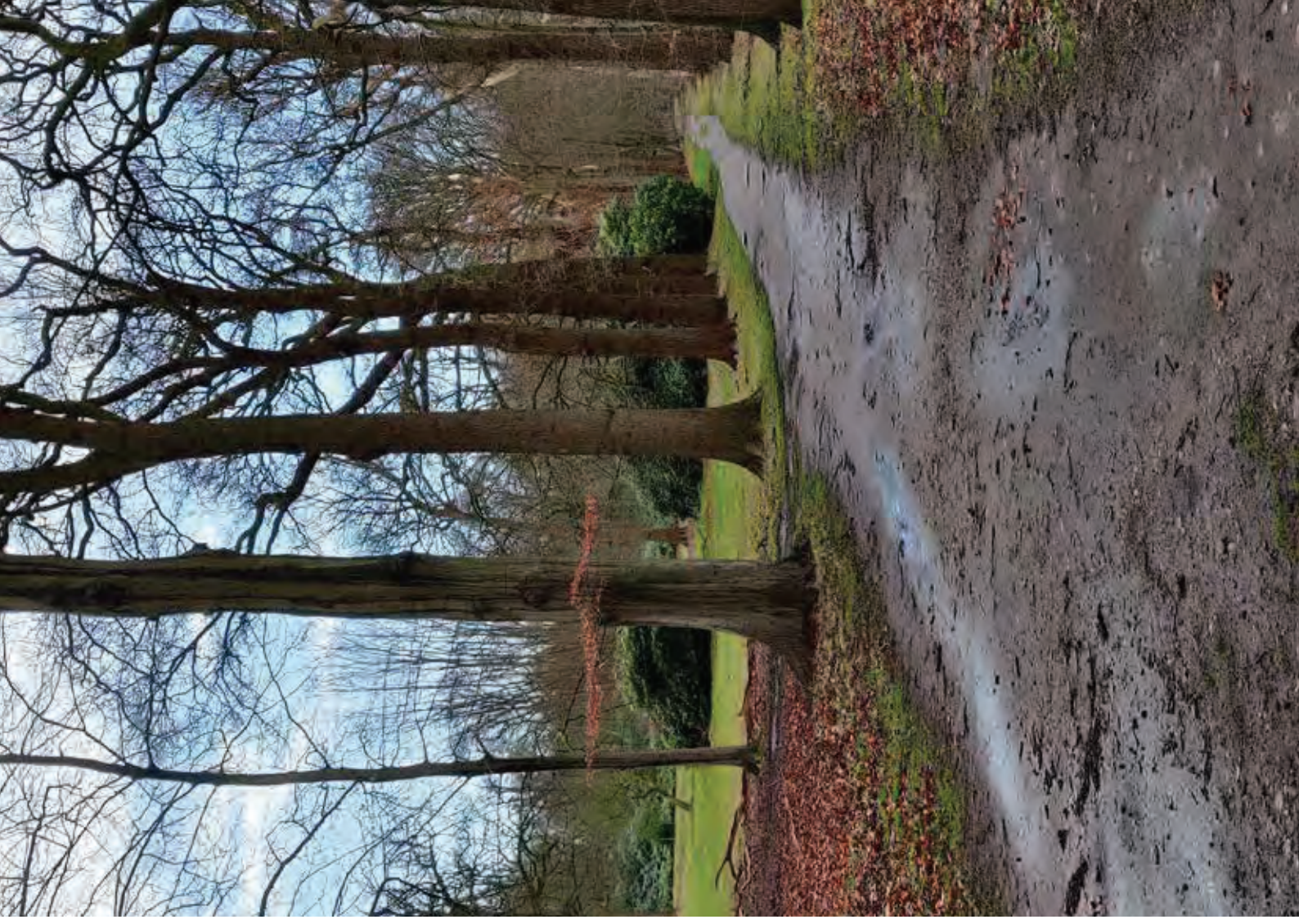
LEGENDA

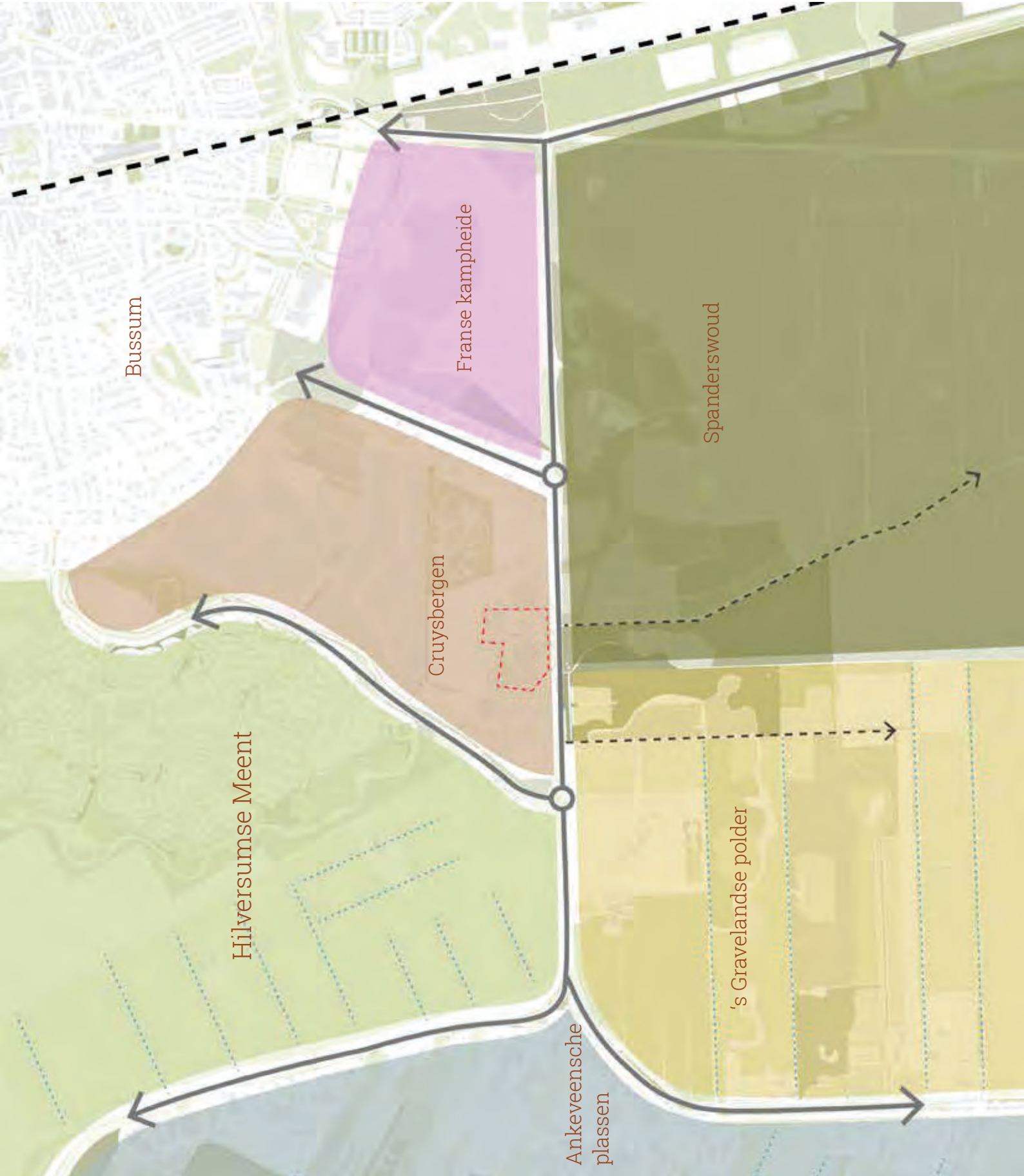
- Station
- Middelbare school
- Basisschool
- Supermarkt
- Dorps/stads centrum
- Sportpark
- Tennisclub
- Voetbalclub
- Golfclub
- Kinderboerderij

Het huidige terrein is vrijwel geheel verhard. Naast de grote bedrijfshal van Hocras ligt aan de voorzijde een groot parkeerterrein. Daarnaast is er veel manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Alleen aan de voorzijde van het terrein staat een aantal bestaande bomen die nog iets van de historie van het gebied laten zien.

De locatie ligt weliswaar aan de rand van Bussum maar dat betekent niet dat er geen voorzieningen zijn. De meeste voorzieningen zijn binnen 5-10 minuten fietsen bereikbaar. Zo kun je straks op deze locatie rustig wonen, op steenworpafstand van de natuur, maar met het gemak van voorzieningen in de buurt.

De locatie is in de eerste plaats goed bereikbaar met de auto en fiets, maar ook station Bussum Zuid ligt binnen 10 minuten fietsen. En op loopafstand aan de Hilversumse Meentweg ligt een bushalte.





Bussum

Franse kampheide

Spanderswoud

Cruysbergen

Hilversumse Meent

's Gravelandse polder

Ankeveense plassen

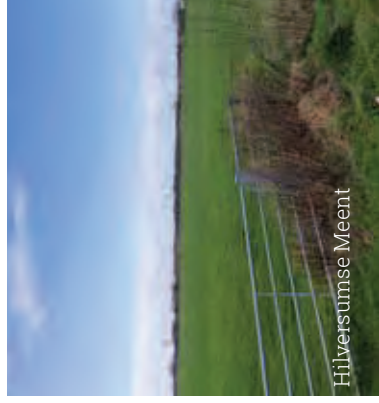
Landschappelijke context

Overgang van landschappen

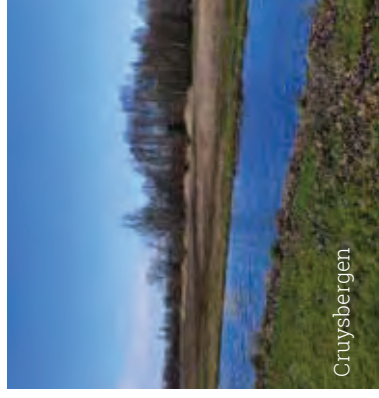
De locatie ligt in een gebied met een grote diversiteit aan landschappen, op de grens van de zandgronden en de veenontginningen. In een straal van een paar kilometer vind je heide, bossen, landgoederen en polderlandschap. Dit is een unieke kwaliteit.

Op de locatie zelf is met name langs de randen het landschap te ervaren. Aan de noordzijde grenst het terrein aan Cruysbergen en vormt de bosrand een groene rand.

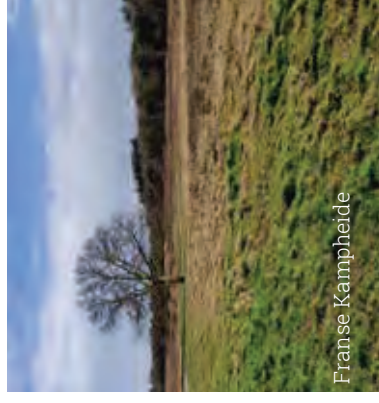
Aan de westzijde kan men aan de overzijde van 't Luye Gat de overgang naar het open veenweidegebied ervaren. Een aan de zuidzijde van het plangebied aan de overzijde van de Franse Kampweg bevindt zich de hoofdentree naar de landgoederenzone met Bantam en het bosgebied Spanderswoud.



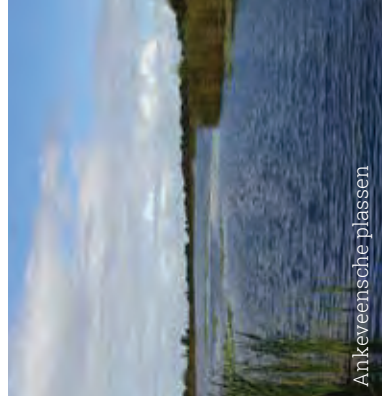
Hilversumse Meent



Cruysbergen



Franse Kampheide



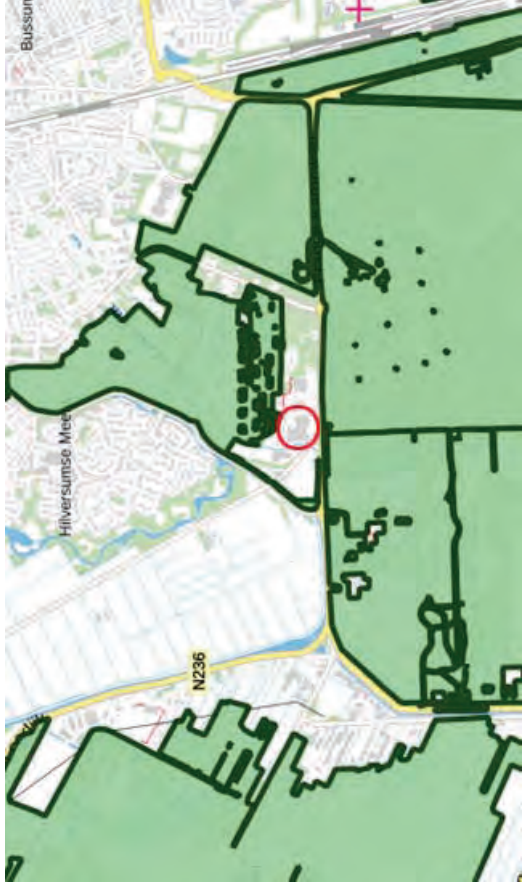
Ankeveensche plassen



's Gravelandse polder



Spanderswoud



Afbeelding 3: Natuur Netwerk Nederland
Bron: Provinciale ruimtelijke verordening juni 2019

Kansen voor natuurverbindingen

In het dicht verstedelijkte gebied van de randstad is het verbinden van natuur- gebieden een belangrijke opgave. In de Provinciale ruimtelijke Verordening zijn op naastgelegen illustraties de Natuurnetwerken Nederland zichtbaar en is zichtbaar dat de locatie ingesloten wordt door natuurgebieden. Het project De Groene Schakel van de provincie Noord Holland laat zien dat de omgeving van de locatie een ecologische verbinding vormt op de grotere schaal tussen de Heuvelrug en het plassengebied. Dat is een kans en tegelijkertijd ook een zorg bij de ontwikkeling van de locatie. Er ligt een kans om met de ontwikkeling van de locatie te kijken naar het maken van nieuwe schakels in het netwerk, het verminderen van verharding op de locatie en het toevoegen van nieuw landschap en groen. Er is echter ook een zorg dat met het toevoegen van woningen en een school in het gebied er extra druk ontstaat op de naastgelegen natuurgebieden.

Door strategisch na te denken over waar verbindingen gewenst en ongewenst zijn kunnen in het gebied kansen benut worden en kan hinder worden voorkomen. Dit betekent dat niet alleen het Hocrasterrein een rol kan vervullen in deze natuurschakel, maar de gehele zone van de Franse Kampweg beschouwd moet worden om alle kansen te benutten. Iets ten westen van de locatie, bij het benzinestation in het verlengde van 't Luye Gat ligt een ecoduidker onder de Franse Kampweg door. Deze verbinding is momenteel niet functioneel. Door deze verbinding weer te openen en maximaal in te zetten op een natuurlijke ontwikkeling van de oostelijke oever (en in de toekomst wellicht ook op de westelijke oever) van 't Luye Gat kan hier een interessante nieuwe schakel ontstaan voor kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Zo



Afbeelding 4: Deelgebieden Natuur Netwerk Nederland
Bron: Provinciale ruimtelijke verordening juni 2019

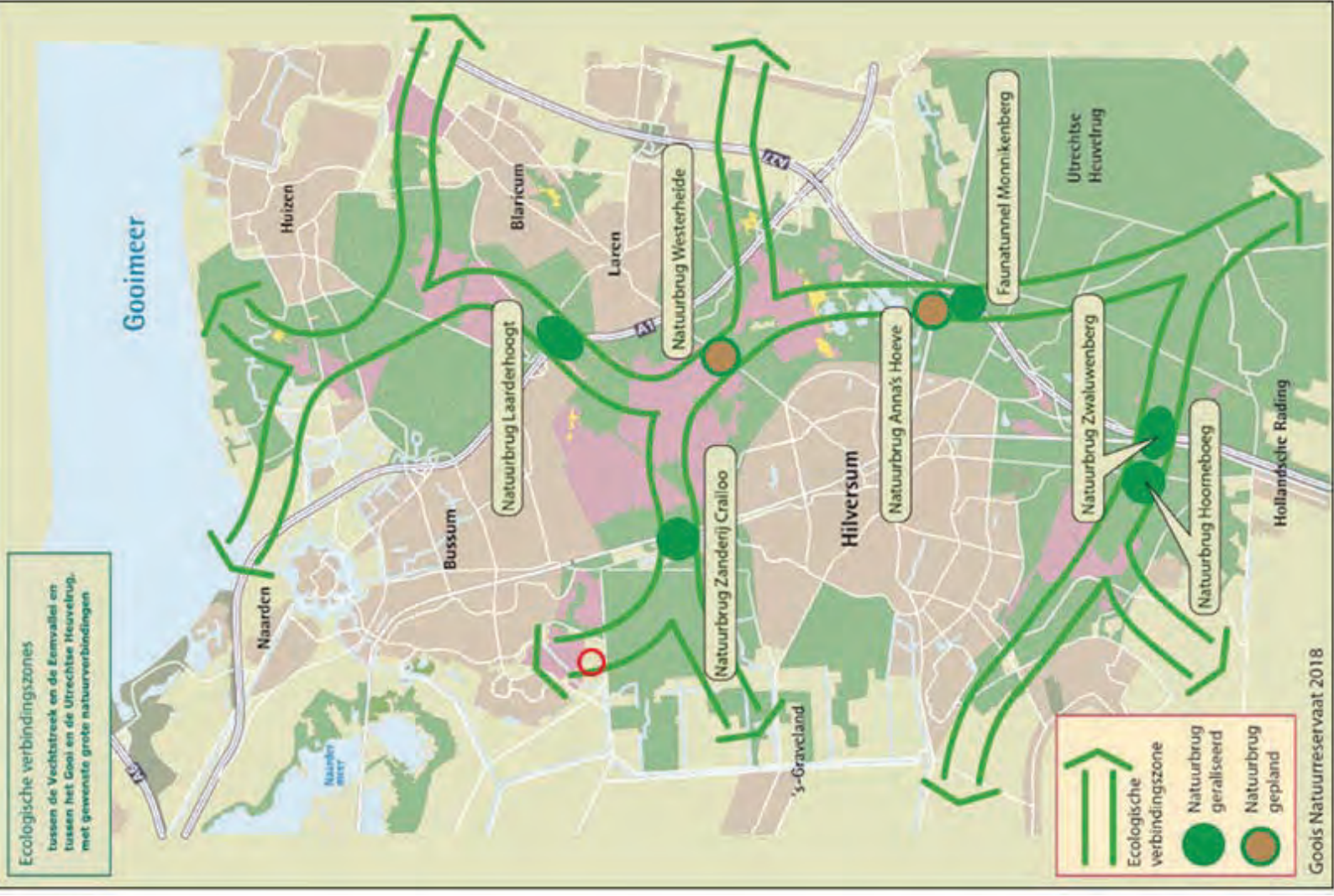
kan ook de ontwikkeling van de Hocraslocatie bijdragen aan het versterken van natuurnetwerken in de regio. Het schakelen van boomkronen over de Franse Kampweg is daarbij een andere mogelijkheid om een natuurverbinding te maken. Met het raken van de kronen over de weg vinden vogels, insecten, maar mogelijk ook eekhoorns hun route over de weg. Eventueel kan gedacht worden aan een touwbrug. Door voldoende buitenruimte bij de school te maken en door geen doorgaande routes in het gebied te koppelen aan de omliggende natuurgebieden wordt de druk op de omliggende locatie zo klein mogelijk gehouden.



ecoduiker

Project De Groene Schakel

Bron: Provincie Noord Holland



Goois Natuurreservaat 2018



De locatie ligt aan de Koedijk op de overgang tussen de Gooische Meent en het begin van de Bussumerheide. Ten zuiden ligt de 's-Gravelandsepolder en ten oosten, achter de Looddijk, ligt de Ankeveense polder. In deze tijd werd het gebied gebruikt voor zandwinning voor Amsterdam.



1900 - Laatste wedstrijd



1914 is een jaar waar het gebied een grote verandering ondergaat. In dit jaar wordt het terrein van de renbaan aangekocht door het Departement van oorlog en gebruikt voor training van de artillerie.



1905 - Kolonie Walden voor villa Groot Cruisbergen

In 1898 start psychiater en schrijver Frederik van Eeden een kolonie genaamd Walden op het landgoed Cruisbergen. Deze kolonie was gericht op tuinbouw maar diende ook als rustoord voor psychiatrische patienten. In 1907 ging het echter al failliet. In dezelfde tijdsperiode werd er ook gebruik gemaakt van de paardenrenbaan ten noorden van de kolonie



1893 - Aanleg van de paardenrenbaan



In 1928 vestigt Van Meurs kartonfabriek zich in het plangebied. Vier jaar later, in 1932, begint N.V. Continental Radiatorenfabriek zijn onderneming aan de Franse Kampweg. Samen gebruiken zij het terrein waar later Hocras zich zal vestigen.



1932 - Radiatorenfabriek

1850

1900

1910

1920

Een rijke historie

Het gebied kent een rijke historie waarin het gebied een aantal malen van functie veranderd is. Op naastgelegen tijdsbalk is in een notendop te zien hoe het gebied van ontginning/natuurgebied zich heeft ontwikkeld naar renbaan, landgoed, militair terrein en bedrijventerrein. De geschiedenis van de locatie vormt de inspiratie voor de ontwikkeling van de locatie, maar we gaan hier met de functieverandering ook een nieuwe laag aan toevoegen.

Twee van de belangrijkste verhaallijnen, die van de renbaan en van kolonie Walden worden op de volgende pagina's wat verder toegelicht.



1920

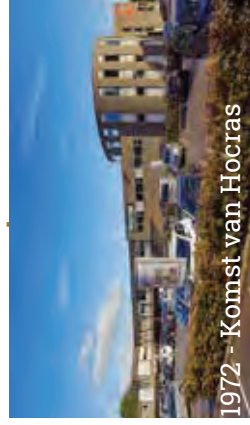


1960



In 1956 heeft het Ministerie van Defensie weer interesse in het gebied en ter plaatsen van de renbaan worden er stenen loodsen gebouwd met een groot hek er omheen. De loodsen werden gebruikt als mobilisatie complex voor opslag van kleding, voertuigen en vaartuigen.

In 1969 brand de 'Villa Walden' af. Drie jaar later vertrekt de radiatoren fabriek en vestigt Hocras zich aan de Franse Kampweg



1972 - Komst van Hocras



2000

In 2017 zijn er 26 appartementen en 26 bungalows gerealiseerd ten noorden van het plangebied.



2017 - Urban villa's

1950

1970

2000

Twee bijzondere verhaallijnen

Kolonie Walden (1898-1907)

Walden was de naam van een kolonie, ofwel commune, die de psychiater en schrijver Frederik van Eeden (1860–1932) in 1898 op het landgoed Cruysbergen in de wijk Het Spiegel in Bussum oprichtte, de huidige Hocraslocatie.

Deze socialistische (tuinbouw)kolonie was onder meer gebaseerd op gemeenschappelijk grondbezit. De kolonie deed ook dienst als rustoord voor psychiatrische patiënten. Het boterde vaak in het geheel niet tussen de intellectuele stichters en de aanvankelijk enthousiaste arbeiders in de leefgemeenschap. Al snel kwam er een sarcastisch acroniem voor Walden: 'Waar Allen Luieren, Daar Eet Niemand'.

De opzet mislukte door zakelijk wanbeheer en verduistering door inwoners. Na eerst nog te zijn veranderd in een verbruikscoöperatie, ging Walden in 1907 toch failliet.

Het idee voor Walden ontleende Van Eeden aan het populaire boek *Walden or Life in the Woods* (1854) van Henry David Thoreau (1817-1862). In zijn dagboek beschrijft Van Eeden een wandeling met zijn vrouw en kinderen tussen Elspeet en Nunspeet, waar hij een dergelijke huttenkolonie aantroef. Hij schrijft op 6 juni 1897: "Ik zag een huttenkolonie in het Vierhoutense bosch, en ik heb nu nog maar een ideaal, mijn leven door te brengen in zo'n hut, in dat bosch". Onduidelijk is of hij de hutten van eekschillers in Vierhouten als inspiratie heeft gehad of de huisjes van dagloners op de zoom van Nunspeet. (Bron Wikipedia)

Vandaag de dag resteert slechts nog de schrijvershut van Frederik van Eeden net buiten de grenzen van het Hocraسترrein. En de restanten van de monumentale bomenlanen die naar het afgebrande landhuis liepen.

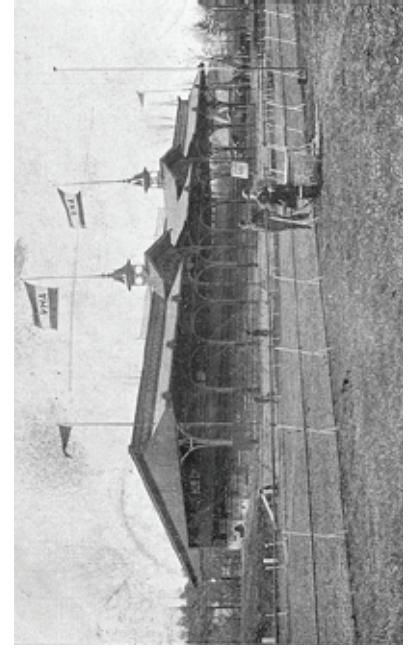
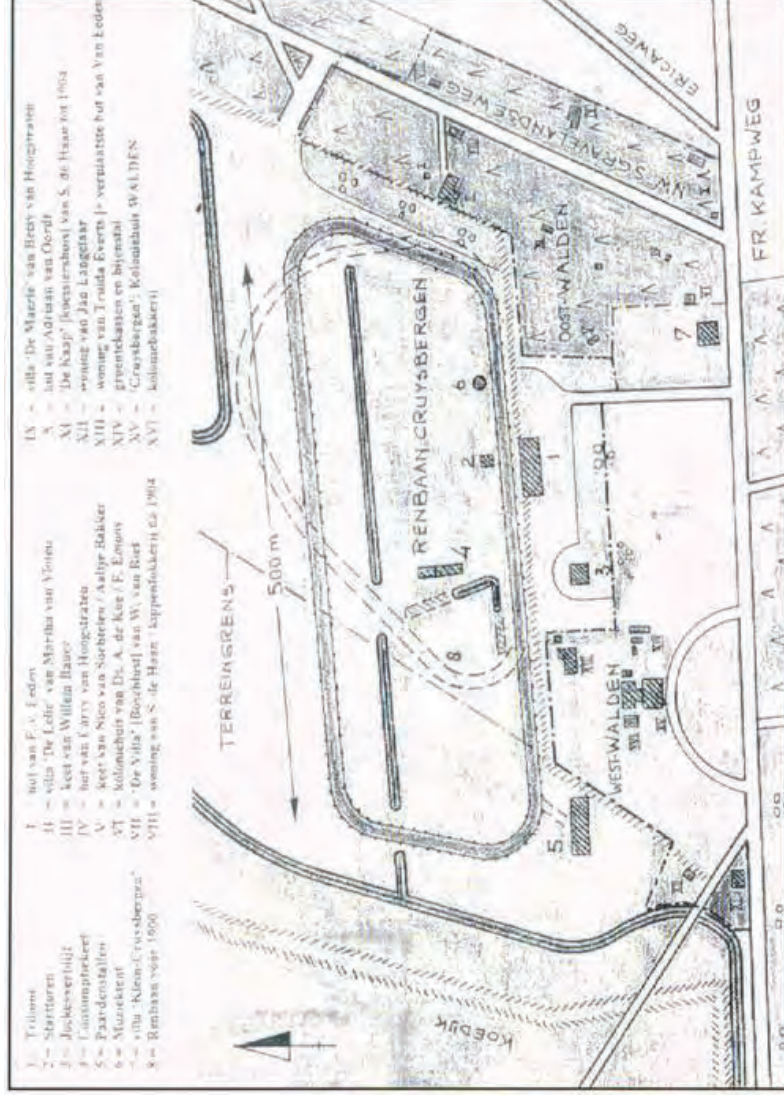




Plattegrond van de renbaan Cruysbergen en de kolonie Walden, gemaakt door Martin Heyne. Met stippellijn (8) is de renbaan van vóór 1905 ingetekend.

(Uit Marcus van der Heide: Terug naar Walden, 1898-1907. Tussen Vecht en Eem, 16 (1998) 3)

- 1 = tribune
- 2 = start- / jurytoren
- 3 = paviljoen/jockeyverblijf
- 4 = consumptient/toto
- 5 = paardenstallen
- 6 = muziekent
- 7 = villa Klein-Cruysbergen
- 8 = renbaan vóór 1905



Twee bijzondere verhaallijnen

Draf- en Renbaan Cruysbergen (1893 - 1912)

Het landgoed Cruysbergen lag in Bussum ten noorden van wat tegenwoordig de Franse Kampweg heet, tussen de Nieuwe 's-Gravelandse weg en de Hilversumse Meent. Toen het in het midden van de 19de eeuw nog in bezit was van jhr. H.J. Rutgers van Rozenburg werd begonnen met de afzanding van een groot deel van het terrein, waardoor geleidelijk een 70 hectare groot terrein ontstond, waarvan 55 hectare prachtig weiland.

In 1893 was dat deels in bezit van de effectenhandelaar Henri Broekman. Die liet er een driehoekvormige grasbaan van 940 meter lengte aanleggen, gedeeltelijk op zijn eigen terrein, gedeeltelijk op weiland er naast, waarvan hij zich voor vijf jaar het recht verzekerd had om er meetings op te houden. De Hollandsche IJzeren Spoorweg Maatschappij liet tussen Bussum en Hilversum een nieuwe halte openen, vanwaar men over de huidige Franse Kampweg na 10 minuten lopen de renbaan kon bereiken. De aanleg van de baan bracht veel werkgelegenheid met zich mee, zodat de toenmalige burgemeester van de gemeente Bussum zich in 1904 liet ontvallen: "Wedrennen hebben veel bijgedragen tot Bussums bloei, 't is werkmansvoordeel".

De openingsmeeting vond plaats op 23 juli 1893, georganiseerd door de eind 1892 uit de hoofdstad verdreven Amsterdamsche Sport-Club en de begin 1892, mede door de heer Broekman, opgerichte Algemeene Harddraverij-Vereeniging. De baan Cruysbergen werd beschouwd als de koketste en gezelligste baan van Nederland.

Begin 1903 werd de oude tribune door een nieuwe vervangen en in het najaar van 1904 werd nabijgelegen grond aangekocht en kon de baan, die nu een zuivere ellipsvorm kreeg, vergroot worden tot 1200 meter en er werd voortaan linksom gekoerst. De eerste meeting op de vernieuwde baan vond op 7 mei 1905 plaats. Cruysbergen bloeide en gaf in die tijd zes tot acht meetings per jaar.

In 1911 kwam het beruchte totalisatorverbod van de minister van justitie, mr. E.R.H. Regout, dat op 15 juni 1911 van kracht werd. Het was ook de doodsteek voor Cruysbergen. In 1912 werd er nog tweemaal gekoerst, maar de meeting van 6 mei 1912 leverde zoveel verlies op, dat Cruysbergen moest sluiten. Bij het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog werd de renbaan door het Departement van Oorlog aangekocht, dat het terrein gebruikte als remonte-depot om paarden voor de artillerie af te richten om geschikt te trekken.
(Bron: Archief van de Nederlandse draf- en rensport)

Vandaag de dag herinnert slecht de gebogen contour van de plangrens aan de oude renbaan. Op het terrein van de renbaan is een aantal jaren geleden een luxe woonbuurt ontwikkeld in een natuurlijk landschap. Hierbij is geen verwijzing gemaakt naar de historie van het gebied. De oude jockeywoning is een privé woonhuis en een rijksmonument. De voormalige stallen verkeren in slechte staat en hebben weinig betekenis zonder context.



Fransé Kampweg 30 A-C vanuit het noordoosten. FH IMAB 24-11-2020



Fransé Kampweg 30 A-C. Linker deel noordgevel. FH IMAB 24-11-2020



Fransé Kampweg 30 A-C. Noordgevel, woning 30b. FH IMAB 24-11-2020



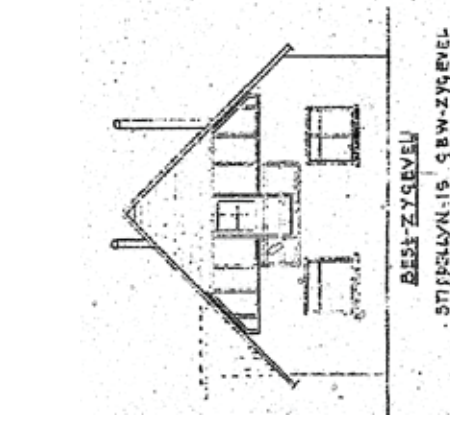
Fransé Kampweg 30 A-C. Noordgevel middendeel, (woning 30c). FH IMAB 24-11-2020



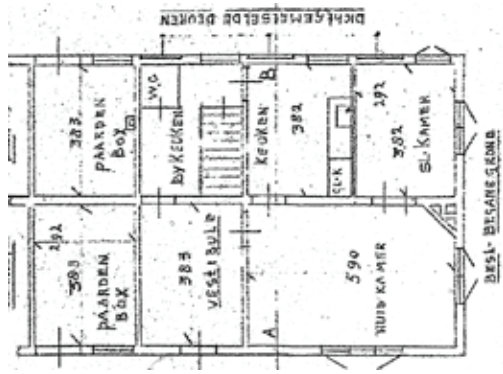
Fransé Kampweg 30 A-C. Latief met inscriptie in topgevel noordgevel. FH IMAB 24-11-2020



Fransé Kampweg 30 A-C. Overzicht oostgevel. FH IMAB 24-11-2020



De oostelijke kopgevel in de staat zoals deze tot de verbouwing in 1942 was. Bouwvergunningarchief Gemeente Bussum nr. 42.022 (Fransé Kampweg 30a)



Plattegrond van het oostelijke deel van de stallen in de staat zoals deze tot de verbouwing in 1942 was. Bouwvergunningarchief Gemeente Bussum. De oude ruimtelijke structuur van de boxen is grotendeels aangehouden bij de invulling van de woning. Bouwvergunningarchief Gemeente Bussum nr. 42.022 (Fransé Kampweg 30a)

Afweging Paardenstallen

Van het renbaancomplex en de bijbehorende opstallen is een aantal elementen nog bewaard/zichtbaar. Binnen het plangebied van Hocras ligt het paardenstallen complex aan de noordzijde van het terrein. In opdracht van de gemeente is door Monumenten Advies Bureau in december 2020 een Bouw- en Cultuurhistorisch onderzoek en Waardestelling opgesteld.

De conclusies van het advies zijn dat het pand een overwegend positieve bouw- en architectuurcultuurhistorische waarde bezit, een neutrale stedenbouwkundige - en ensemble waarde, een neutrale beeldbepalende waarde en een hoge algemene historische waarde. Tevens is er sprake van een zekere zeldzaamheidswaarde. Deze waarde-ring is gedaan vanuit de gemeentelijke (Bussumse) context.

Tijdens het ontwerpproces is onderzocht of het mogelijk is het complex op een zinvolle wijze in te passen in de gebiedsontwikkeling. Om meerdere redenen is gebleken dat dit niet het geval is. Het complex verkeert in slechte staat, is niet bijzonder geschikt om herbestemd te worden als woningen vanwege de maatvoering en de stalstructuur. Herstellen in de oorspronkelijke staat/functie is ook niet aan de orde, een paardenstal kan niet geïntegreerd worden in een woningbouwplan vanwege hindercontour. Daarnaast vormt het gebouw een belemmering om het achterliggende deel van de locatie op een logische manier bij de gebiedsontwikkeling te betrekken. Er is dus hoofdzakelijk om economische en praktische redenen voor gekozen om het complex niet op te nemen in het plan maar om wel in de verwijzing naar de bijzondere historie van het gebied het verhaal van de Renbaan Cruysbergen op een andere wijze zichtbaar te maken in het gebied, zie ook pagina 27 in voorliggende rapportage.



Uitgangspunten

Randvoorwaarden en beperkingen

De locatie kent slechts een aantal randvoorwaarden en beperkingen:

- **Geluid:** de Provinciale weg is een bron van geluidshinder. Door afstand te houden en afschermend te bouwen kan hier rekening mee gehouden worden.
- **LPG contour:** het benzinestation aan de Franse Kampweg heeft een bestemming voor LPG, dit betekent dat er sprake is van een contour waarbij binnen een straal van 30 meter niet gebouwd mag worden.
- **Bestaande bomen:** aan de voorzijde van het terrein bevindt zich een aantal waardevolle, volwassen bomen. Deze hebben een historische waarde als het gaat om het verhaal van Villa Walden en dienen ingepast te worden.
- **Ontsluiting:** het gebied heeft nu twee ontsluitingen die ook in de toekomst de aansluitingen vormen voor het ontsluiten van het gebied, de huidige hoofdentree aan de Franse Kampweg en een tweede ontsluiting aan de Melkstraat. Bij de hoofdentree dient ook rekening gehouden te worden met het goed blijven functioneren van de Gamma en de mogelijkheid voor grote vrachtwagens om te kunnen laden en lossen aan de achterzijde van het pand.

Kansen

De ontwikkeling van de locatie biedt een aantal interessante kansen:

- **Vergroenen:** het vrijwel volledig verharde terrein kan een enorme transformatie ondergaan en een veel groener en landschappelijker karakter krijgen
- **Natuur verbinding:** de natuurverbinding langs het Luye Gat kan ontwikkeld worden in aansluiting op de aanwezige ecoduiker onder de Franse Kampweg door.
- **Nieuwe entree Bussum:** door de ontwikkeling van het gebied kan deze entree van Bussum een nieuw en eigen gezicht krijgen door de bijzondere mix van functies.
- **Verhaal van de plek:** de rijke en unieke historie van de afgelopen 150 jaar maken dit een bijzondere locatie. De historie en de verhalen kunnen weer zichtbaar gemaakt worden in het gebied.



Stedenbouwkundig plan



Tien highlights

1. De monumentale bomenlaan bij entree wordt behouden met als gevolg een groen entree;
2. Langs het Luye Gat loopt een natuurverbindingszone;
3. Woningen hebben ruime gebouwde terrassen als privé buitenruimte
4. Iedereen woont in het groen en is mede-eigenaar van een natuurlijk ontworpen groen park dat natuurinclusief en klimaatadaptief is ingericht;
5. Wegen slingeren informeel door het gebied en profielen zijn zo smal mogelijk om verharding te minimaliseren;
6. Het ontwerp heeft een grote mix van woningtypes geschikt voor verschillende doelgroepen, zo ontstaat een inclusieve buurt;
7. De school sluit aan op de buurt qua uitstraling en vormtaal en vormt een eyecatcher bij de entree;
8. Er ligt een veilige fietsverbinding tussen de school en de omgeving;
9. Het parkeren voor de school ligt bij de entrees, fietsparkeren is onder het gebouw opgelost waardoor veel bruikbare buitenruimte overblijft;
10. Het gebied heeft een heldere zonering van functies.



Concept

Aan de Franse Kampweg bij de entree van Bussum gaat de komende jaren een unieke nieuwe buurt ontstaan, 'Walden - life in the woods'. Uniek door de bijzondere mix van functies, de manier waarop de functies in een nieuw landschap zijn ingepast en door de hoge kwaliteit van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Een buurt met een eigen uitstraling en identiteit, een buurt om trots op te zijn!



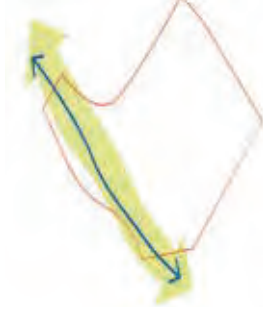
Landschap als drager

De verharding verdwijnt en het hele gebied wordt ingericht als parklandschap waarin woningen, onderwijs en bedrijvigheid te gast zijn. Zo wordt aangesloten op het groene karakter van de omgeving en zijn het landschap en de natuur altijd dichtbij. Een centrale groene ruimte vormt het natuurlijke hart van het plan en geeft licht en ruimte aan iedereen.



Samenhangende uitstraling met mix van functies

De mix van functies en gebouwtypologieën gaan op vanzelfsprekende wijze samen doordat gekozen is voor samenhang in vormgeving en uitstraling. Een natuurlijk palet van materialen en terugkerende thema's als terrassen en afwisseling van horizontale en verticale elementen in de gevel creëren rust en samenhang.



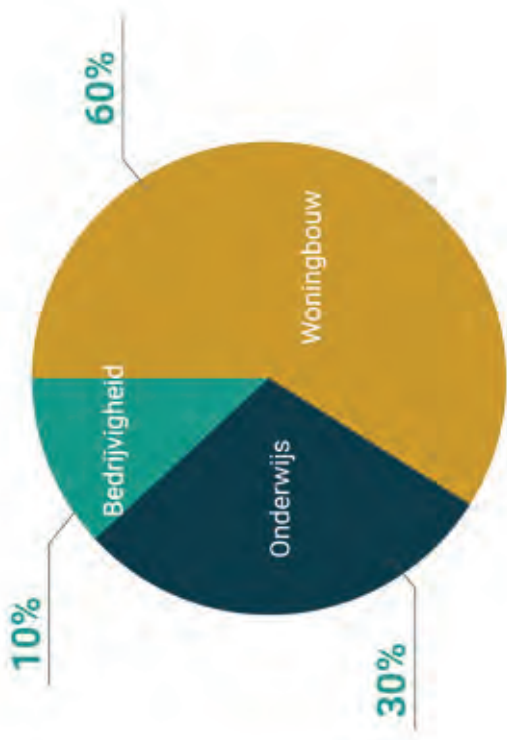
Een nieuwe verbinding

De oever van 't Luye Gat wordt ontwikkeld als ecologische verbindingsszone in aansluiting op de naastgelegen natuurgebieden. De zone langs de oever wordt extensief bebouwd en er is ruimte gecreëerd om met een flauw talud en nieuwe oeverbeplanting een verbinding te maken voor natuur.



Uitnodigende entree

Het gebied vormt een nieuw visitekaartje aan de entree van Bussum, met een bijzonder schoolgebouw als markant gebouw aan de Franse Kampweg. Het landschappelijke karakter is direct te ervaren door de historische bomenlaantjes die zijn ingepast en zo een uitnodigende entree vormen. Voor scholieren, maar ook voor bewoners en bezoekers!



'Verschillende functies liggen op een vanzelfsprekende manier naast elkaar'



Hoofdpzetz

Een heldere zonerings

De locatie is op een vanzelfsprekende manier gezoneerd met onderwijs, wonen en werken.

Aan de voorzijde aan de Franse Kampweg is de nieuwe school ingepast. Het gebouw past qua maat en schaal aan deze weg en vormt samen met de historische bomenlanen een aantrekkelijk entree van het gebied.

Rechts van de school is een appartementengebouw gesitueerd met sociale huurwoningen. Dit gebouw heeft door de bouwhoogte van 5 lagen een vergelijkbare korrel en vormt zo met de school en de Gamma een reeks van grotere gebouwen aan de voorzijde van het terrein.

In de noord-oosthoek van het terrein ligt een gebouw met bedrijfsunits die gecombineerd zijn met woningen. Dit gebied grenst aan de Gamma en vormt zo een overgang van werken naar wonen.

Het gebied ten noorden van de school tot aan 't Luye Gat aan de westzijde is ingericht als woongebied.



'Een natuurlijke uitstraling met kleurrijke borders en grassen geven het gebied sfeer en identiteit'



Landschap als drager

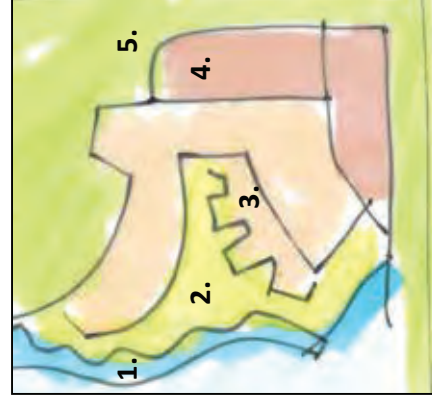
Een natuurlijk en parkachtig karakter

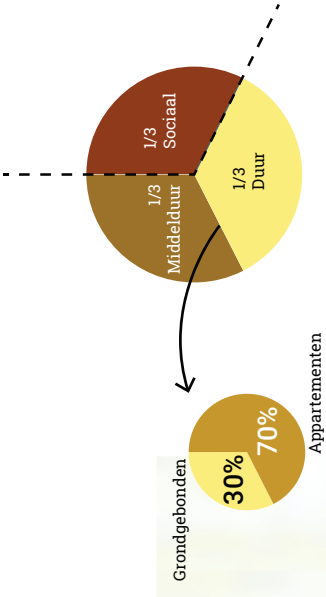
Het nieuwe landschap vormt de verbindende factor tussen de functies in het gebied en geeft het gebied een unieke kwaliteit. Het landschap krijgt een natuurlijk, parkachtig karakter. Daarbij ontstaan subtiel verschillen in het gebied tussen de zone langs het water, het groene middengebied, de randen waarin gewoond wordt en de zone met bedrijvigheid en de school.

Alle gebouwen worden omzoomd door groen en er is veel aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé. De verharding is tot een minimum beperkt en parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht. Dit creëert een ideale woonomgeving maar ook voor de school is de groene omgeving een bijzondere kwaliteit.

Parksferen:

1. oever + water
2. park + weide
3. gemengd loof + naald
4. eik + beuk
5. bos





- 34 luxe appartementen
- 52 appartementen sociaal
- 22 appartementen
- 14 parkwoningen
- 10 twee-onder-een-kap-woningen en 1 vs
- 7 drive in woningen
- 17 studios

TOTAAL 157 woningen

Een mix van typologieën voor alle doelgroepen

De locatie wordt ontwikkeld voor een mix van doelgroepen. Hier kunnen starters en gezinnen een woning vinden, maar er is ook ruimte voor senioren. Er worden woningen ontwikkeld in verschillende prijsklassen en met verschillende afmetingen. De verschillende woningen zijn uitgewerkt in bijzondere gebouwtypologieën die specifiek voor de locatie ontworpen zijn en op een vanzelfsprekende manier in het landschap liggen. In totaal zullen er in het gebied woningen worden gerealiseerd.

Aan de westrand van het plan liggen twee-onder-een kapwoningen aan de ecologische zone van het Luye Gat. Aan de Noordzijde van de locatie bevindt zich een reeks appartementengebouwen, perfect georiënteerd op de zon, met aftrappende volumes aan de centrale groene ruimte. De drie blokken aan de westzijde zijn luxere woningen, maar het vierde blok biedt ruimte aan iets kleinere appartementen. In de centrale groene ruimte ligt ook een aantal parkblokken, geschakelde woningen met een terras als buitenruimte. Het meest oostelijke rijtje in deze reeks van parkwoningen vormt de overgang naar het gebied waar ook gewerkt wordt en bestaat uit drive-in woningen. Tot slot zijn er nog woningen boven bedrijfsunits en sociale huurwoningen in het gebied.



'Walden is een inclusieve buurt voor iedereen'



Woningtypes - doelgroep



Tweekappers

Langs de ecologische zone aan 't Luye Gat bevinden zich 10 twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. De uitzonderlijke breedte van de woning en het terras met uitzicht over het water zijn bijzondere kwaliteiten van deze woningen. De subtiële verdraaiingen tussen de woningen onderling en de positie van de ramen zorgen er bovendien voor dat in elke woning een ruimtelijke overhoekse ervaring is. De afstand tussen de wongen is zo gekozen, dat er in het groen tussen de woningen ruimte is voor bomen.

Park- en drive-in-woningen

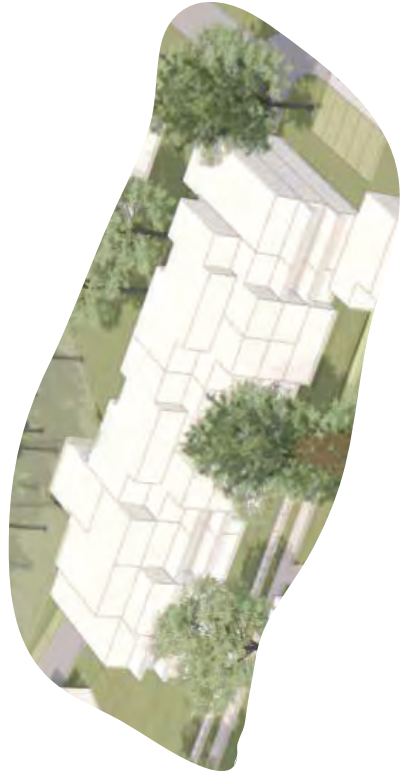
Tussen de brede rij woningen in het hart van het plan bevindt zich een royale openbare zone met groen, de grote terrassen worden bouwkundig helder beëindigd, om een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar te maken. De zone is daarnaast vrijgehouden van auto's: deze parkeren op de kop van de blokken. De verdraaiing van de blokken en de onderlinge afstand tussen de blokken zorgt voor optimale bezonning en privacy.





Luxe appartementen

De opbouw van deze (zeer) kleinschalige appartementengebouwen zorgt ervoor dat alle woningen zeer grote terrassen hebben. Daarbij heeft een aantal woningen een hoge woonkamer van 4 m. Door de terrassenopbouw van de gebouwen is er veel ruimte voor groen op het gebouw, waardoor de overgang naar de parkzone zal worden verzacht. In de materialisering van de gevel zal aansluiting worden gezocht bij de keermuur-tjes op het terrein. Bewoners van de appartementen zullen in een luxe parkeergarage onder de gebouwen in hun eigen garagebox kunnen parkeren.



Appartementen

Veel van de kwaliteiten van de luxe appartementen zijn ook terug te vinden het meest oostelijk gelegen appartementengebouw: het gebouw is kleinschalig, heeft grote terrassen met een optimale oriëntatie, en de materialisering zal aansluiten op de landschappelijke inrichting van het plan. De woningen zijn kleiner en zullen bereikbaarder zijn voor een grotere groep bewoners. Parkeren vindt onder een overstek plaats en is daardoor grotendeels uit zicht. Korte galerijtjes zorgen voor een efficiënte opbouw, zonder dat hier anonimiteit ontstaat.



Sociale huur appartementen

De sociale huurappartementen bevinden zich rondom een kleinschalig hofje, hierdoor wordt interactie tussen de bewoners gestimuleerd. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt in de hoogte aansluiting gezocht met de naastgelegen school, de woningen in dit deel van het gebouw zijn de eerste ontmoeting met het gebied. Ook hier zal al door terrassen en de gevelmaterialisering het landschappelijke karakter van het plan zichtbaar zijn. De bergingen bevinden zich onder het gebouw in een halfverdiepte kelder.

Hoe dit blok aansluit op de school wordt in de uitwerking nog verder onderzocht.



Woon-werk units

Boven de bedrijfsunits bevinden zich volwaardige woningen. Door patio's in het gebouw is het mogelijk om hier drie kamers in te realiseren. Alle woningen hebben naast de patio nog een zonnig terras met uitzicht over het gebied. De woningen zijn bereikbaar via een gezamenlijke entree, maar bewoners kunnen ook binnendoor naar de ondergelegen bijbehorende bedrijfsunits toe. De zuidkop van de woningen is een verdieping hoger en zal ervoor zorgen dat het gebouw de uitstraling van een woongebouw krijgt. Zodat niemand op 'een bedrijventerrein' woont.

Rembaan
Cruijtsbergen

Walden

Br



Het verhaal van de plek

Twee bijzondere verhalen - een knipoog naar het verleden

Zoals beschreven in de analyse kent de locatie een rijke historie. Twee van deze verhaallijnen zijn met recht bijzonder te nemen, de renbaan Cruysbergen met bijbehorende gebouwen waaronder de paardenstallen maar ook de kolonie Walden die door Frederik van Eeden werd gesticht in 1898.

In het stedenbouwkundig plan willen we de historie van het gebied levend houden door deze verhalen van de plek op subtiel wijze zichtbaar en beleefbaar te maken in het gebied. Zo draagt het bij aan de identiteit maar kan ook een nieuwe laag toegevoegd worden aan de historie van het gebied met deze gebiedsontwikkeling.

Stedenbouwkundige opzet en naamgeving

Het gebied krijgt de naam 'Walden' - naar de voormalige kolonie die Frederik van Eeden hier stichtten. Alhoewel zijn experiment mislukte sluit het gedachtengoed van Frederik van Eeden aan op de ambitie om een gemengde buurt met verschillende woningen voor verschillende doelgroepen te maken.

De plangrens van het gebied die tevens de eigendomsgrens markeert volgt aan de noordzijde de kromming van de contour van de voormalige renbaan. De ontsluitingsweg die hier in de nieuwe ontwikkeling ligt volgt deze contour ligt kan bijvoorbeeld in naamgeving - **de renbaan**' - een verwijzing vormen naar het verleden. Ook de appartementen gebouwen volgen de kromming en markeren dus de voormalige contour van de renbaan. We stellen voor de vier gebouwen in naamgeving te laten refereren aan de historie, 4 namen van paarden die baanrecoerds op hun naam hebben gezet in het verleden: *Troubadour, Baladin, Magneteur en Locomotiv*. De overige straatnamen kunnen verwijzen naar de geschiedenis van Walden en/of de renbaan, bijvoorbeeld 'Waldenlaan' voor de laan langs de school, park Walden voor de centrale groene ruimte, en de Henry David Thoreaustraat. En misschien kan de school ook nog een bijzondere naam krijgen?

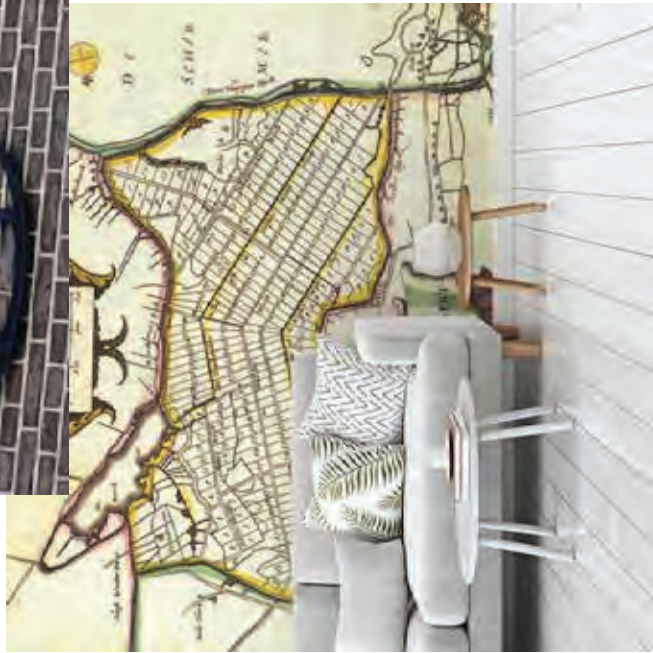
Kennis delen

Door op een aantal plekken in het openbaar gebied langs de wandelroutes QR-codes op te nemen die gekoppeld kunnen worden aan informatiebronnen van bijvoorbeeld wikipedia of de Historische Kring Bussum over de renbaan en kolonie Walden kan informatie toegankelijk gemaakt worden en kunnen bewoners en bezoekers meer leren over de geschiedenis van het gebied.

Beleefbaar maken van historie

In een aantal gebouwen in het gebied, bijvoorbeeld de school en de appartementengebouwen aan de noordzijde, kan in de entree bijzondere aandacht worden besteed aan de historie. Door bijvoorbeeld historische foto's of kaartbeelden te gebruiken om iets van het verleden te laten zien of door quotes op de muur te zetten zoals: 'Waar allen luieren daar eet niemand, nochtans eet die luiert als wij', een uitspraak die gedaan werd ten tijden van de kolonie van Walden. Of "Wedrennen hebben veel bijgedragen tot Bussums bloei, 't is werkmansvoordeel", de uitspraak van de burgemeester ten tijden van de renbaan. Of zinsnedes uit bekende boeken van Frederik van Eeden, bijvoorbeeld de Kleine Johannes of Koele meren des doods. Op de plek van de paardenstallen worden straks auto's gestald onder het nieuwe gebouw, maar misschien kunnen elementen van het oude gebouw hier een plek krijgen in het nieuwe gebouw, zoals de 8-ruits stalramen en een tweetal originele staldeuren die behouden zijn. Ook kunnen relictten of artefacten die te maken hebben met de geschiedenis van het gebied tentoongesteld worden in kijkdozen die aan de muur bevestigd worden. Van huis Walden zijn de oorspronkelijke deuren behouden gebleven en opgeslagen, deze zouden wellicht een mooie plek kunnen krijgen in de nieuwe school.

De komende periode zullen de plannen om verhaallijnen zichtbaar te maken en recht te doen aan de bijzondere historie van het gebied door een erfgoedspesialist de ideeën verder uitgewerkt worden.



vitines met artefacten, naamgeving van gebouwen en straten



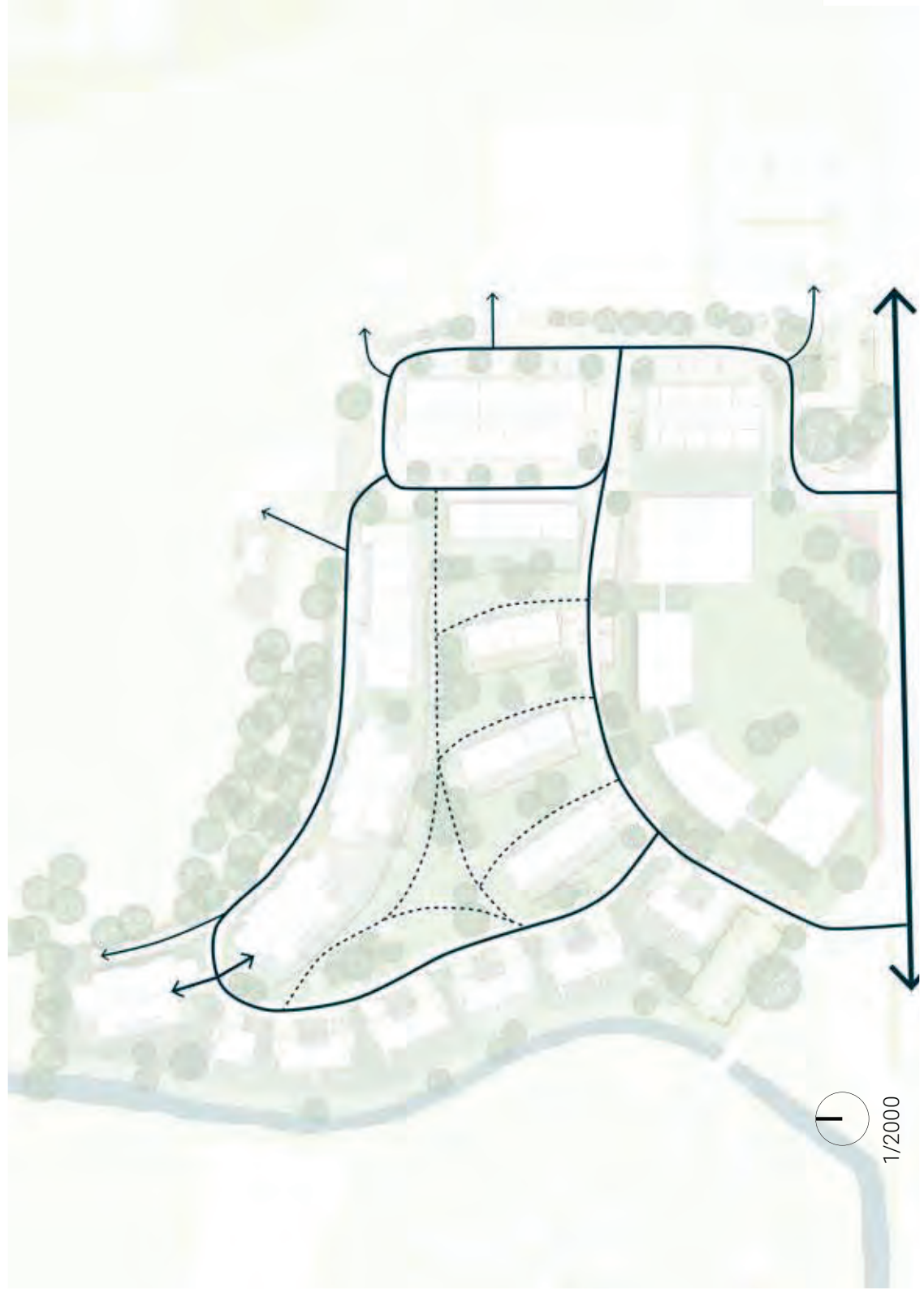
integratie van historische beelden in entrees van gebouwen

'De geschiedenis is voelbaar en tastbaar aanwezig, dat maakt het gebied uniek'



QR codes in het openbaar gebied





rijroute laden en lossen Gamma

— auto

- - - - - langzaamverkeer

Ontsluiting en parkeren

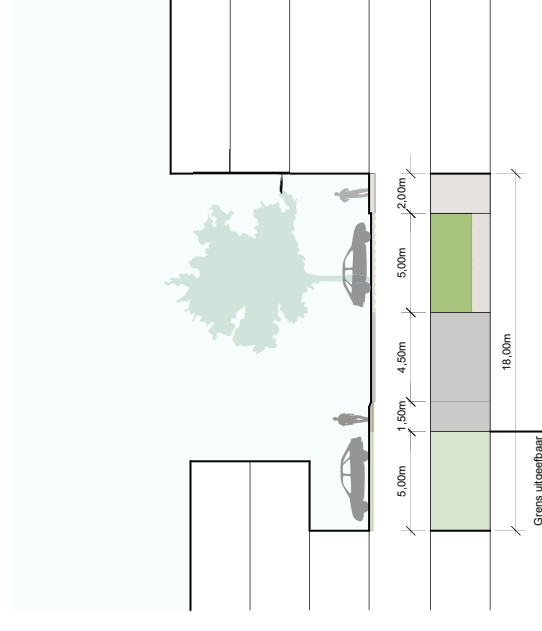
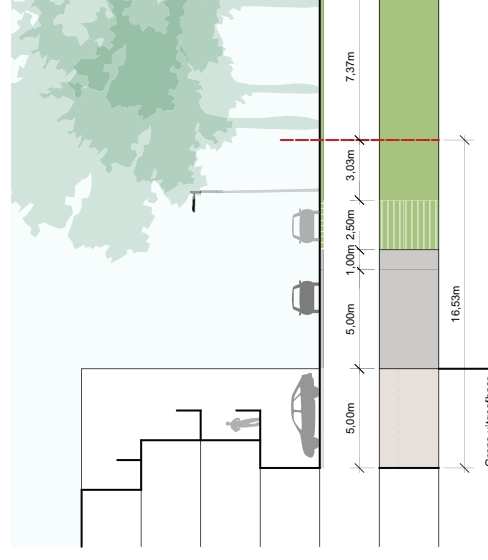
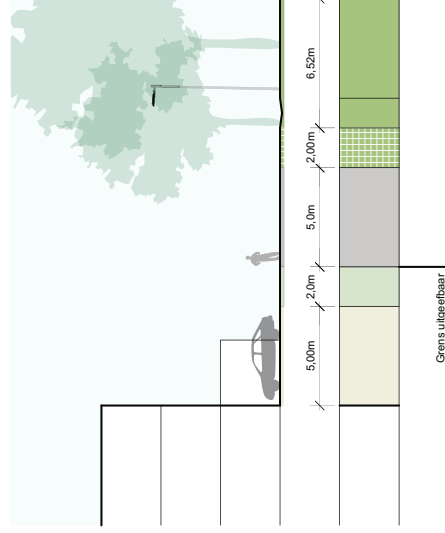
Slingerende wegen

Om het gevoel van landschappelijk wonen te versterken is de verharding in het gebied geminimaliseerd. De autowegen in het gebied hebben een natuurlijk en slingerend verloop, dit versterkt het landschappelijk karakter van het plan. Op een aantal plekken wordt het plan ontsloten, via de huidige hoofdingang vanaf de Franse Kampweg en vanaf de Melkstraat. Zo is er in geval van calamiteiten altijd een tweede uitgang beschikbaar. De profielen zijn smal en eenvoudig gehouden. Alleen waar het

echt noodzakelijk is zijn aparte voetpaden toegevoegd, op plekken waar de intensiteit laag is, is een een rabatstrook in de bestrating een natuurlijke plek om te lopen aangegeven. Ten behoeve van de bevoorrading van de Gamma is een logische rijlus in het plan ingepast, deze is zo gemaatvoerd dat ook vrachtwagens met oplegger de bocht kunnen maken. De opstelstrook tegen het perceel van de Gamma aan biedt voldoende manoeuvreerruimte om met een heftruck veilig te kunnen laden en lossen.

Hoogteverschil

Door slim gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil in het gebied ontstaat een klein waaletje richting de school. Hierdoor staan de auto's deels uit het zicht en is de buitenruimte van de school aan de noordzijde enigszins afgeschermd.



Profiel A

Profiel B

Profiel C

A.

Drive-in woningen

Benodigd (7*1,9) 13,3
 Aanwezig (14*1,7) 11,9

Parkwoningen

Benodigd (14*1,9) 26,6
 Aanwezig 15 (+20 dubbel)

Appartementen sociaal

Benodigd (52*1,3) 67,6
 Aanwezig 64

C.

Appartementen noordzijde

Benodigd (34*2,0) 68,0
 Benodigd (22*1,4) 30,8
 Aanwezig (garage) 85,0
 Aanwezig (straat) 39,0

D. Appartementen studio en kantoor

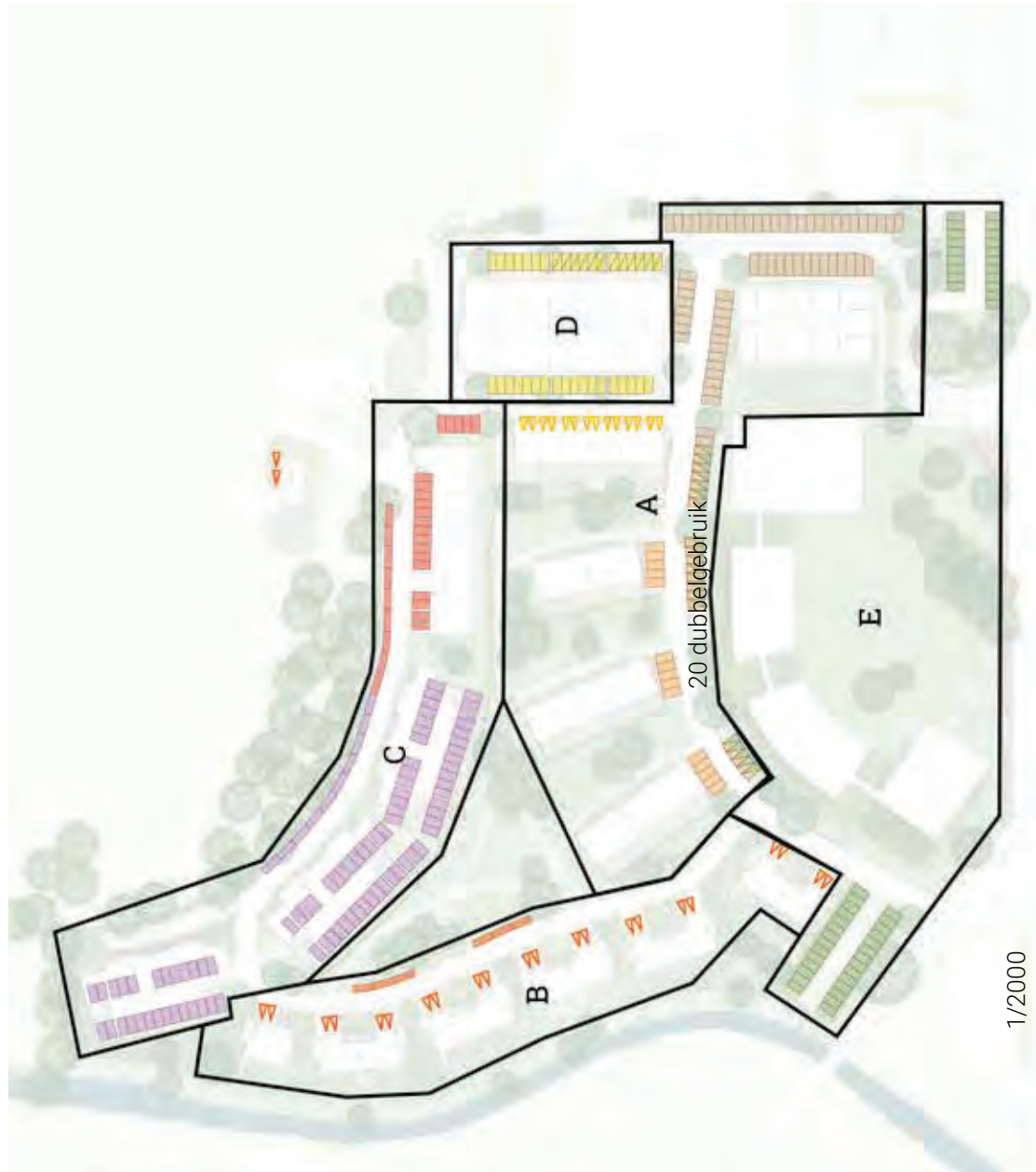
Benodigd (17*1,4) 23,8
 Benodigd (14*1,8) 25,2 (kantoor)
 Aanwezig 37 +19 (50% dubbelgebruik)

B. twee-onder-1 kap

Benodigd (11*2,1) 23,1
 Aanwezig (18,7 +6) 24,7

E. school

Benodigd 68,0
 Aanwezig 68,0 (incl 20 dubbel)



parkeerbehoefte

Type gebouw	Aantal	Norm*	Totaal/andele bezoekers (0,3)
Drive-in woning	7	1,9	13,3
Parkwoningen	14	1,9	26,6
2-onder-1 kap	11	2,1	23,1
App sociaal	52	1,3**	67,6
App luxe	34	2	68,0
App studio	17	1,4	23,8
Kantoor	14	1,8	25,2
Appartementen	22	1,4	30,8
School	68	1	68,0
Totale behoefte (=A)			= 346,4
			= 47,1

Type getekend	Eigen terrein	Openbaar	Totaal
Drive-in woning	11,9	0	11,9
Parkwoning	15	0	35 incl 20 dubbelstelling
2-onder-1 kap	18,7	6	24,7
App sociaal	0	64	64
App luxe	85	11	96 + 29pp extra in bak
App studio + kantoor	37	0	55,5 incl 50% dubbelgebruik
Appartementen	0	29	29
School	0	68	68 incl 20 dubbelstelling
Totaal balans (B-A)			= 37,7

* De norm komt uit Richtlijnen voor parkeernormen (19-02-2019) Rest bebouwde kom gem.

** Afwijking van huidige parkeernormen

Parkeren

In het gebied dient uiteraard voldoende parkeren beschikbaar te zijn voor alle functies in het gebied. Voor het berekenen van de parkeernormen is uitgegaan van 'Rest bebouwde kom' omdat met de ontwikkeling van dit gebied er geen sprake meer is dat dit gebied buiten de bebouwde kom valt; immers, er wordt een nieuwe woonbuurt van Bussum ontwikkeld.

In het voorliggende plan zijn voldoende parkeerplekken aanwezig voor het hoogste programma. Inzet van een deelautoconcept kan in de vervolgfase verder uitgezocht worden en mogelijk ruimte bieden voor een verdere reductie.

Een groot deel van het parkeren wordt gebouwd opgelost of op eigen erf. Zo is voor de appartementen-gebouwen met luxe woningen aan de noordzijde van het plan een halfverdiepte parkeergarage onder de gebouwen getekend en bij de twee-onder-een-kappers heeft iedereen twee parkeerplekken op het kavel. Voor de parkwoningen geldt dat iedereen op de kop van het gebouw een eigen parkeerplek heeft. De tweede parkeerplek ligt aan de overzijde tegen het terrein van de school aan.

Ook de woon-werk units hebben parkeergelegenheden op eigen terrein. Alleen het parkeren van de sociale huurwoningen bevindt zich in de openbare ruimte rondom het appartementenblok.

De school heeft een eigen parkeervoorziening, op twee plekken aan weerszijden van de school bevinden zich parkeerterreinen. De overige parkeerplekken liggen aan de noordzijde van de school langs de weg, hier is beperkt sprake van dubbelgebruik tussen school en wonen.

Een deel van het parkeren wordt aangelegd als halfverharding om het parkeren een zo groen mogelijke uitstraling te geven.

Aansluiting op omgeving

Fietsverbindingen

Voor de school is het natuurlijk essentieel om vanaf alle zijden goed bereikbaar te zijn per fiets. Ook is het voor deze specifieke locatie belangrijk dat er zo min mogelijk druk ontstaat van schoolgaande jeugd op omliggende natuurgebieden. Op dit moment ontbreekt een belangrijke schakel in het fietspadennetwerk. In overleg met de Provincie wordt nu gekeken om aan de noordzijde van de Franse Kampweg een fietspad aan te leggen zodat kinderen uit Bussum op een veilige manier bij de nieuwe school kunnen komen zonder de Franse Kampweg over te hoeven steken. De Melkstraat wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer waardoor deze route ook veel veiliger wordt.



Wandelroutes

In het gebied worden nieuwe informele wandelroutes aangelegd zodat je een leuk ommetje door je eigen buurt kunt lopen. De paden worden bewust niet overal aangesloten op de omgeving om overlast te voorkomen. Er komt geen doorgaande verbinding naar Nieuw Cruijsbergen en slecht één oversteekplek naar Batham. Wel kunnen bewoners via de Melkstraat naar de bushalte lopen en straks via het nieuwe fiets/wandelpad aan de noordzijde dus aansluiten op omliggende paden in de omgeving.





Bouwhoogtes

Niet hoger dan de bomen

De bouwhoogtes in het gebied variëren tussen de 3 en 5 lagen. Door te spelen met bouwhoogtes ontstaat een los en informeel beeld en dit versterkt wederom het landschappelijke gevoel in het gebied.

De hoogste bebouwing staat bij de entree van het gebied, de school is een markant gebouw en is drie tot vier lagen aan de Franse Kampweg. Het gebouw trapt af naar het woongebied toe.





Openbare ruimte





Laag
Veen

Midden

Hoog
Zand



Duurzaam en natuurinclusief

Een ambitieus plan

Walden wordt ontwikkeld als een duurzame en natuurinclusieve buurt. Dat betekent dat we de waarde voor natuur, plant en dier in het gebied verhogen ten opzichte van de huidige situatie. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken.

Verbindingen

We zetten in op een tweetal verbindingen in het gebied, een natte verbinding langs het water aan de oostzijde van het plangebied en een droge verbinding via boomkronen aan de oostzijde. We passen soorten beplanting die toe aansluiten op het gebied en een aantrekkelijke habitat vormen voor insecten en kleine zoogdieren. Op de volgende pagina's wordt een aantal ingrediënten van het plan benoemd.

Ook op het Hocrasterrein zullen de bestaande volwassen bomen aan de westzijde worden behouden en ingepast in het plan. Vervolgens zullen in het parkontwerp bomen worden ingeplant die 'stepping stones' vormen door het ontwerp. Ten oosten van de Gamma ligt een kronenroute tussen noord en zuid. Hierbij is het van belang dat de boomkronen over de weg zoveel mogelijk sluitend zijn (zgn. hop-over).

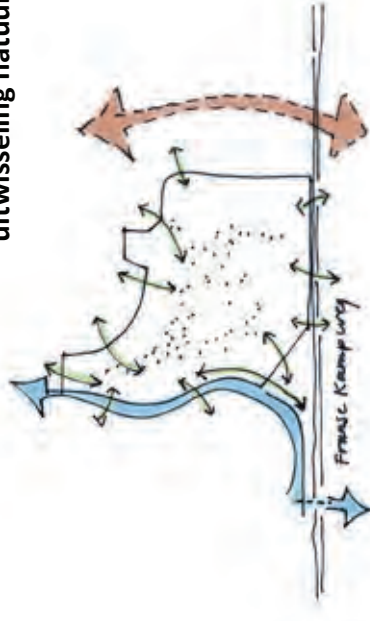
Ten tweede blijft langs de oude zanderijvaart 't Luye Gat een natuurstrook van ca. 6 meter behouden, met een deels verlaagde oever en aanplant van struweel.

Dit wordt gezien als potentiële migratieroute voor kleine landzoogdieren. Hierbij is het van belang dat deze zone ook langs het Shellterrein en de berm van de Franse Kampweg tot de aanwezige eco-duiker, maar ook tot de hoek met de Hilversumse Meentweg wordt gerealiseerd. En dat de duiker wordt hersteld en afgeschermd zodat deze kan dienst doen als faunapassage.

De betrokkenheid en inbreng van andere grondeigenaren en wegbeheerders is nodig voor de volledige realisatie van de natuurverbindingen.

Zo wordt het Hocrasterrein ingekaderd door twee natuurverbindingen, maar door de groene inrichting van de nieuwe woonbuurt zal een intensieve natuuruitwisseling plaatsvinden tussen omgeving en park. Mede hierdoor en door de natuurinclusieve maatregelen wordt Hocras een woongebied dat rijk is aan flora en fauna.

uitwisseling natuur



natte oeververbinding

droge boomkronen verbinding

'Er zijn veel kansen om in de nieuwe buurt de biodiversiteit te versterken'



De natuurvriendelijke oever met voorgrepel vormt mede door het flauwe talud een beschutte leefomgeving voor insecten, kikkers, padden, kleine zoogdieren en vissen.



De boomgroepen op de grasweiden met berken dienen als stopplaatsen tussen Landgoed Nieuw Cruysbergen en Bantam.



Keermuren voorzien in kieren en holtes voor insecten. Het hoogteverschil zorgt voor variatie in temperatuur en vocht op korte afstand.



Kleine, niet zwemmende dieren en amfibieën gebruiken de eco-duiker met een droge looprichel om de weg veilig over te steken.



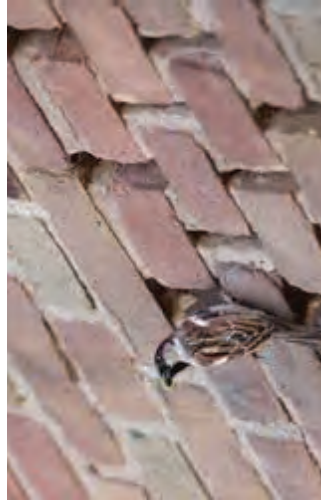
Op paden met halverharding kunnen reptielen zich lekker warmen aan de zon.



Grote bomen oogsten het grootste ecologische effect. Meer dan kleinere bomen. Het zijn goede watermanagers en zorgen voor verkoeling in de zomer.



Hazelnoten, walnoten en allerhande bessen zijn een waardevolle voedselbron.



Nestplekken in gevels, op daken en in de tuinen geven vogels de kans zich voort te planten op locaties waar nog weinig plaats is.



Insectenhotels nabij bloemrijke beplanting geven nuttige insecten onderdak zodat ze zich op een natuurlijke manier kunnen voortplanten.



De haag maakt een verbinding met de natuurbrug. Het gemengde sortiment zorgt door het jaar heen voor voedsel en een schuilplek



HAYER DROEZE
Walden Bussum
03-10-2022

weide
solitaire bomen en boomgroepen
noot
vliegdans
veldesdoorn
haagbeuk

bloemrijke kruiden
siergrassen
bloem- en besheesters
zoete kers

bestaande bomen

stapelmuur

laan van zuilleken

natuurlijke
oever
els
zachte berk
vlier
iep

Luye Gat

woonwerk-
woningen

appartementen

park-
woningen

school

bestaande bomen

Gamma

Franse Kampweg

tweerichting-fietspad



natuurvriendelijke
oever



parkweide



parkeren tussen hagen



luchtige beplanting
tussen gebouwen



verticale zuilenken



zittenden school

Inrichtingsprincipes

Het woonpark Walden kent een zeer divers programma, van wonen, school, appartementen en bedrijven.

Daarnaast ligt het park op de overgang van droge en hogere zandgronden naar lagere natte gronden in het westen. Het park leent zich zodoende om deze gradiënt te benutten en beleefbaar te maken.

Het hoogteverschil wordt zo door het gehele plan heen opgelost door een mooie stapelmuur, een romantische knipooog naar kolonie Walden, een 'ha-ha' zoals in de Engelse parkstijl vaak wordt toegepast. Zo'n stapelmuur is een microbiotoop op zich, met gaten en holen, korstmossen warm op de zon en met muurvarens in de schaduw.

Dit doorlopende thema onderscheidt zo het hogere deel aan oostzijde met beuken, eiken en dennenbeplanting en vochtiger lage gedeelte aan de westzijde met berken, elzen en de open weide.

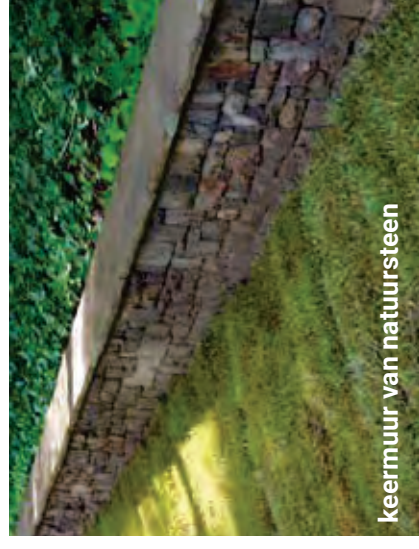
Bij elk deel van het plan komen daarbij specifieke beplantingen in beeld. Gevarieerde groentinten, kleurcontrasten, verschil in bosjes en hoge bomen, lage bloemrijke grasvlakken, etc.

Langs 't Luyse Gat wordt de oeverzone ingericht als migratieroute voor kleine landzoogdieren als de wezel, egel en spitsmuis. Hier worden bij de uitwerking drie plekken ingericht voor de kamsalamander. Tot slot worden de bestaande grote beuken, kastanje en eiken aan de voorzijde ingepast en opgenomen in een halfverhard plein met hagen rondom, zitjes in de schaduw en spel en sportvoorzieningen.



Parkserfen

1. oever + water
2. park + weide
3. gemengd loof + naald
4. eik + beuk
5. bos



keermuur van natuursteen



pad langs oever



bebouwing aan weide met
solitaire bomen



gevarieerde bladvormen en
groentinten



royale plantvakken met
kleurcontrasten



intieme plekken onder bomen met
natuurlijke verharding



siergrassen



Beeldkwaliteit



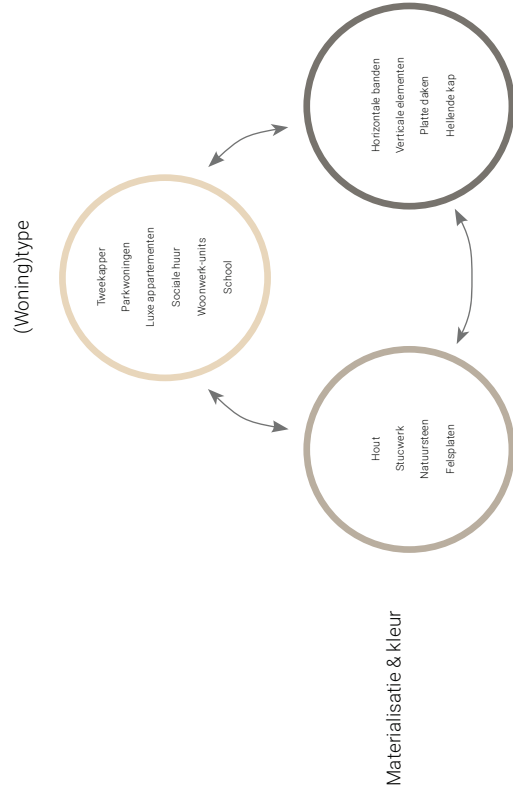


Beeldkwaliteit

Een samenhangende buurt

Walden wordt een buurt met een eigen identiteit waar een samenhangend architectuurbeeld zorgt voor rust binnen het gevarieerde programma en de mix van bebouwingstypologieën. Een plan waarin woonkwaliteit voorop staat en waarin beleving van het landschap vanuit de woning én de buitenruimte centraal heeft gestaan bij het ontwerpproces. We maken een gebied met wonen, werken en onderwijs. Het is essentieel dat er één familie van architectuur ontstaat waardoor het één buurt wordt met een eigen karakter en identiteit.

Een beeldkwaliteit plan kan in een latere fase worden opgesteld en dienen als toetsingskader voor de welstandstoets.



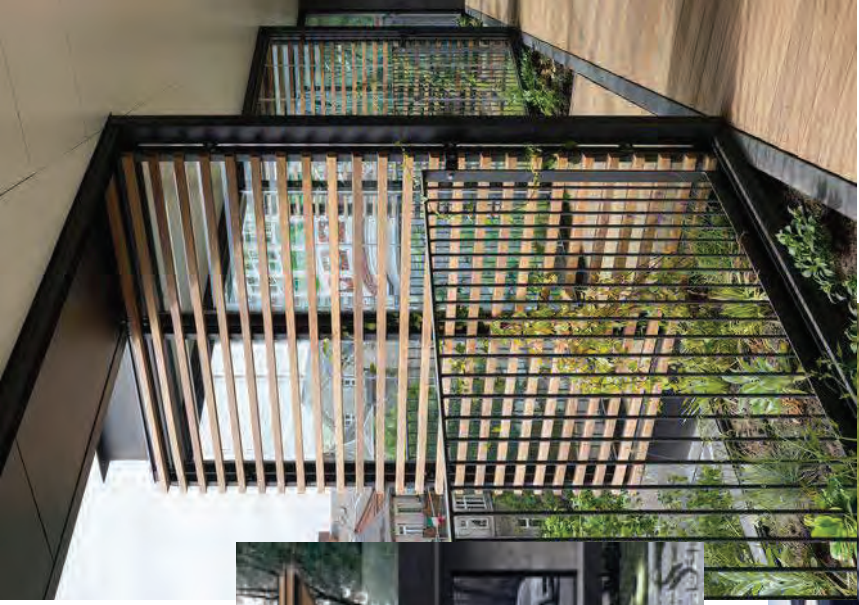
WONEN



ONDERWIJS



BEDRIJVEN



Samenhang door vormtaal

Alle gebouwen zijn geleed en hebben een sculpturale vormtaal: we maken geen vierkante dozen maar volumes waar delen inspringen, uitsteken of aan zijn toegevoegd. Hierdoor ontstaat rijkdom in het beeld: maar ook veel plekken met hoge woonkwaliteit: overdekte terrassen en hoekjes met veel privacy bij de woningen. De grotere volumes hebben in principe een plat dak, bij de grondgebonden tweekappers en parkwoningen kunnen ook kappen worden toegepast om volumes te verbijzonderen.

Samenhang door gevelgeleding

In de gevels ontstaan, door verspringingen in het volume, horizontale en verticale elementen. De horizontale lijnen zoeken nadrukkelijk aansluiting met de landschappelijke inrichting: zo kunnen bijvoorbeeld de materialen van de keermuurtjes in het landschap terugkomen in de borstweringen in



Ha-ha / Keermuur / Plint

de appartementengebouwen. De verticale elementen benadrukken juist de individualiteit: schoorstenen geven hierbij ook een kenmerkend silhouet aan de woningen.

Overgang openbaar-privé

In een landschappelijk plan vragen overgangen van openbaar naar privé extra aandacht. Deze zijn gebouwd en vormen onderdeel van de architectuur. Door de eigendomsgrens bouwkundig te markeren wordt voorkomen dat er rommelige zones ontstaan. De overgang is altijd gelaagd, er is aandacht voor privacy en er is nagedacht over opbergruimte voor bijvoorbeeld tuinspullen.

Bijzondere elementen

Op plekken in het plan kunnen bijzondere elementen worden toegevoegd zoals erkers en bloemkotten. Deze geven extra woonkwaliteit maar kunnen ook op bepaalde plekken accenten



Horizontale opbouw



Verticale elementen

aanbrengen in het stedenbouwkundig plan, op de kop van een gevel die in het zicht ligt van een straat bijvoorbeeld. Door dit soort elementen ook te integreren in de bedrijfsbebouwing en de school wordt een link gelegd.

Groene gevels

Het groene karakter van de wijk wordt versterkt door groen op en aan de gebouwen. Naast groene daken zal groen in veel gevallen geïntegreerd worden in het gevelbeeld, door toepassing van meentworpen plantenbakken. Tussen terrassen van verschillende woningen zal een groene plantenbak voor de nodige privacy zorgen.



Kapvorm



Samenhang door

kleur- en materiaalgebruik

Door te kiezen voor een samenhangend palet voor kleuren en materialen wordt een sterk en duidelijk beeld neergezet. De keuzes zijn afgestemd op de materialen die in de openbare ruimte en het landschap worden toegepast.

We kiezen voor een palet met natuursteen, licht stucwerk en baksteen (eventueel gesluierd uitgevoerd) en donkere en houten accenten. In alle gebouwen komen meerdere verschillende materialen voor, maar per type voert telkens een materiaal de boventoon.

Groene gevels en groen geïntegreerd in het ontwerp van balkons en buitenruimtes vormt een extra verzachtende laag waardoor alle gebouwtypes met elkaar worden verbonden.





Inpassing school





Inpassing school

De school heeft een prominente plek gekregen in het stedenbouwkundig plan, bij de entree, in het zicht. Dit is het eerste gebouw dat je straks ziet en ervaart. Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van dit programma onderdeel in relatie tot de woonomgeving én de omliggende natuurgebieden. Het is essentieel dat het ontwerp van de school in samenhang met de woningbouw tot stand komt om de eenheid in het gebied te bewaren en recht te doen aan het unieke concept van de gebiedsontwikkeling. Een nadere uitwerking van de inpassing van de school, inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitplan, is in ontwikkeling.

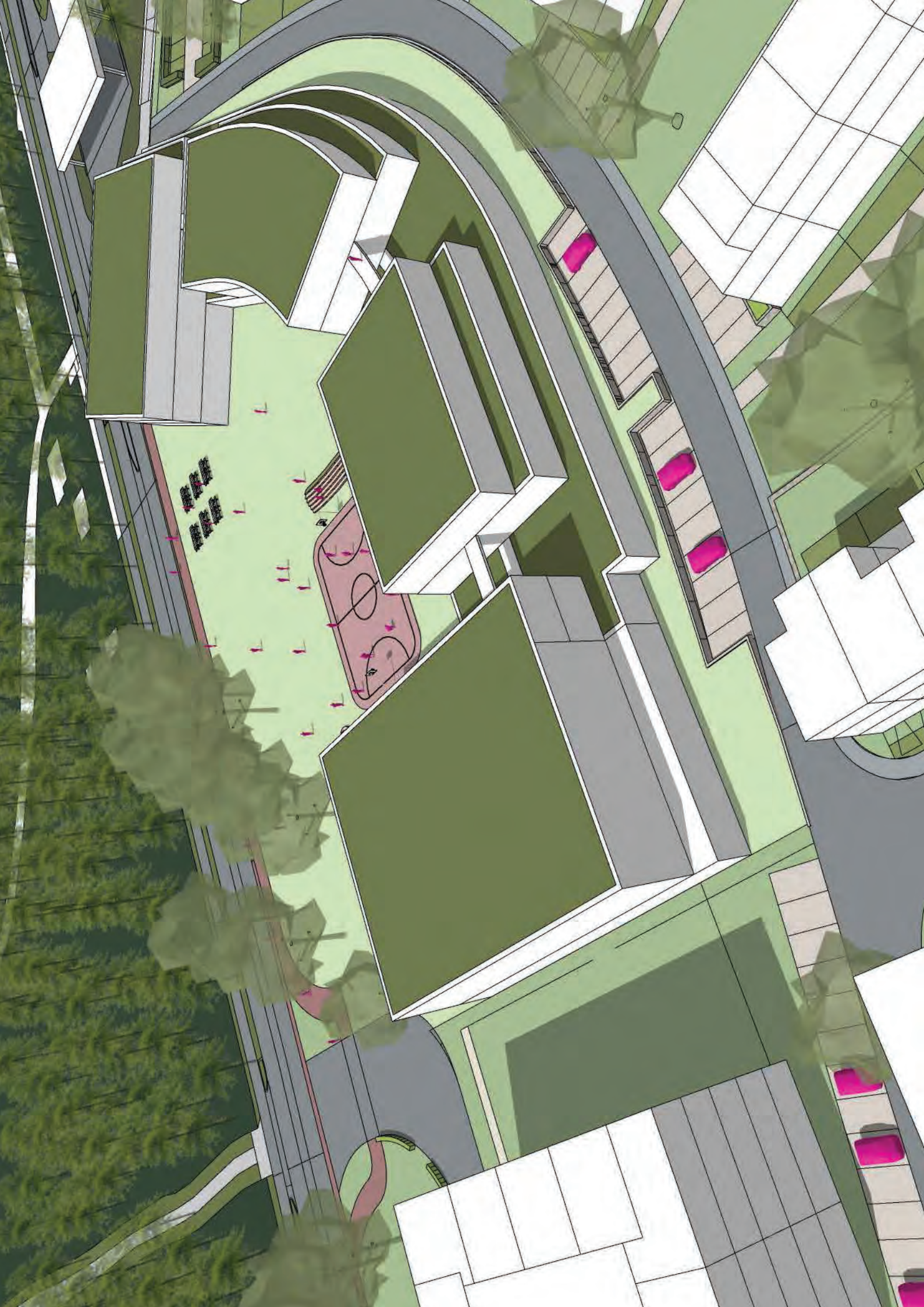


Randvoorwaarden school

Op naastgelegen afbeelding is de stand van zaken van de massastudie te zien:

- **Omvang: de school is geschikt voor maximaal 1.200 leerlingen.**
- **Ligging:** direct aan de Franse Kampweg ligt het ruime buitenterrein, dat als het ware omarmd wordt door het schoolgebouw.
- **Bouwhoogte:** in principe is de school in drie bouwlagen gedacht, er is ruimte voor een vierde bouwlaag. Aan de wijkzijde krijgt de bouwmassa een trapvorm; per bouwlaag springt het gebouw terug ten opzichte van de kavelgrens en de aangrenzende woningen.
- **Oriëntatie en entree:** De entree bevindt zich aan het schoolplein. Het gebouw vormt de begrenzing met de wijk, zo ontstaat tevens een duidelijk eigen domein voor de school in de wijk.
- **Verbinding met de wijk:** op de begane grond vormt het gebouw een grens tussen het schoolplein en de wijk, daarboven is de bouwmassa geleed, en biedt ruimte voor doorzichten.
- **Aansluiting op gebouw met sociale woningen aan de oostzijde:** In de uitwerking wordt onderzocht hoe in de aansluiting meer doorzicht mogelijk gemaakt kan worden.

- **Inrichting openbare ruimte:** het terrein krijgt een groene en diverse inrichting die in samenhang ontworpen zal worden met het omliggende landschap van de woonwijk. Door slim gebruik te maken van hoogteverschillen in het gebied ontstaat een natuurlijke geleiding tussen buitenruimtes van de school en de woonbuurt. Een kleine wal met het kenmerkende keermuurkje omzoomd het terrein aan de noordzijde waardoor een natuurlijke begrenzing ontstaat. De historische bomenrij wordt ingepast in het inrichtingsplan van het schoolplein en wordt opgenomen in halfverharding.
- **Parkeren:** er zijn een tweetal parkeerterreinen voorzien die een zo groen mogelijke inrichting dienen te krijgen. Parkeervakken zijn uitgevoerd in halfverharding en omzoomd met hagen. Ten noorden van de school, direct grenzend aan de straat bevinden zich de overige parkeerplaatsen voor de school, in meerdere clusters omgeven door keermuurpjes.
- **Fietsparkeren:** het fietsparkeren is geïntegreerd in het gebouw aan de zuidoostkant
- **Beeldkwaliteit:** nader te bepalen

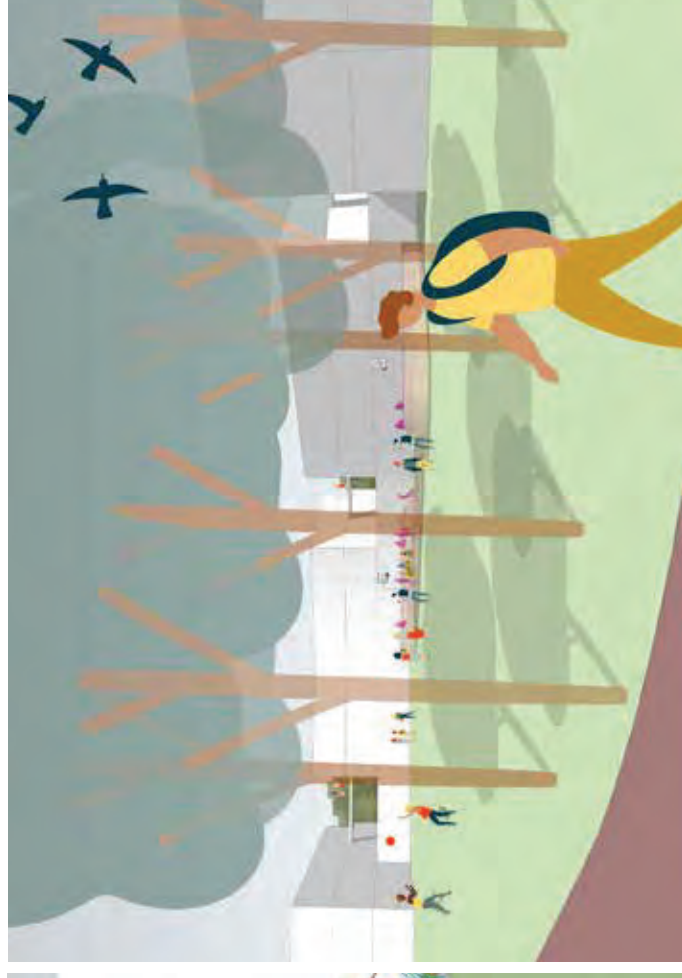


Inpassing school; beleving op ooghoogte

Aan de wijkzijde verspringt het gebouw per bouwlaag, zo sluit het gebouw beter aan op de schaal van de naastgelegen woningen. In de verdere uitwerking wordt gezocht naar een groene invulling van deze daken.



Het schoolplein ligt aan de Franse Kampweg, ten zuiden van het schoolgebouw. De begane grond omarmt het schoolplein, en vormt een gemeenschappelijke sokkel voor meerdere opbouwen, waartussen ruimte voor doorzicht vrij blijft.



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

svp