

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

adres : Mezenlaan 19 te Bussum
omschrijving aanvraag : Pilot Omgevingstafel: Gooise Warande
datum vergadering : 19 mei 2021
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.

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: dhr. Mosman, dhr. Nagtegaal, dhr. Nabbe en mw. Van Veen

Het plan is op 16 december 2020 met de commissie besproken. De commissie was toen nog niet overtuigd van de voorgestelde modellen en het voorkeursmodel. Zij heeft gevraagd naar verschillende (meer extreme) modellen of studies op deze plek.

Dhr. Nabbe geeft aan dat, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie, dhr. Mosman zelf met de bewoners is gaan kijken naar de verschillende varianten en studies. Na intensief overleg met de bewoners is er een nieuwe variant ontwikkeld. In dit model wordt een handreiking naar de bewoners gedaan. De gemeente is heel positief over deze ontwikkeling en het nieuwe stedenbouwkundige model. Ook de bewoners geven aan de samenwerking constructief te hebben ervaren en zich zeer gehoord te voelen.

Het aantal woningen (36) is het minimale om het project door te kunnen laten gaan. Vanuit de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) is er de wens om dit project door te laten gaan. Dus de massa die hierbij hoort is een gegeven. Bij de vorige behandeling van het plan ging het om de zoektocht naar de plek om een dusdanige massa te kunnen positioneren. Vandaag ligt de vraag voor of de commissie de massa van de nieuwbouw op deze locatie, zoals als nu in het gewijzigde model, zich kan voorstellen.

Aan de hand van een presentatie geeft mw. Van Veen een korte toelichting. Zij geeft nogmaals aan dat, om het plan haalbaar te houden, het aantal woningen minimaal 34-36 moet zijn. Zij heeft op basis hiervan verschillende plekken rondom de Gooise Warande bekeken. Sommige waren stedenbouwkundig niet haalbaar en andere konden niet op steun van de bewoners rekenen. Er is uiteindelijk gekozen voor de locatie waar nu het restaurant en de entree is. De Alliantie heeft de ruimte geboden om dit deel te slopen ten behoeve van de nieuwbouw. Het huidige restaurant zal dan wel in de nieuwbouw opgenomen moeten worden óf zou als een paviljoen op het binnenterrein gesitueerd kunnen worden.

De studies hebben geresulteerd in Optie F met een bouwhoogte in vier lagen. Het parkeren komt uit op 56 plekken, die worden verspreid over het hele terrein. Voor mindervalide bewoners en bezoekers komen er parkeerplekken direct bij de entree. De overige parkeerplekken worden geïntegreerd in het groen. Sowieso is er in het nieuwe ontwerp veel aandacht voor nieuw groen. Dit is een kwaliteit die versterkt zal gaan worden. Het nieuwe volume zal iets terugliggen ten opzichte van het stijgpunt; dit is in lijn met de huidige architectuur die wordt gerespecteerd. Een alternatieve variant (F') wordt getoond met 3 ½ laag, maar deze heeft minder dan 36 woningen en valt af.

Parkeren is een aandachtspunt en hiervoor zijn ook verschillende studies gedaan. De parkeernorm 1,4 per woning is vrij hoog en er is gekozen om de parkeerplaatsen wel meteen in het plan mee te nemen. Wellicht zijn ze later niet nodig. Het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet al niet, waardoor de parkeerproblematiek in de buurt hoog is. Er is gekeken om plekken (ca. 12) te situeren aan de Ceintuurbaan. Ook wordt er gekeken naar parkeerplaatsen langs de Nagtegaallaan.

Al met al is het een vingeroefening geweest om te kijken of deze variant een reële optie is. En dat is het gebleken. Ook de bewoners hebben zich ingezet om te kijken hoe de lasten gedeeld zouden kunnen worden.

Reactie van de commissie

De commissie bedankt iedereen voor zijn en haar bijdrage. Naar aanleiding van de presentatie heeft de commissie een aantal vragen en opmerkingen:

- Veel van de opmerkingen die de commissie eerder had, zijn met het nieuwe voorstel opgelost. Zij vindt het voorstel een enorme verbetering ten opzichte van de vorige keer. De versnippering van de onbebouwde ruimte is minder, de proporties van de massa zijn beter en er is een betere situering ten opzichte van de gestapelde doorzonwoningen aan de Amersfoortsestraatweg is verbeterd. Het geheel ziet er vanzelfsprekend uit. De commissie is minder enthousiast over het model van 3 ½ laag; deze lijkt minder goed te passen bij de bestaande architectuur.
- De commissie heeft de voorkeur voor de optie zonder paviljoen en vindt deze het meest helder. Het restaurant zit nu ook op een logische plek, qua uitzicht, beleving en bezonning. Wanneer er wel voor de optie met een paviljoen wordt gekozen, dan zal deze op een hele subtiele manier moeten worden ingepast.
- De commissie vindt een parkeernorm van 1,4 voor ouderenwoningen erg hoog en pleit voor een heroverweging hiervan. Zij is een voorstander voor een mooie en zo groen mogelijke omgeving. De commissie pleit voor zo min mogelijk parkeren op het binnenterrein.
Als reactie hierop geeft dhr. Nagegaal nog aan dat wanneer het parkeren langs de randen wordt opgelost, deze plekken door de huidige bewoners van de buurt zullen worden gebruikt. Er is op dit moment al een hoge parkeerdruk in de buurt.
- Het volume oogt nu wat 'dik', terwijl de karakteristiek van de omgeving en de bestaande bebouwing juist slankere bouwvolumes is. De aansluiting met de aanwezige bebouwing is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de architectuur. Zorg dat het niet een te zware kop wordt en dat er een relatie en verwantschap is met de omgeving.

Het vervolgtraject is een derde omgevingstafel. Daarvoor of tijdens de omgevingstafel zal de commissie weer worden aangehaakt.