

Walden

Reactie CRKE

Bussum

augustus 2022

SVP

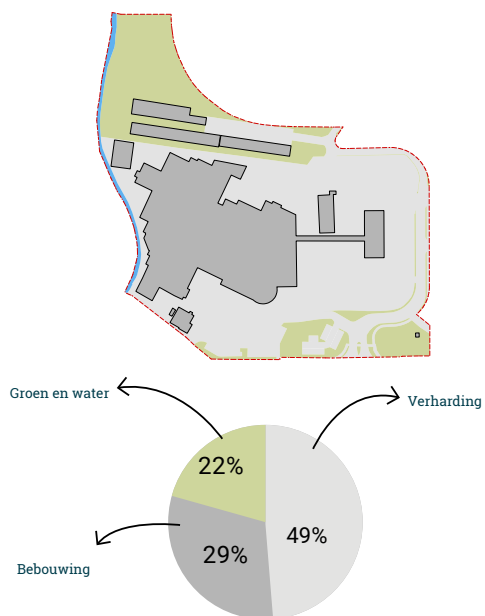


Inleiding

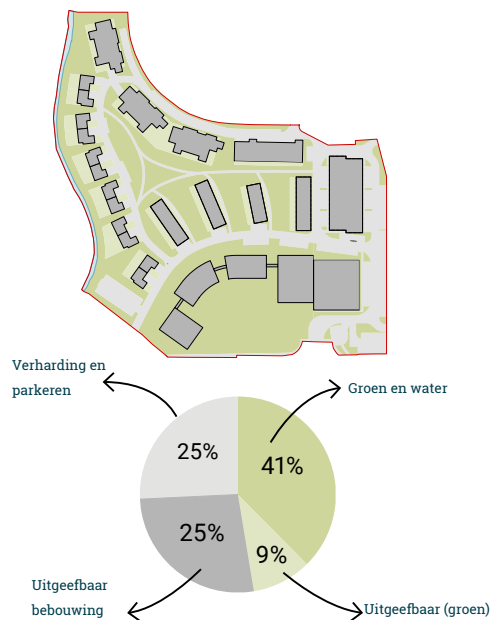
Op 30 november 2021 heeft Maartje Luisman namens SVP Architectuur en Stedenbouw een toelichting gegeven op de herontwikkeling van het huidige bedrijventerrein “Hocras” aan de Franse Kampweg in Bussum. Tijdens deze presentatie en in het verslag hebben we kennis mogen nemen van uw reactie.

In voorliggend document gaan we in op uw reactie en suggesties. Bijgaand treft u bovendien de complete planpresentatie aan van het Voorlopig Stedenbouwkundig plan, zoals het verder is uitgewerkt. Daarin is deze zomer een modellenstudie verwerkt met de invulling van de school in het plangebied. Het voorkeursmodel dat inmiddels is ingepast is tot stand gekomen in overleg met het schoolbestuur, de gemeente Gooise Meren en de adviseur van het schoolbestuur, bureau ICS. 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.

Bestaande situatie



Stedenbouwkundig plan



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 is 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 plaats gevonden met direct omwonenden, ambtelijk, politiek en met de naastgelegen natuurorganisaties en voorliggend plan is daarvan het resultaat.

Opmerking 1 ARO

Het plan kent een relatief hoge dichtheid, waardoor de groene buitenruimte onder druk komt te staan. De commissie adviseert om te onderzoeken of er nog wat meer lucht in de planopzet kan. De ARO vraagt in dat kader om onder meer nog eens goed naar de entreesituatie te kijken en meer ruimte te creëren tussen de voorzieningen bij de school en de appartementen, die nu erg dicht op elkaar staan.

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 woningbehoefte) 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-

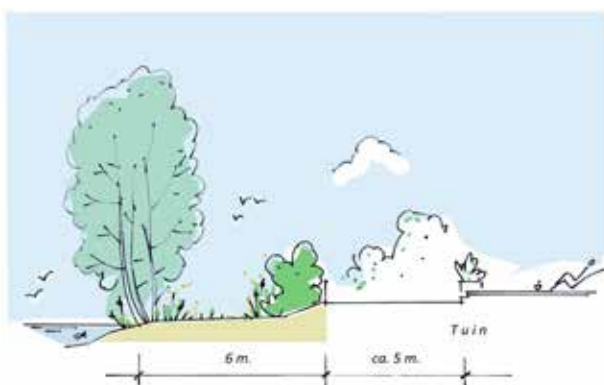
wikkeld tot een gebied met gemengde bebouwing op basis van een hoogwaardige kwalitatieve bebouwing. Het gebied is nu vrijwel volledig verhard zoals vaak het geval is op bedrijventerreinen en heeft een laagwaardige inrichting. Het bebouwingspercentage op de locatie neemt af en vooral het % verharding 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 vermindert tot 26%. Op het huidige bedrijventerrein sprake van 41% verharding. In de nieuwe planopzet is het percentage verharding teruggebracht 27%.

In de inleiding is al aangegeven dat voor de school een verdiepende studie heeft plaats gevonden. De school heeft een voorkeur voor één groot aaneengesloten schoolplein aan de voorzijde van het gebied. Hierdoor heeft het entree gebied van Walden een nog groenere en kwalitatieve uitstraling gekregen. Door een gebouwde fietsenstalling te maken en een sportveld op het dak aan te leggen ontstaat meer ruimte op maaiveld. Ook is in deze studie gekeken naar een betere oplossing voor de sociale woningbouw. Door deze nu te integreren in het schoolgebouw en te positioneren tegen de sporthal aan ontstaat meer ruimte rondom het gebouw. Er zijn dus geen woningen meer die uitkijken op de school, de sociale woningbouw omsluit in een u-vorm een groene binnentuin.



drietal verbredingen ecologische zone van 12x12 meter en afwatering middengebied richting Luye Gat



basisprofiel Luye Gat

Opmerking 2 ARO

De ARO maakt zich zorgen over de relatief beperkte breedte van de ecologische zone, in relatie tot de soorten waar deze verbinding voor is bedoeld. In ieder geval zijn de verbredingen van 12 m essentieel om recht te doen aan het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd. De commissie ziet daarnaast een belangrijke meerwaarde in een betere ecologische relatie tussen het beekmilieu bij de verbindingszone en de centrale groene ruimte in het westelijk deel van het plangebied. Dit heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet aan deze zijde.

Antwoord

In de oorspronkelijke planopzet was geen rekening gehouden met een ecologische oeverzone langs het Luye Gat. Met name na overleg met Het Goois Natuurreservaat, Natuurmonumenten en met bewoners, is door het bureau Ecogroen een onderzoek uitgevoerd naar het realiseren van een ecologische zone 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**. Als langs het hele Luye Gat een ecologische zone van 12 meter breed wordt ingericht dan zouden de tweekappers komen te vervallen. Deze zijn een belangrijke kostendrager in het plan. Zonder de tweekappers is het plan financieel niet haalbaar. Rekening houdend met uw opmerkingen zal de verdere uitwerking van de inrichting van de oeverzone in overleg met het GNR en Natuurmonumenten plaatsvinden.

Het groene middengebied watert in de toekomst af richting het Luye Gat. Tussen de tweekappers liggen groenzones die door middel van infiltratiezones onder de rijweg door verbonden zijn met het middengebied, zie naastgelegen schema. Zo kunnen we piekbuien opvangen in het gebied en vertraagd afvoeren.

Opmerking 3 ARO

Het groen binnen het plangebied dient ook daadwerkelijke ecologisch te worden ingericht en beheerd, inspelend op de aanwezige gradiënt van droog naar nat. Dit moet tot uiting komen in de beplantingskeuze in de buitenruimte. De getoonde visualisaties passen hier nog niet bij. De ARO vraagt om de beelden hierop aan te passen.

Antwoord

De gradiënt zal zichtbaar worden in het gebied door middel van natuurlijke beplanting en extensief beheer vanuit een vve. De visuals zijn hierop aangepast, zie de volgende pagina. En ook hiervoor geldt dat wij bij de uitwerking van het SO inrichtingsplan naar een DO nader zullen afstemmen met GNR en Natuurmonumenten.

Opmerking 4 ARO

De ARO vindt de verwijzing naar Walden, zowel in de naam van het gebied als de inrichting en het gebruik ervan, een goede manier om het verhaal over het verleden te vertellen. Wat betreft cultuurhistorie vraagt de commissie om ook het verhaal van de paardenstallen op de een of andere manier terug te laten komen in het plan.

Antwoord

Goed om te lezen dat de verwijzing naar De Walden als positief wordt ervaren als verwijzing naar het verleden. Ook voor wat betreft de paardenstallen wordt in het plan ook rekening gehouden met dit deel van de cultuurhistorie. Hiertoe is ook opdracht verstrekt aan het bureau Witteveen en Bos. In nauwe samenwerking met de gemeente Gooise Meren en belanghebbenden wordt hieraan invulling gegeven in het plan om de verschillende historische verhaallijnen waarneembaar en beleefbaar te maken. Het college van B&W heeft recent besloten de paardenstallen niet de status van gemeentelijk monument te geven.



nog aa



anpassen





Laag
Veen

Midden

Hoog
Zand

Opmerking 5 ARO

Wat betreft duurzaamheid is de ARO enthousiast over de natuur-inclusieve bouw, de groene ecologische inrichting en bijvoorbeeld het idee van deelauto's, maar op de punten klimaatadaptatie (opvangen regenwater en hergebruik in de wijk) en (collectieve) voorzieningen voor energie dient het plan nog verder te worden versterkt en beter uitgewerkt. Met het oog op alle onder- en bovengrondse ruimteclaims is het belangrijk om ook deze aspecten vroegtijdig in het planproces mee te nemen.

Antwoord

Inderdaad moet het plan op het punt duurzaamheid verder worden doorontwikkeld. 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.

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 teal field.

SVP

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