



Ambitiedocument; Verlosserkerk te Bussum

18 december 2020



Stichting kerkelijk Waardebeheer

MK Architecten

MK Architecten



OASE stedenbouw landschap

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
• De Verlosserkerk	
2 De Verlosserkerk als gemeentelijk erfgoed	7
3 De Verlosserkerk in haar omgeving	8
• Naoorlogse woonwijk Oostereng	
• De randen van het plangebied	
4 Stedenbouwkundige kader en gebruik	13
• Transformatie en ontwikkelopgave	
• Functie	
• Situering	
• Bebouwing	
• Landschap	
• Parkeren	
• Programma	
• Milieuaspecten	





1 Inleiding

De Verlosserkerk is eigendom van de Protestantse Gemeente Bussum (PG Bussum) en gelegen aan de Groene Long in de wijk Oostereng in Bussum-Zuid, ter plaatse van de Ceintuurbaan, de H.A.Lorentzweg en de Koekoeklaan. Het perceel heeft de volgende opstallen: De kerkzaal met het hieraan verbonden nevengebouw (het ontmoetingscentrum Trefpunt) en de dienstwoning (pastorie). De locatie heeft als bestemming: maatschappelijke doeleinden.

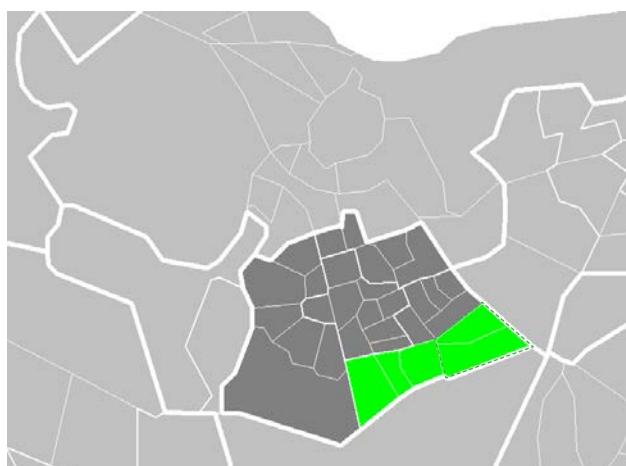
Vanwege het teruglopend aantal leden is de Verlosserkerk als kerkgebouw aan de eredienst onttrokken en is de PG Bussum voornemens de locatie te verkopen.

De gemeente Gooise Meren en de PG Bussum hebben, in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden, de mogelijkheden

van een toekomstige ruimtelijke inrichting en gebruik van de locatie onderzocht en de resultaten daarvan vastgelegd in dit ambitiedocument.

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van het parkeerterrein dat direct voor het kerkgebouw ligt en heeft aangegeven dat dit terreindeel in het onderzoeksgebied kan worden betrokken en indien gewenst ook aangekocht kan worden.

In dit ambitiedocument zijn de stedenbouwkundige- en programmatische uitgangspunten en kaders voor een herontwikkeling van deze locatie vastgelegd.



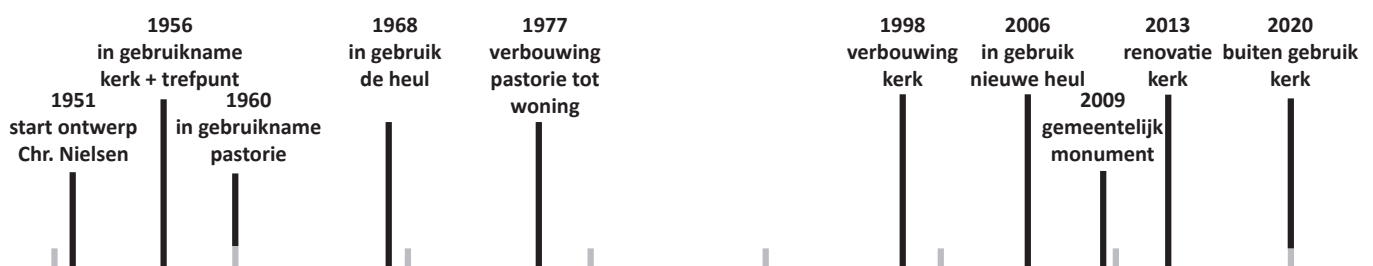
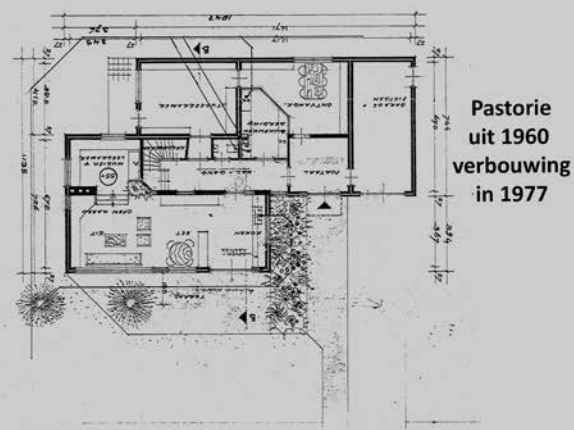
Bussum zuid; ligging Oostereng



Huidig bestemmingsplan



Kerkzaal: waardevol en fraai voorbeeld plastische architectuur



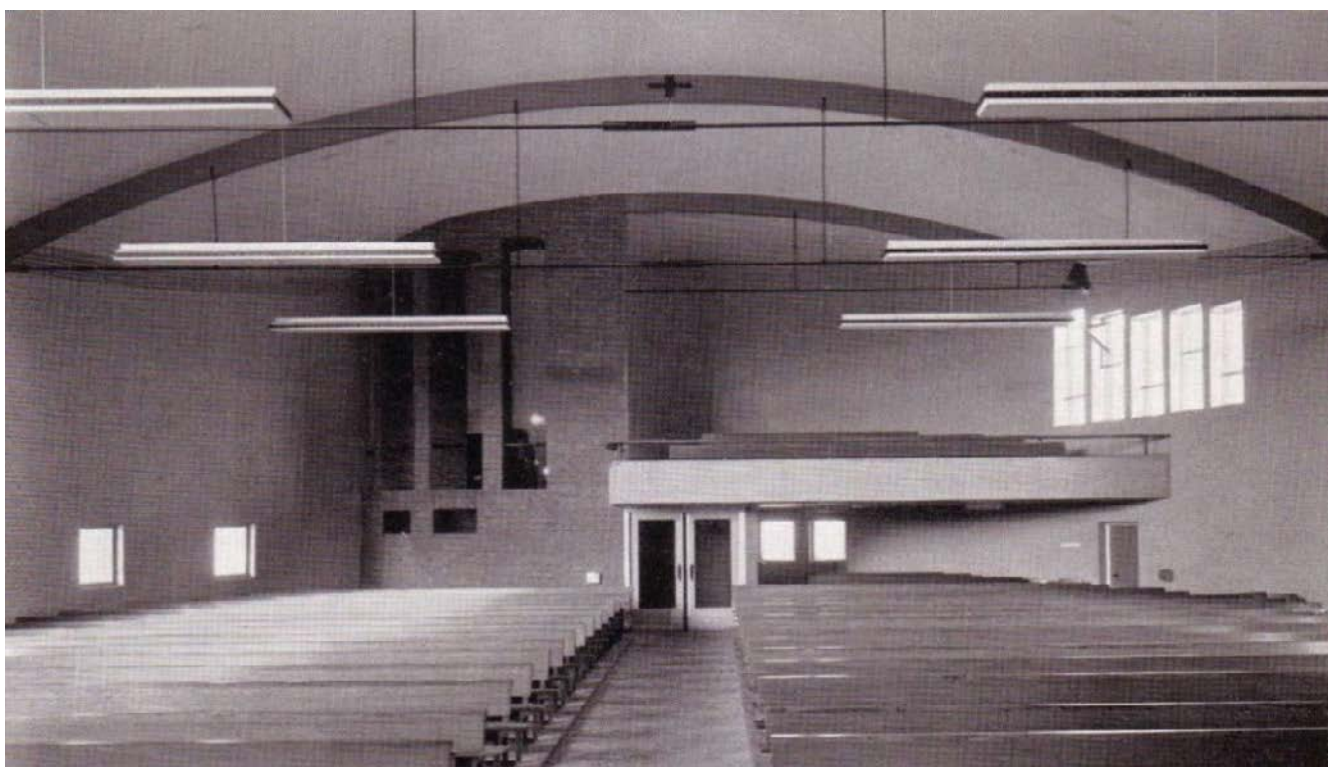
2 De Verlosserkerk als gemeentelijk erfgoed

De Verlosserkerk met kerkzaal en ontmoetingscentrum van architect Christiaan Nielsen zijn sinds 2015 gemeentelijk monument (start aanwijzing procedure 2009). Het kerkgebouw wordt omschreven als een fraai en uniek voorbeeld van naoorlogse plastische architectuur en heeft een belangrijke plaats in het oeuvre van architectenbureau Nielsen Spuit en Van de Kuilen.

Elk monument (Rijks en Gemeentelijk) kent ontwikkelruimte op basis van de monumentale en bouwhistorische waarde. Van de Verlosserkerk heeft de ovale kerkzaal met glooiend groen dak en hoge

klokkentoren de grootste waarde stelling; het ontmoetingscentrum de lagere indifferente waarde stelling. De architectuur van het ontmoetingscentrum wordt als weinig bijzonder en als oninteressant omschreven.

Vooruitlopend op de verkoop en aanvullend op het ambitiedocument laat de PG Bussum een waardestellend onderzoek uitvoeren waaruit ook de transformatieruimte van het kerkgebouw blijkt. In het ambitiedocument is gekozen om ruimte te geven aan een nieuw beeldbepalend ensemble van kerkzaal en nieuwbouw. Het ontmoetingscentrum en de voormalige pastorie maken plaats voor een nieuwe ontwikkeling met woningen.



3 De Verlosserkerk in haar omgeving



Verlosserkerk gelegen aan Groene Long

Naoorlogse woonwijk Oostereng

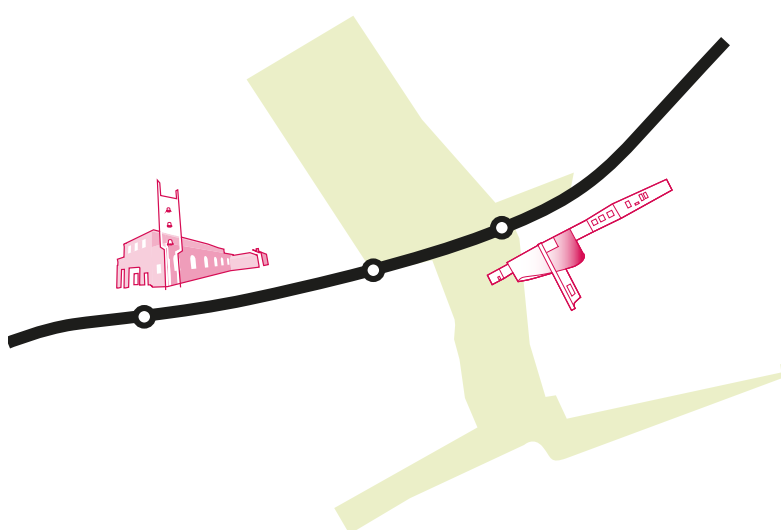
De Verlosserkerk is gelegen ten zuiden van de Ceintuurbaan in Oostereng, een naoorlogse planmatig ontworpen wijk in Bussum-Zuid. Samen met Westereng is Oostereng gesitueerd aan de Groene Long, een park met speeltuinen en een hertenkamp, dat Bussum met het Gooise Natuurreservaat en de heide verbindt.

De wijk heeft een grote verscheidenheid aan woon- en bebouwingstypologieën met woonstraten, flats, villa's en kleinschalige voorzieningen. De gebouwhoogte varieert van 2 woonlagen met een kap tot een enkel gebouw van 8 of 12 lagen. Door de groene randen, de brede groene wegprofielen en de grote kavels heeft de wijk een ruim en groen voorkomen.

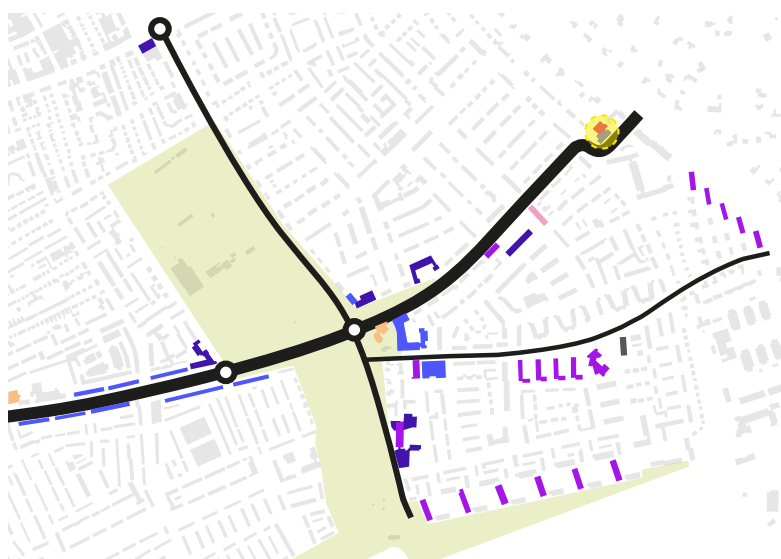
De randen van het plangebied

Aan de noordkant van de wijk Oostereng staat de Verlosserkerk langs de Ceintuurbaan, de centrale 50 km/u ontsluitingsweg van Bussum-zuid. Een brede straat met aan de noordzijde een landschappelijke zone die aansluit op de Groene Long. Langs de weg staan laanbomen met daaronder langspaarkeerplaatsen. In de zichtlijn naar het oosten wordt de straat gemarkeerd door een markant woongebouw van 12 lagen hoog.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Koekoeklaan, de interne 30 km/u ontsluitingsweg van de wijk Oostereng. Langs deze straat bevindt zich een winkelcentrum met onder andere een supermarkt. Ondanks de parkeerdruk die dit geeft is de Koekoeklaan een groene kleinschalige straat. Aan de



Verlosserkerk als accent aan de rotonde Ceintuurbaan en H.A. Lorentzweg

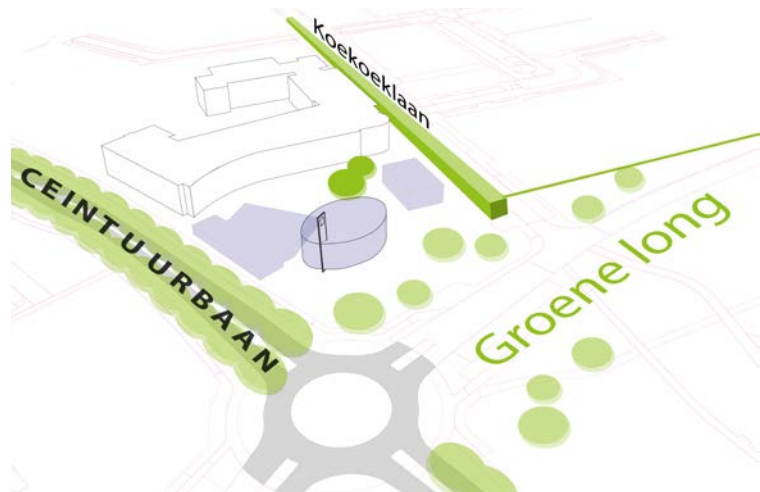


12 lagen	4-5 lagen	accenten
9 lagen	3 lagen	
6 lagen	kerken	

Hoogte accenten langs lange lijnen en aan het landschap

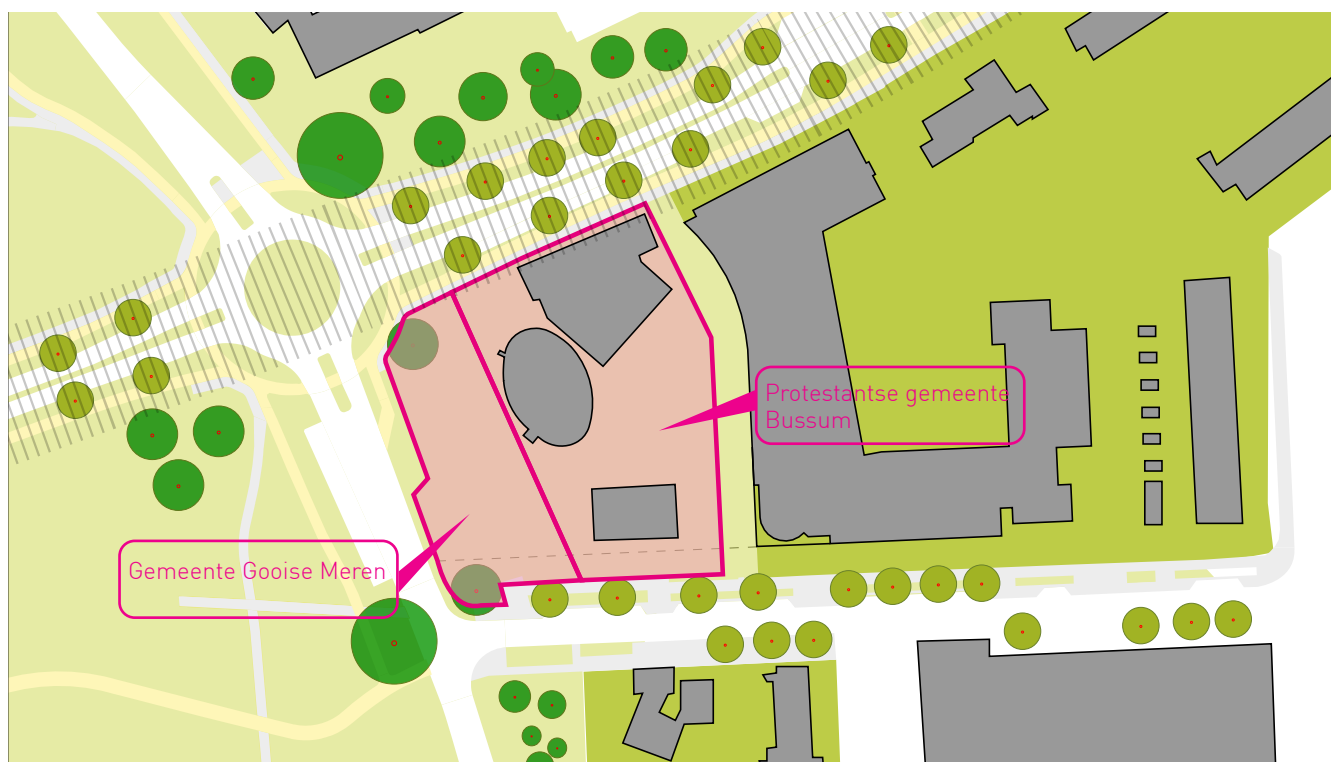
noordkant, de kant van het plangebied ligt langs de weg een groenstrook met heesters en bomen die een mooie continue groene lijn vormen. Naar het oosten verbreedt het groen zich tot een parkje in de lengte richting van de weg. Direct langs de weg zijn langspaarkeerplaatsen.

Aan de westkant van het plangebied ligt de H.A.Lorentzweg, een straat die in vormgeving onderdeel lijkt van de Groene Long. De weg ligt vrij in het groen en lijkt door het grasveld van het park te snijden. Losse bomen staan links en rechts van de weg en zijn onderdeel van het park. Op hoogte van het plangebied verwatert dit beeld door de tuinachtige inrichting van de buitenruimte, het parkeerterrein voor het kerkgebouw en het trottoir langs de weg. Parkeren vindt plaats langs de weg op vakken die aangegeven staan op het asfalt.



Ligging plangebied

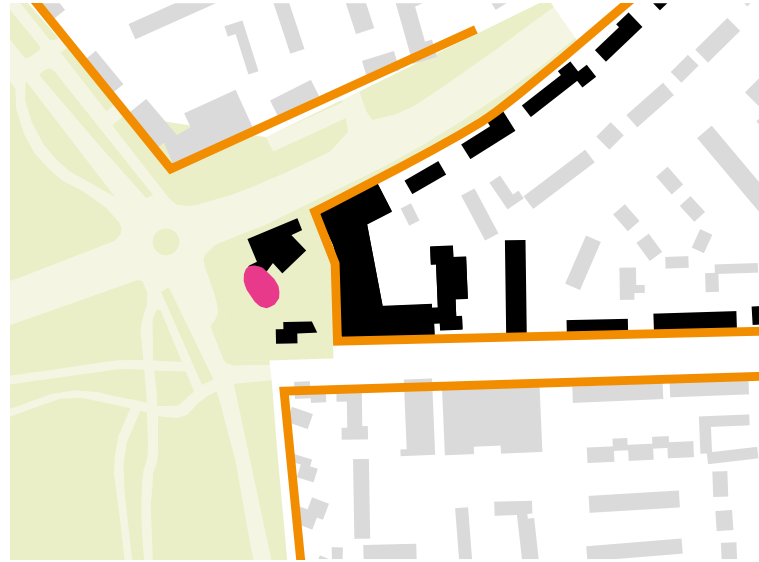
Aan de oostkant van het plangebied ligt het woon-zorgcomplex De Heul van Dudok Wonen. Een woongebouw van 3 lagen dat is georiënteerd op de Ceintuurbaan, de Koekoeklaan en op de tuin van de Verlosserkerk. De bewoners kijken uit op de tuin en achterzijde van het kerkgebouw. Het gebouw is door zijn vormgeving en oriëntatie te lezen als beëindiging van de wijk.



Plangebied + eigendom

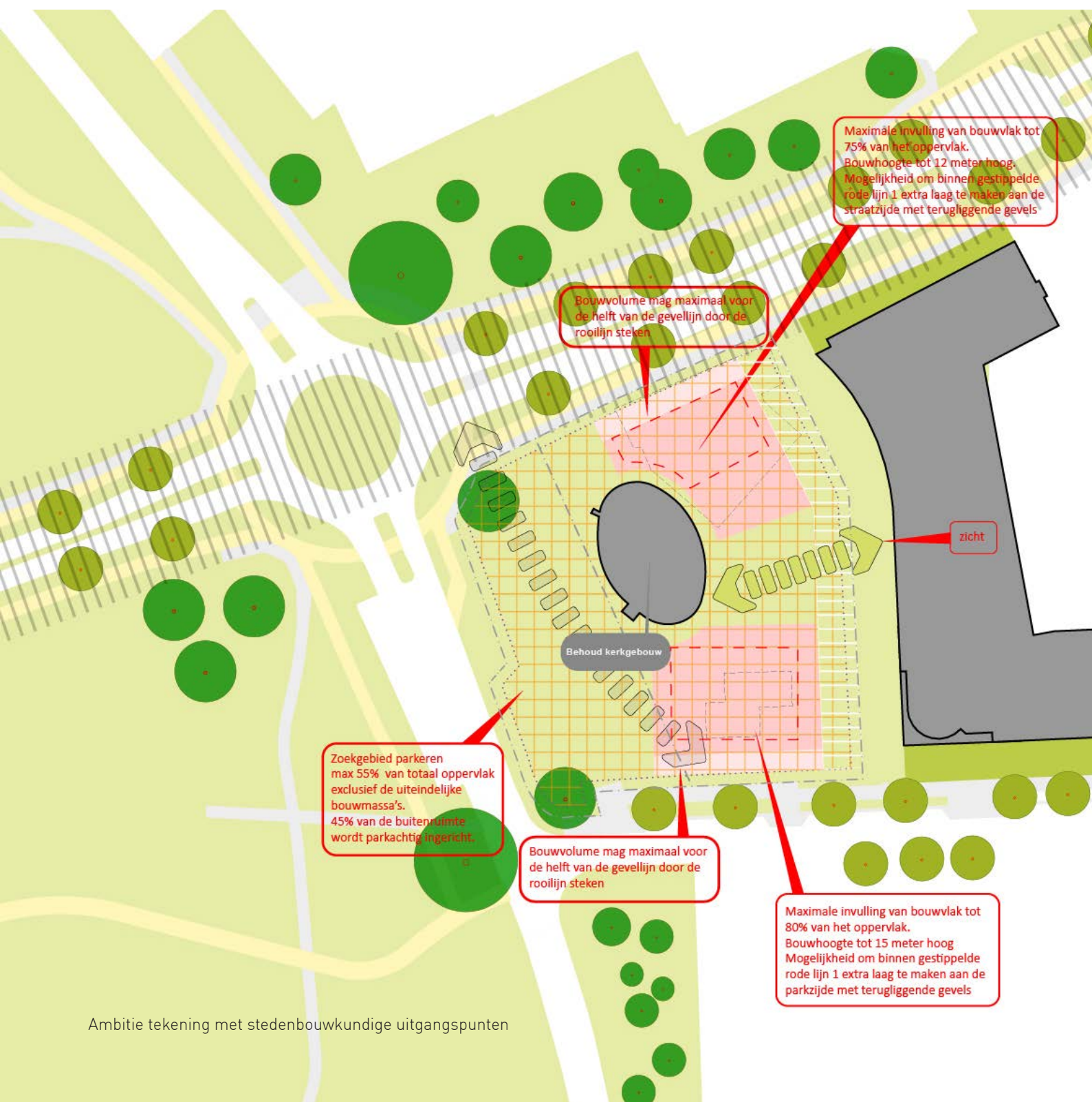


Door het krachtige gebaar van het gebouw van Dudok Wonen staat de kerk met zijn bijgebouwen los van de stedenbouwkundige opzet van Oostereng. De gebouwen lijken hier met hun voet in de Groene Long te staan. De kerk, met haar ovalen kerkzaal, glooiend groen dak en hoge klokkentoren vormt een scharnierpunt in de wijk.



Losse ligging van het kerk-ensemble





Maximale invulling van bouwvlak tot 75% van het oppervlak.
Bouwhoogte tot 12 meter hoog.
Mogelijkheid om binnen gestippelde rode lijn 1 extra laag te maken aan de straatzijde met terugliggende gevels

Bouwvolume mag maximaal voor de helft van de gevellijn door de rooilijn steken

zicht

Behoud kerkgebouw

Zoekgebied parkeren
max 55% van totaal oppervlak
exclusief de uiteindelijke
bouwmassa's.
45% van de buitenruimte
wordt parkachtig ingericht.

Bouwvolume mag maximaal voor de helft van de gevellijn door de rooilijn steken

Maximale invulling van bouwvlak tot 80% van het oppervlak.
Bouwhoogte tot 15 meter hoog
Mogelijkheid om binnen gestippelde rode lijn 1 extra laag te maken aan de parkzijde met terugliggende gevels

4 Stedenbouwkundige kader en gebruik

De omgeving van het plangebied van de Verlosserkerk kenmerkt zich met name door de centrale ligging aan de parkachtige omgeving van de Groene long. Het plangebied met een beeldbepalend naoorlogs ensemble, ligt in de woonwijk Oostereng. Oostereng is een naoorlogse groene woonwijk met veelal woningen met 2 lagen en een kap en appartementengebouwen van 3 à 4 lagen met hier en daar een accent.

Transformatie en ontwikkelopgave

Het plangebied heeft een centrale ligging aan de Groene long en ligt tussen de doorgaande Ceintuurbaan en de rustigere Koekoeklaan. Tot op heden heeft deze locatie van de Verlosserkerk de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Vanwege het teruglopen van het aantal leden wordt de locatie van de Verlosserkerk verkocht en (vermoedelijk) herontwikkeld naar een (overwegend) woningbouwlocatie. De waardevolle ovale kerkzaal dient behouden te blijven en een passende bestemming te krijgen.

Algemeen

Door de ligging van het ensemble in de stedenbouwkundige structuur als losse gebouwen aan het park de Groene Long is het wenselijk dat het nieuwe programma ook los komt van de stedenbouwkundige structuur van de wijk Oostereng.

Situering

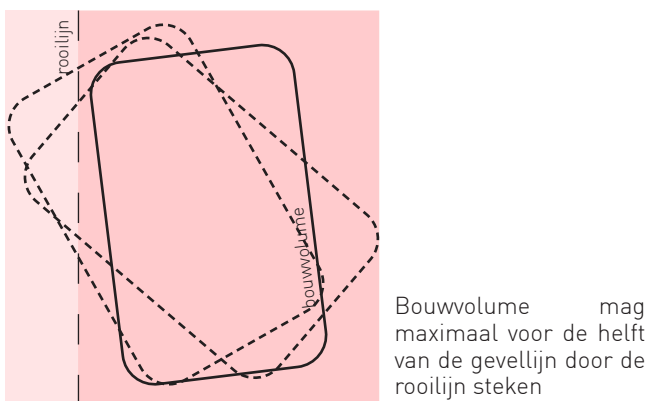
- Het nieuwe ensemble tussen Ceintuurbaan en Koekoeklaan bestaat uit 3 losstaande volumes. Uit cultuurhistorisch oogpunt blijft de bestaande kerkzaal

LEGENDA

	Bestaande gebouwen
	Bestaande gebouwen die vervallen
	Zoekgebied bouwvlak; binnen dit vlak komt een nieuw bouwvolume
	Mogelijkheid voor extra bouwlaag met terugliggend volume
	Bouwvolume mag maximaal voor de helft van de gevellijn door de rooilijn steken
	Rooilijn; de rooilijn wordt niet gevold met de rand van de bebouwing
	Zoekgebied parkeren. Mogelijkheid tot optimaliseren van bouwhoogte door halfverdieptparkeren
	Bestaande bomen
	Indicatieve plek nieuwe bomen passend bij parkstructuur
	Indicatieve plek voor looproute noord-zuid
	Park; aansluiting op groene long
	Tuin
	Gevaarlijke stoffen route
	Plangebied

centraal in het ensemble staan.

- De toe te voegen bouwvolumes vormen een decor voor het kerkgebouw. De architectuur van deze nieuwe volumes dient de uitstraling van het kerkgebouw te versterken.
- De toekomstige nieuwbouw staat altijd 7 meter uit de kavelgrens met De Heul van Dudok Wonen.
- De twee aangegeven zoekgebieden voor de nieuwbouw mogen respectievelijk aan de Ceintuurbaan voor 75% van het oppervlak worden bebouwd en aan de Koekoeklaan voor 80%
- De nieuwe volumes hebben een alzijdige oriëntatie en vormen geen rooilijn langs de Koekoeklaan en de Ceintuurbaan. De nieuwe bouwvolumes mogen maximaal voor de helft van de gevelijnen aan de straatzijde door de rooilijn heensteken. Dit om vrijliggende vormen mogelijk te maken.



- De bouwvolumes zijn zo gepositioneerd dat het parkkarakter van de Groene Long doorloopt tot aan De Heul en de bouwvolumes zoveel mogelijk in het groen staan. Vanuit De Heul is er zicht richting de kerk.

Bebouwing

Uitgangspunt is dat de kerkzaal met klokkentoren behouden blijft.

- Het behoud van het gebouw kan het beste gewaarborgd worden door een duurzaam gebruik in de ruimste zin van het woord. Een bestemmingswijziging is te verwachten, waarbij wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk of gemengde bestemming reële opties lijken.
- De inwendige en uitwendige verschijningsvorm is geborgd door de status van het gemeentelijk monument en de daarmee samenhangende toetsing door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (CRKE).
- Voor de verdere ontwikkeling zal een waardestellend onderzoek worden uitgevoerd waaruit ook de transformatieruimte van het kerkgebouw blijkt.

De overige bebouwing kan vervangen worden door nieuwbouw die een ensemble vormt met de kerkzaal.

- Het vrijstaande volume langs de Ceintuurbaan is maximaal 12 meter hoog met een hoogteaccent tot 15 meter langs de Ceintuurbaan.
- Het vrijstaande volume langs de Koekoeklaan is 15 meter hoog met een hoogte accent aan de parkzijde tot 18 meter die rondom ruim van de gevel af ligt.
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te houden tot de bestaande bebouwing van De Heul (7 meter vanuit oostelijke kavelgrens). In het vervolgtraject dient

aan de hand van bezonningsstudies de invloed op de omgeving te worden onderzocht.

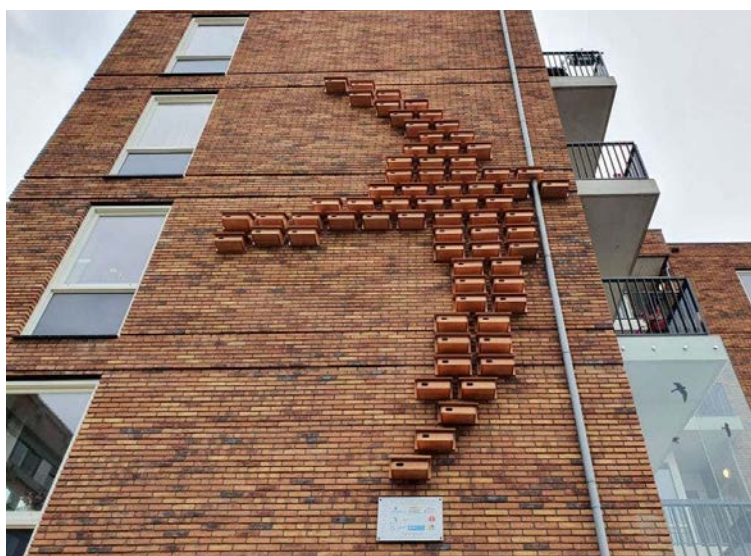
- De toe te voegen gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en versterken het karakter van het kerkgebouw.
- Voor de bouw van nieuwe woningen wordt gekeken naar het Uitvoeringsplan Toegankelijk Vastgoed Gooise Meren. Voor de omliggende buitenruimte wordt verwezen naar de Visie Buitenruimte Gooise Meren. Naast de bouwbesluiten voor toegankelijkheid en vluchtwegen verdienen Woonkeur, de bereikbaarheid en opstelplaatsen voor hulpdiensten extra aandacht.
- De nieuwe duurzame gebouwen worden aardgasvrij, voorzien van zonnepanelen, indien mogelijk groene daken en zoveel mogelijk circulair opgeleverd.
- In de uitwerking van de gebouwen wordt nestruimte (voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen) opgenomen.



Alzijdige architectuur

Landschap

- Het plangebied wordt gezien als onderdeel van de Groene Long met het daarin gelegen ensemble van losse bouwvolumes.



Nestruimte voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen

- De ambitie voor het plangebied houdt in het versterken van het parklandschap en het vergroten van de biodiversiteit van streekgebonden flora en fauna.
- Het bomenprofiel van de Ceintuurbaan en Koekoeklaan wordt doorgezet langs de randen van het plangebied.
- Adaptatie aan toenemend extreme weersomstandigheden als hittegolf en hevige regenbuien vragen om een zorgvuldige inrichting van de buitenruimte. Een groene inrichting met bomen en heesters voor schaduw en beschutting.
- 45% van de buitenruimte wordt parkachtig ingericht

Parkeren

- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de Parkeernormennota van de gemeente Gooise Meren. Het aantal parkeerplaatsen zal afhangen van het uiteindelijke programma.
- Vanwege de parkeerdruk op de omgeving vindt parkeren voor 100% plaats op eigen terrein.



Landschap doortrekken over het parkeren.

- Het bezoekers parkeren vindt plaats op eigen terrein, tenzij uit onderzoek naar de parkeerdruk blijkt dat hierin ook in de openbare ruimte kan worden voorzien, bijvoorbeeld aan de parkzijde van de H.A. Lorentzweg
- Parkeren vindt plaats binnen het zoekgebied (zie kaart) en neemt niet meer dan ca 55% van de onbebouwde ruimte in gebruik. Het zoekgebied voor parkeren is inclusief de ruimte onder de gebouwen, maar exclusief de ruimte onder de kerkzaal.
- Parkeren vindt plaats onder de bebouwing op het maaiveld. Half verdiept parkeren onder de bebouwing maakt

het toelaatbaar om het bovenliggende bouwvolume beperkt (ca. 1,5 m) te verhogen.

- De inrichting van het parkeren draagt bij aan de parkachtige kwaliteit van de Groene Long.
- Ontsluiting van het parkeren vindt plaats via de H.A. Lorentzweg, tenzij onderzoek aantoont dat ontsluiting via de Koekoeklaan ook mogelijk is.

Milieuaspecten

De ontwikkeling kent ook een aantal milieuaspecten.

- De Ceintuurbaan is een drukke weg met een hoog geluidsniveau met invloed op het woon- en leefklimaat. In het vervolgtraject zal er een akoestisch onderzoek moeten worden gedaan.



Parkeren en landschap gecombineerd

- Ook worden gevaarlijke stoffen (LPG) vervoerd over de Ceintuurbaan. De eisen voor nieuwbouw in relatie tot de gevaarlijke stoffenroute moet nader worden onderzocht.

- De GGD vraagt aandacht voor fijnstof en stikstofoxide die vrijkomt van het verkeer over de Ceintuurbaan.
- Op de locatie moet rekening worden gehouden met eventuele olietanks of hiermee verband houdende verontreiniging. De bodemkwaliteit moet onderzocht worden.
- Om te voldoen aan de gangbare onderzoeken dient de toekomstige koper met de gemeente te overleggen.

Bestemming en gebruik

Dit ambitiedocument gaat uit van gewijzigd gebruik van de locatie, waarvoor het bestemmingsplan ook ten aanzien van dit gebruik zal worden aangepast. Het plangebied kent in de huidige situatie de bestemming maatschappelijk (voor de opstallen) en verblijfsgebied (voor het terrein rondom de gebouwen en het parkeerterrein).

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een ander gebruik van de locatie op basis van een gemengde bestemming, waarvan de functie wonen voor de toe te voegen bebouwing onderdeel uitmaakt. Binnen de bestemming wonen dient bij voorkeur ook de mogelijkheid van intramuraal verblijf te kunnen worden opgenomen om een 'breder' gebruik van de locatie niet uit te sluiten.

Voor het kerkgebouw, dat als bouwvolume gehandhaafd blijft, is een duurzaam gebruik cruciaal met het oog op het behoud als gemeentelijk monument. Dit gebruik dient uiteraard te passen bij de woon- en verblijfsfuncties die op de locatie zullen worden gevestigd. Een maatschappelijke functie – bijvoorbeeld ontmoetings- of gezondheidscentrum – ligt wellicht voor

de hand. Maar ook functies met een meer commercieel karakter kunnen passend zijn binnen de toekomstige context, evenals een transformatie naar woningen. Een en ander voor zo ver dit, met inachtneming van de monumentale status van het gebouw, goed inpasbaar blijkt.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van dit ambitiedocument zijn door gemeente GM in ieder geval de volgende uitgangspunten aangereikt met betrekking tot het gebruik en de inrichting van de locatie.

1. Er is een opgave voor betaalbare woningbouw. Er wordt minimaal 1/3 van het aantal woningen in het betaalbare huursegment gerealiseerd. Een aanbeveling is om dit deel met een woningbouwcorporatie te realiseren. De gemeente benadrukt de mogelijke combinaties met zorg en/of andere woonvormen.
2. Voor de verdere ontwikkeling laat PG Bussum een waarde stellend onderzoek uitvoeren waaruit ook de transformatieruimte van het kerkgebouw blijkt. In het ambitiedocument is gekozen om ruimte te geven aan een nieuw beeldbepalend ensemble van kerkzaal en nieuwbouw. Het ontmoetingscentrum en de voormalige pastorie maken plaats voor een nieuwe ontwikkeling met woningen.
3. Er is een voorkeur voor het behouden van de maatschappelijke functie, een wijkontmoetingsplek. Eventueel is een commerciële bestemming mogelijk.

In algemene zin is de Woonvisie van gemeente GM richtinggevend voor de uitwerking van het plan en het definitief te realiseren woningprogramma.

