

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Mezenlaan 19 te Bussum
omschrijving aanvraag : Pilot Omgevingstafel: Gooise Warande
datum vergadering : 16 december 2020
ons kenmerk : HZ_MO-20-2056
voorzitter : ir. R. Petersma
leden : mw. drs. I. Oosterheerd
: ir. H.J. van Velzen
: dipl. ing. O. Ebben
secretaris : mw. J. Vroons
projectleider : mw. A. Soede
ambt. ondersteuning : dhr. M. Nabbe

Onderwerp

Het betreft de pilot omgevingstafel voor de ontwikkeling Gooise Warande.
Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: #(_welstand)#.

Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2019 Gooise Meren (Inwerkingtreding d.d. 8 mei 2019)

1. Objectgerichte welstandscriteria
2. Gebiedsgerichte welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

Advies:

Pilot omgevingstafel (vooroverleg)

Toelichting

Aanwezig: Lars Mosman (Dubbel-L), Evelien van Veen (architecte), Hans Nagtegaal (voorzitter bewonerscomité), Antoinette Soede (projectleider GM) en Maarten Nabbe (stedenbouwkundige GM) via MS Teams.

Het plan betreft een pilot voor de omgevingstafel in het kader van de aankomende omgevingswet. Dhr. Mosman is voor Vivium en de Alliantie al enige tijd in gesprek met de gemeente om een geschikte locatie te vinden voor zelfstandige woningen voor ouderen. De locatie bij de Gooise Warande leek een geschikte locatie voor een pilot omgevingstafel om dit verder te onderzoeken. De Gooise Warande heeft een flinke tuin en er zal worden onderzocht of en hoe hier 30-35 woningen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn twee omgevingstafel-bijeenkomsten gehouden, uit de meerdere scenario's zijn nu twee scenario's verder uitgewerkt. Het concept bij alle scenario's is een losstaand woongebouw in de nabijheid van zorgvoorzieningen. De gemeente geeft mee dat deze scenario's stedenbouwkundig voorstelbaar zijn en dat het programmatisch gewenst is. De meerdere scenario's, ook die zijn afgefallen, zullen aan de commissie gepresenteerd worden. De gestapelde doorzonwoningen aan de Amersfoortsestraatweg zijn geen onderdeel van Vivium.

Dhr. Mosman geeft een presentatie over de opgave en de uitkomsten van de omgevingstafels. De gemeente heeft aangegeven geen voorstander te zijn om op deze zoeklocatie bebouwing aan de Nagtegaallaan toe te voegen. Op basis van de uitgangspunten (o.a. doelgroep, programma, uitstraling en parkeren) is het traject van

de omgevingstafels doorlopen. Mw. Van Veen geeft aan dat tijdens de omgevingstafels ook de bezwaren en ideeën van bewoners zijn gehoord en benadrukt dat er wel een bepaald volume nodig is voor het realiseren van het programma (34 woningen). Het parkeren zal in principe op eigen terrein worden opgelost, in de voorliggende presentatie is hier nog geen verdere aandacht aan besteed.

Kenmerkend voor de architectuur van de wijk is de stempelstructuur en herhaling. Specifiek kenmerkend voor de bebouwing van de Gooise Warande zijn de stroken en de horizontaliteit in het gevelbeeld. Ook kenmerkend voor dit ensemble is het vele groen en de ruime stedenbouwkundige opzet. De volgende verschillende scenario's passeren de revue:

- Optie A als een 5-laagse strook in de binnentuin met een galerij ontsluiting;
- Optie B1 als een 4-laagse haakvorm waardoor een nieuwe binnenhof ontstaat;
- Optie B2 als een 5-laagse haakvorm met eveneens een nieuwe binnenhof;
- Optie C als een 4-laagse aanbouw aan de voorzijde;
- Optie D als een 4-laagse haak aan de bestaande bebouwing;
- Optie E als een 4-laagse aanbouw aan de bestaande bebouwing.

Opties D en E zijn als scenario's afgefallen omdat de ontsluiting van de woningen hier lastig wordt en de oriëntatie van de woningen aan de noordzijde komt te liggen. Optie C is eveneens in de presentatie als optie vervallen, hoewel deze optie vanuit de bewoners werd aangedragen. Dhr. Nagtegaal geeft aan dat de bewoners geen voorstander waren van optie A en B. Er is vanuit de bewoners gevraagd om te kijken of het bestaande gebouw meer met de nieuwe woningen geïntegreerd zou kunnen worden.

Er wordt een uitwerking van optie A getoond en er wordt aangegeven hoe een dergelijke massa zich zou kunnen manifesteren. De galerijen zijn zo ontworpen dat ze ook de functie van ontmoetingsruimte kunnen hebben. De woningen zullen op de tuin georiënteerd zijn. Er wordt een overzicht getoond van verschillende appartementen die met de Alliantie zijn besproken. De beelden van de tuin geven een suggestie van een mogelijk beeld dat ook nog met bewoners besproken moet worden. Het idee is om een "gebruikstuin" te realiseren met elementen voor bewegen en beleven. Hiermee wordt het aanwezige groen geoptimaliseerd.

Reactie van de commissie:

De commissie is niet overtuigd van de opties A en B. Dit heeft vooral te maken heeft met de aantasting van het huidige ensemble en de binnentuin die deze scenario's creëren. De binnentuin is in de bestaande situatie door de H-vorm 'natuurlijk' vormgegeven en het restaurant ligt daar mooi aan gekoppeld. De commissie vraagt zich af wat bij de scenario's A en B nu precies de kwaliteiten van het binnenterrein zijn en hoe het parkeren nu is georganiseerd.

Naar het oordeel van de commissie ontstaan er bij scenario's A en B allerlei ongedefinieerde restruimtes en is het uitzicht niet optimaal. Daarnaast lijkt er geen rekening gehouden te zijn met de bewoners van het blok aan de Amersfoortsestraatweg. De balkons van deze woningen zullen te dichtbij komen en gericht zijn op de nieuwe bebouwing, waardoor deze bewoners op een flink volume zullen gaan uitkijken. Tevens vraagt de commissie zich af of een goede bezonning van deze woningen mogelijk blijft, gezien het feit dat het nieuwe bouwvolume aan de zuidkant wordt toegevoegd.

De commissie heeft bovendien twijfels over de kwaliteit van het blok zelf en vermoed dat de verhuurbaarheid van de appartementen is niet optimaal zal zijn bij deze opties door de nauwe ruimtelijke situatie. Daarnaast is de commissie geen voorstander van een galerij-ontsluiting. Deze ontsluitingstypologie levert in de huidige voorstellen een onaantrekkelijke gevel en relatie met de omgeving op. Door middel van een corridorontsluiting, zoals b.v. voorgesteld bij optie C, zou een achtergevel-uiteindelijk voorkomen kunnen worden, waardoor een alzijdigheid ontstaat die de commissie wenselijk acht in de beoogde situatie van een vrijstaand, toegevoegd bouwvolume. De woningen zullen ook aan de noordkant van het gebouw komen te liggen. Het gebouw dat nu wordt voorgesteld heeft de bergingen op de begane grond. De commissie stelt voor om een meer levendige plintfunctie toe te voegen. Zij vindt het zorgelijk voor de leefbaarheid – voornamelijk aan een binnenterrein – als een groot gedeelte van de begane grond met bergingen (dus met een gesloten gevel) wordt gevuld. Mw. Van Veen geeft aan dat opties zijn onderzocht maar met het huidige programma dit het resultaat is. De commissie geeft hierop aan dat wanneer dit het resultaat is je moet afvragen of er andere mogelijkheden zijn om dit probleem op te lossen. Voor alle modellen geldt dat een kwalitatieve invulling van de begane grond van groot belang is. Zeker bij deze opties waarbij de oriëntatie op de binnenhof een belangrijk ontwerpuitsgangspunt is. Je

voelt dat de invulling van het programma bij opties A en B wringt en de commissie denkt mede daarom dat opties A en B niet de ideale keuzes zijn.

Optie C vindt de commissie stedenbouwkundig gezien een meer logische keuze. De commissie geeft aan dat er massastudies nodig zijn voor dit scenario, ook t.a.v. de relatie met de bestaande bebouwing aan de Mezenlaan. Zo kan de commissie zich vervanging van het restaurant en een wellicht hogere bebouwing op deze plek voorstellen.

Over het algemeen genomen vraagt de commissie zich af of de studies wel breed genoeg geweest zijn om tot een goed scenario en ontwerp te komen. De getoonde scenario's lijken allemaal hetzelfde uitgangspunt te hebben (vastgesteld programma binnen 4 lagen), waardoor automatisch een grote footprint ontstaat in het bestaande groene en open gebied.

Dhr. Mosman geeft aan dat er nadrukkelijk is gekozen om de nieuwbouw een zelfstandig gebouw te laten zijn. Ook geeft hij aan dat het huidige omliggende terrein aan de noordzijde van het bestaande complex minder groen is en minder wordt gebruikt als zodanig dan het lijkt. Daarnaast is er al ongeveer twee jaar op deze koers gevaren. De commissie geeft hierop aan dat zij de ambitie om het groene binnenterrein aantrekkelijker te maken omarmt en dat de mooie en ruime maat die het nu heeft meer als een kans gezien moet worden voor de manier waarop nieuwbouw wordt toegevoegd.

Dhr. Nagtegaal geeft aan dat er per saldo groen zal verdwijnen en verwijst hiervoor naar de Groenvisie van de gemeente. Hij geeft aan dat de optie om niet te bouwen toch ook een constatering of conclusie kan zijn uit deze hele exercitie. Graag vraagt hij ook aandacht voor de parkeerproblematiek die heel belangrijk is voor de mogelijkheden en de planopzet. Hij vraagt zich af wanneer dit een concrete factor gaat worden binnen de ontwerpstudies en onderzoeken. De commissie ondersteunt de mening dat parkeren integraal moet worden meegenomen in het ontwerpproces.

Samenvatting

De commissie is kritisch over de gekozen en uitgewerkte scenario's. Zij heeft een aantal suggesties gedaan voor verdere ontwerp- en massastudies. Daarbij geeft de commissie aan dat zij vindt dat de groene ruimte aan de noordzijde van het bestaande complex in potentie een grote groene kwaliteit heeft die met een nieuwe invulling niet teniet gedaan zal moeten worden. Daarbij zal er programmatisch gekeken moeten worden of er op een slimme manier meerwaarde voor wat betreft bebouwing en groene ruimte behaald kan worden. De commissie adviseert om eerst toch weer wat uit te zoomen en meer op conceptniveau te onderzoeken of andere scenario's denkbaar zijn, waarbij integraal wordt gekeken naar de huidige (ruimtelijke en groene) kwaliteiten, het programma en het parkeren.