

# Herontwikkeling Verlosserkerk (Bussum)

Ambitiedocument

Vastgesteld  
9 maart 2022



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	De Verlosserkerk	5
<b>2</b>	<b>De Verlosserkerk als gemeentelijk erfgoed</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>De Verlosserkerk in haar omgeving</b>	<b>8</b>
3.1	Naoorlogse woonwijk Oostereng	8
3.2	De randen van het plangebied	8
<b>4</b>	<b>Stedenbouwkundig kader en gebruik</b>	<b>13</b>
4.1	Transformatie en ontwikkelopgave	13
4.2	Algemeen	13
4.3	Situering	14
4.4	Bebouwing en architectuur	14
4.5	Landschap en parkeren	16
4.6	Milieuaspecten	17
4.7	Bestemming en gebruik	17
	<b>Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning, waardestelling &amp; transformatie advies</b>	<b>21</b>







# 1 Inleiding

## 1.1 De Verlosserkerk

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.

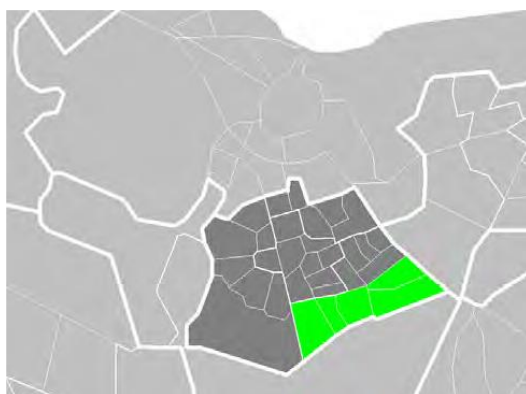
Vanwege het teruglopend aantal leden is de Verlosserkerk als kerkgebouw aan de eredienst onttrokken en is de PG Bussum voornemens de locatie te verkopen.

De PG Bussum heeft, in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden, de mogelijkheden van een toekomstige ruimtelijke inrichting en gebruik van de locatie onderzocht. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn hierbij betrokken middels de Omgevingstafel. Het betrekken van deze groepen vond plaats op het niveau 'raadplegen' van de Participatieladder.

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

In dit Ambitiedocument zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en kaders voor een herontwikkeling van deze locatie indicatief vastgelegd.

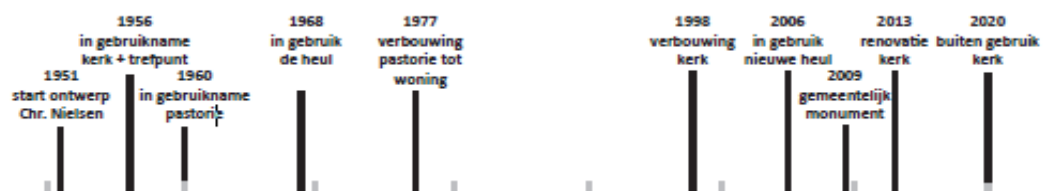
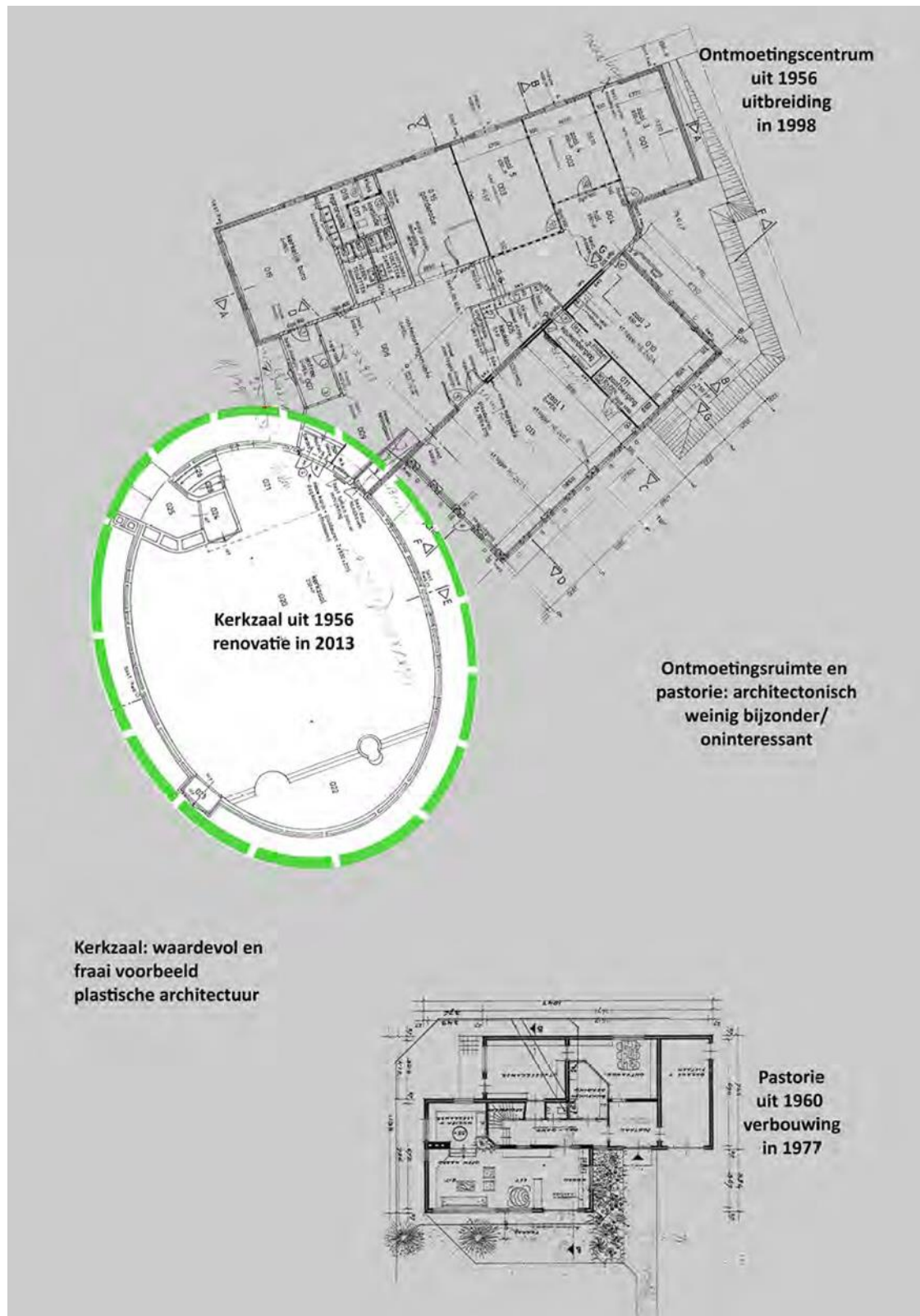
Alle schetsen (tekeningen) en foto's worden beschouwd als indicatief, de gegevens zijn niet door de Gemeenteraad beoordeeld en derhalve niet goedgekeurd. Het College B & W van Gooise Meren heeft meegewerkt aan het opstellen van het Ambitiedocument, de Gemeenteraad als hoogst bevoegd gezag niet. Het geamendeerde Ambitiedocument zal gebruikt kunnen worden voor een mogelijk (Voorontwerp i.c. Ontwerp) Bestemmingsplan.



*Bussum zuid: ligging Oostereng*



*Huidig bestemmingsplan*





## 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 Spruit en Van der Kuilen.

In de beschrijving als gemeentelijke monument is onder andere het volgende vermeld. 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 hoogste waardestelling; het ontmoetingscentrum de lagere indifferente waardestelling.

Vooruitlopend op de verkoop en aanvullend op het Ambitiedocument heeft de PG Bussum als huidige eigenaar een waardestellend onderzoek laten uitvoeren waaruit ook de waarde van het kerkcomplex blijkt. In het Ambitiedocument is gekozen om ruimte te geven aan een nieuw beeldbepalend ensemble van kerkzaal en nieuwbouw. Het monumentale, schegvormige deel van het ontmoetingscentrum zal mogelijk worden gehandhaafd, het overige deel uit 1997 en de voormalige pastorie kunnen daarbij plaatsmaken voor een nieuwe ontwikkeling met woningen .

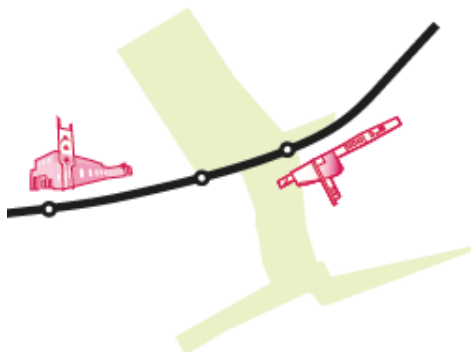


## 3 De Verlosserkerk in haar omgeving

### 3.1 Naoorlogse woonwijk Oostereng



*Verlosserkerk gelegen aan de Groene Long*



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

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 10 lagen. Door de groene randen, de brede groene wegprofielen en de grote kavels heeft de wijk een ruim en groen voorkomen.

### 3.2 De randen van het plangebied



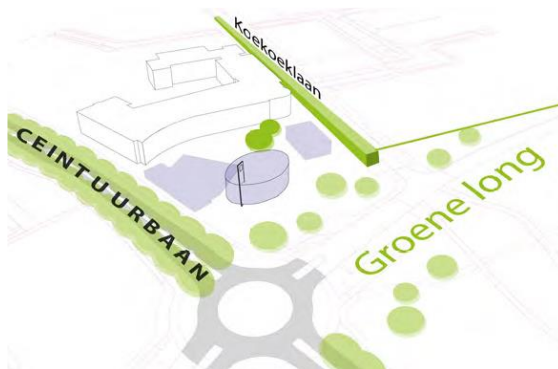
*Hoogteaccenten langs lange lijnen en aan het Landschap*

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 langspaarkeplaatsen.

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 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.



*Ligging plangebied*

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.

Aan de oostkant van het plangebied ligt het wooncomplex voor senioren 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 ovale kerkzaal, glooiend groen dak en hoge klokkentoren vormt een scharnierpunt in de wijk.



*Losse ligging van het kerk-ensemble*







## 4 Stedenbouwkundig 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.

### 4.1 Transformatie en ontwikkelopgave

Het plangebied heeft een centrale ligging aan de Groene long en ligt tussen de doorgaande Ceintuurbaan en de rustiger 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 waarbij wellicht ruimte wordt geboden voor een herontwikkeling naar (overwegend) woningbouw al dan niet met zorg. De ovale kerkzaal met een hoge waardestelling dient behouden te blijven en een passende maatschappelijke bestemming te krijgen.

### 4.2 Algemeen

Door de ligging van het ensemble in de stedenbouwkundige structuur als losse gebouwen aan het park de Groene Long is het wenselijk dat een nieuwe invulling van de locatie ook loskomt van de stedenbouwkundige structuur van de wijk Oostereng.

#### Aandachtspunten

- Bestaande kerkzaal behouden
- Ontmoetingscentrum voor zover monumentale waarde behouden
- Zoekgebied bouwvlak; binnen dit enkelvoudige vlak komt een nieuw bouwvolume
- Zone 2 m vanaf de straatkant met de Koekoeklaan en Ceintuurbaan en maximaal 1 à 2 bouwlagen aan de zijde van gebouw De Heul. Relatie met huidige entree leggen
- (Bij voorkeur) 7 meter afstand tot erfgrans met gebouw De Heul
- Parkeren: Aantal parkeerplaatsen hangt af van programma en eisen gemeente.
- Bestaande bomen behouden
- Looproute noord-zuid aanhouden
- Park: aansluiting op groene long
- Ceintuurbaan: gevaarlijke stoffen route
- Ontsluiting parkeren vanaf Koekoeklaan; locatie nader te bepalen

### 4.3 Situering

- Het nieuwe ensemble tussen Ceintuurbaan en Koekoeklaan bestaat uit losstaande volumes. Uit cultuurhistorisch oogpunt blijft de bestaande kerkzaal centraal in dit ensemble staan.
- De toe te voegen bouwvolumes vormen als het ware een nieuw decor voor het kerkgebouw. De architectuur van deze nieuwe volumes dient de uitstraling van het kerkgebouw te versterken, daarom zal deze conform het waardestellend onderzoek 'laag, sober en architectonisch ondergeschikt' worden gebouwd.
- Toekomstige nieuwbouw staat bij voorkeur op zeven meter afstand van de kavelgrens met het perceel De Heul van Dudok Wonen. Een uitzondering op dit principe vormt uitsluitend de gevellijn van het huidige één laag hoge ontmoetingscentrum aan de zijde van de Ceintuurbaan.
- Er wordt een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen nieuwe bouwvolumes een plek kunnen krijgen, één zoekgebied met een woondichtheid van indicatief 35 woningen. Het definitieve aantal is afhankelijk van de uiteindelijk gekozen woningtypes en woonvormen in combinatie met de gekozen architectuur en zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen dit zoekgebied geldt een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen aan de Ceintuurbaan, de H.A. Lorentzweg en de Koekoeklaan, waarbij de totale hoogte van het bouwwerk de bestaande hoogte van de Verlosserkerk in principe niet mag overschrijden, en één of twee bouwlagen aan de zijde van gebouw De Heul. Incidenteel zou een vierde bouwlaag op de kop bij de Koekoeklaan toegestaan kunnen worden, mits passend in een aanvaardbare architectuur en met een maximale goothoogte van 9 meter (zonder afwijkingsmogelijkheid). In de bouwvlakken is een percentage (maximaal 70%) vermeld dat het toelaatbare bouwvolume binnen dit vlak aangeeft, gerekend over het totaal van het aantal bouwlagen binnen het betreffende bebouwingsvlak, waarbij elke bouwlaag geen grotere footprint mag hebben dan de onderliggende bouwlaag met uitzondering van de onderste bouwlaag.
- De nieuwe volumes hebben een vorm die in beginsel vrij is binnen het bebouwingsvlak en binnen de randvoorwaarden die verder in dit document zijn vermeld.
- De nieuwe bouwvolumes worden zo gepositioneerd dat het parkkarakter van de Groene Long doorloopt tot aan De Heul en de bouwvolumes zoveel mogelijk 'los' in het groen staan. Vanuit De Heul is er zicht op de kerk.

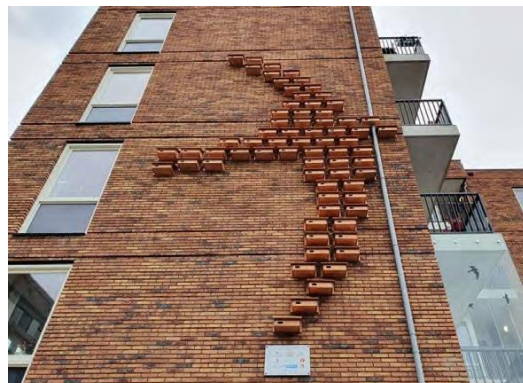
### 4.4 Bebouwing en architectuur

- Uitgangspunt is dat de kerkzaal met klokkentoren en mogelijk een deel van de ontmoetingsruimte (voorzijde uit 1955) behouden blijft:
- Het behoud van dit gebouw kan het beste gewaarborgd worden door een duurzaam bestendig gebruik in de ruimste zin van het woord.
- De inwendige en uitwendige verschijningsvorm is geborgd door de status van het gemeentelijk monument, het waardestellend onderzoek en toetsing door de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (CRKE).
- De overige bebouwing kan in beginsel vervangen worden door nieuwe bouwvolumes (die een ensemble vormen met de kerkzaal).
- De architectuur en (stedenbouwkundige) verschijningsvorm van de nieuwbouwvolumes dient de plastische vorm en de uitstraling van het kerkgebouw te versterken en hiermee zeker niet te concurreren.
- Rondom het kerkgebouw dient het gevelbeeld van nieuwbouwvolumes een rustige verschijningsvorm te hebben. Versturende elementen bijvoorbeeld galerijen, dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen en balkons en terrassen vragen bijzondere aandacht in detaillering.

- De gevellijn en bouwhoogte aan de Ceintuurbaan van het huidige ontmoetingscentrum dienen bij een nieuwe invulling in stand te blijven.
- Er dient voldoende fysieke afstand te zijn tussen kerkgebouw en nieuwbouvvolumes, opdat het kerkgebouw als 'bijzonder architectonisch element' herkenbaar blijft.
- Een eventuele bouwkundige verbinding tussen het nieuwbouwvolume aan de Ceintuurbaan en het kerkgebouw is niet op voorhand uitgesloten maar vraagt bijzondere aandacht en een zorgvuldige architectonische uitwerking.
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te houden tot de bestaande bebouwing van De Heul (bij voorkeur 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 versterken het karakter van het kerkgebouw.
- Voor de bouw van nieuwe woningen geldt 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, in combinatie met Sedumdaken, en zoveel mogelijk circulair opgeleverd.
- In de uitwerking van de gebouwen wordt nestruimte (voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen) opgenomen, conform het Manifest Natuur-inclusief Bouwen.



*Alzijdige architectuur*



*Nestruimte voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen*

## 4.5 Landschap en parkeren

- Het plangebied wordt gezien als onderdeel van de Groene Long met een daarin gelegen ensemble van losse bouwvolumes.
- 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.
- De buitenruimte wordt zoveel mogelijk parkachtig ingericht.
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de Parkeernormennota van de gemeente Gooise Meren. Het aantal parkeerplaatsen zal afhangen van het uiteindelijke programma. Voor een juiste berekening worden tegenwoordig vaak twee mogelijkheden toegepast:
  - a. Berekening parkeervraag volgens model CROW;
  - b. Berekening volgens plan Duurzame Mobiliteit (Mobiliteit als vastgoedsservice).
- Vanwege de parkeerdruk op de omgeving vindt parkeren voor 100% plaats op eigen terrein.
- Het parkeren voor bezoekers vindt plaats op eigen terrein.
- Een parkeeroplossing geheel op maaiveld is niet denkbaar, (gedeeltelijk) half verdiept parkeren onder de nieuw toe te voegen bouwvolumes wel. Bij een keuze voor half verdiept parkeren onder de nieuwe bouwvolumes is het ontoelaatbaar dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden ten behoeve van parkeren als er 3 woonlagen worden gebouwd, enkel bij 2 woonlagen is half verdiept parkeren (onder die woonlagen) toelaatbaar. Een en ander echter onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat sprake blijft van een stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk evenwichtige inrichting van het vernieuwde complex.
- De inrichting van het terrein dient bij te dragen aan de parkachtige kwaliteit van de Groene Long.
- Ontsluiting van het parkeren in het plangebied vindt plaats vanaf de Koekoeklaan en eventueel vanaf de H.A. Lorentzweg. Ontsluiting rechtstreeks vanaf de Ceintuurbaan is uitgesloten.



*Landschap doortrekken over het parkeren*



*Parkeren en landschap gecombineerd*



## 4.6 Milieuaspecten

De ontwikkeling houdt in ieder geval rekening met de volgende 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 uitgevoerd.
- 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 stikstofdioxide 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 gangbare eisen en voorwaarden dient de toekomstige eigenaar met de gemeente te overleggen.

## 4.7 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 kaders is er maximale inzet op woningbouw, met 1/3 sociale huur en 1/3 middenhuur als op blz. 19 verwoord. Binnen de bestemming wonen dient ook de mogelijkheid van wonen met zorg (zorgwoningen/wonen op maat) en eventueel intramuraal verblijf nadrukkelijk onderzocht te worden en te kunnen worden opgenomen om een 'breder' gebruik van de locatie niet uit te sluiten. De woningen zouden 'levensloopbestendig' uitgevoerd moeten worden, dus zonder aanpassing geschikt voor senioren en mensen met een beperking.

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 overige locatie zullen worden gevestigd. Een maatschappelijke functie – bijvoorbeeld ontmoetings- of gezondheidscentrum – ligt (wellicht) voor de hand. Een transformatie naar woningen ligt niet voor de hand en wordt op voorhand uitgesloten. Een en ander voor zo ver goed inpasbaar met inachtneming van de monumentale status van en transformatieruimte voor het gebouw. De aanbevelingen en cultuurhistorische waarderings op blz. 37 en 44 van de Rapportage Het Oversticht dienen te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen, dat wil zeggen de kerk is het leidende beeldbepalende element en de nieuwbouw moet daar visueel ondergeschikt aan zijn.



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, de Woonvisie 2017 – 2025 d.d. 12 juli 2017 is hier van kracht. Er wordt minimaal 1/3 van het te ontwerpen GBO (gebruiksoppervlak) in het betaalbare huursegment en minimaal 1/3 van het te ontwerpen GBO (gebruiksoppervlak) in het middensegment tot een huur van € 1.000,- per maand 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. Uit het waardestellend onderzoek blijkt de geringe transformatieruimte van het kerkgebouw zelf en de ruime transformatieruimte van het bijbehorende ontmoetingscentrum. In het Ambitiedocument is gekozen om ruimte te geven aan een nieuw beeldbepalend ensemble van kerkzaal en nieuwbouw. De voormalige pastorie en (een deel van) het ontmoetingscentrum uit 1997, maken (mogelijk) plaats voor een nieuwe ontwikkeling met woningen.
3. Er is een zekere voorkeur voor behoud van een maatschappelijke functie, zoals een wijkontmoetingsplek.
4. Suggestie voor woonoppervlakte 60 m<sup>2</sup> – 100/120 m<sup>2</sup> per woning/appartement.
5. Uitvoering van het plan vanzelfsprekend in passende architectuur.
6. Verdergaande participatie vooraf is uiteraard wenselijk, 'na raadpleging van de omwonenden'.

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





# Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning, waardestelling & transformatie advies

Rapportage Het Oversticht d.d. 14 juli 2021, V4

De aanbevelingen en cultuurhistorische waarderingen op blz. 37 en 44 van deze Rapportage dienen onvoorwaardelijk te worden meegenomen met de verdere uitwerking van de plannen.