

stedebouwkundig programma van eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel

17 januari 2023



Fortlaan

Slochterenlaan

Inhoud

Voorwoord	4
Samenvatting	5
1. Inleiding	6
1.1 Introductie.....	6
1.2 De Projectopdracht	7
1.3 Het juiste programma op de juiste locatie	9
1.4 Leeswijzer	9
2. Stedenbouwkundige eisen en ambities	10
2.1 Inleiding op de eisen en ambities	10
2.2 Fortlaan	14
2.3 Slochterenlaan-Noord	18
2.4 Slochterenlaan-Zuid	22
2.5 Speelveld Slochterenlaan	26
2.6 Overige locatie specifieke eisen	29
2.7 Thema: Duurzaam Bouwen	30
2.8 Thema: Deelmobiliteit.....	33
2.9 Thema: Beeldkwaliteit.....	35
2.10 Thema: Buitenruimten.....	38
2.11 Thema: Bergingen	39
2.12 Thema: Duurzame openbare ruimte	40
2.13 Thema: Sociale inclusiviteit.....	44
3. Het vervolg	45
3.1 De projectfases.....	45
3.2 De eerstvolgende stap: Aanbesteden.....	45
3.3 Participatie	45

Bijlagen	46
Bijlage 1: Begrippenlijst	46
Bijlage 2: Onderbouwing bebouwingsdichtheid.....	47
<i>Bijlage 3: Historische en Ruimtelijke Context</i>	<i>48</i>
3.1 De geschiedenis en cultuurhistorie.....	48
3.2 Welstandsnota.....	52
3.3 Beleidskader - Bestemmingsplan.....	54
3.4 Bouwhoogten	55
3.5 Rooilijnen	56
3.6 Markante bomen en groenstructuren	57
3.7 Verkeer.....	59
3.8 Parkeren	60
Bijlage 4: Puntensysteem Natuurinclusieve / biodiverse maatregelen.....	62

Voorwoord

Het ligt op tafel!

Na ruim 1 jaar kunnen wij dit uitgebreide en complete document aan u presenteren. Het is een stedenbouwkundig Programma van Eisen waarbij u stap voor stap meegenomen wordt in de plannen voor de nieuwbouw op de Emmalocaties. Met enige trots en tevredenheid presenteren we u dit document. Er is door velen hard aan gewerkt. De leden van het Ontwikkelteam hebben ruim 1 jaar met elkaar opgetrokken om dit stuk op tafel te kunnen leggen.

We hebben meerdere keren, in coronatijd, moeten 'zoomen', we moesten soms op van huis meegebrachte tuinstoelen in de lege, oude school bij elkaar zitten op ruime afstand, toen het gemeentehuis z'n deuren voor ons nog moest dichthouden. Ieder bracht z'n bakje sla of broodjes mee, want vergaderen was van 18 – 21 uur. Meerdere keren tot 22 uur als er flinke discussies ontstonden. Gelachen werd er ook. Die ene keer toen het bouwen met de blokjes voor de verschillende woningen niet goed lukte en iemand een torenflat van 30 verdiepingen op het grasveld aan de Slochterenlaan bedacht. "Woonproblemen opgelost en een mooie klimmuur voor de jeugd."

Waren we het altijd met elkaar eens? Nee, er was regelmatig een flinke discussie. Maar we kwamen er altijd samen weer uit. Dat is ook het mooie en unieke in dit pilotproject geweest. Als je iedereen erbij betrekt, iedereen in zijn waarde laat, iedereen zijn eigen expertise laat vervullen, kun je mooie dingen maken.

Op 19 november 2022 is de uitnodiging naar alle betrokkenen in de omgeving om dit programma met ons te bekijken en te bespreken en dan hopen we van u allen hetzelfde enthousiasme als wij hebben voor dit plan te mogen ontvangen.



Ontwikkelteam Emmalocaties



Samenvatting

Op de terreinen waar eerder de Koningin Emmaschool was gevestigd en op het huidige speelterrein aan de Slochterenlaan komen woningen én er blijft een openbare ruimte om te spelen en te ontspannen. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) beschrijft de eisen en ambities waaraan deze ontwikkeling moet voldoen. Het is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met experts en met buurtbewoners. Binnen de opdracht is zo goed mogelijk gehoor gegeven aan alle wensen van belangstellenden en belanghebbenden.

We onderscheiden vier locaties: Fortlaan, Slochterenlaan Noord, Slochterenlaan Zuid en Speelveld Slochterenlaan. Voor elk van de locaties zijn specifieke eisen geformuleerd. Een van de uitgangspunten is dat er een gevarieerd woningaanbod komt. Concreet betekent dit dat er sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment, woonzorg-woningen en vrijesectorwoningen worden gerealiseerd in dit project.

Het terrein aan de Fortlaan is aangewezen voor de bouw van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen in de vrije sector. Aan de Slochterenlaan-Noord komen twee woongebouwen, één in het sociale huursegment en één in het middenhuur segment met een totaal maximaal Bruto Vloeroppervlak (BVO) van 3.750 m². Slochterenlaan-Zuid heeft als bestemming één gebouw ten behoeve van woon-zorgappartementen. Het Speelveld dat tussen Slochterenlaan-Noord en Zuid in ligt, heeft een minimale afmeting van 2.000 m². In dit plan zijn voorbeelduitwerkingen terug te vinden voor alle drie de woonlocaties.

Een aantal eisen die gelden voor alle locaties:

- Er moet gebouwd worden in de architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel.
- De hoogte van de bebouwing moet zoveel mogelijk beperkt worden en in lijn blijven met de bebouwing van Het Spiegel. Dat betekent maximaal drie bouwlagen (waarvan de bovenste bouwlaag een kapconstructie heeft). Alleen op de Slochterenlaan-Noord locatie is voor maximaal 50% van de bebouwing één bouwlaag meer toegestaan.
- De bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en mogen alleen gekapt als het echt niet anders kan.
- Bewoners- en bezoekersparkeren van de appartementen moet volledig opgevangen worden op het eigen terrein. Per locatie worden hiervoor verschillende mogelijkheden gegeven.
- Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen bebouwing.

Verder zijn er algemene eisen opgesteld op het gebied van Duurzaam Bouwen, Deelmobiliteit, Beeldkwaliteit, Buitenruimten, Bergingen, Duurzame openbare ruimte en Sociale inclusiviteit. De eisen en ambities ten aanzien van Duurzaam Bouwen komt voor een belangrijk deel uit 'Transitievisie warmte Gooise Meren' (15 maart 2022). We leggen hierop de nadruk en willen zo ontwikkelaars uitdagen om te komen met innovaties op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Niet alleen wat betreft bouwen, maar ook als het gaat om het stimuleren van (gezamenlijk) gebruik van vervoersmiddelen, vooral fietsen.

Dit Programma van Eisen wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad van Gooise Meren ter vaststelling. Daarmee wordt een belangrijke fase van het project afgesloten en volgt de fase van aanbesteding. De gemeente biedt daarbij de grond aan in een aanbestedingsprocedure. Het is nog niet duidelijk of het speelveld wordt uitbesteed, of dat de gemeente dit zelf ontwikkelt. Het project is tot nu toe gedaan in nauwe samenwerking met de buurtbewoners en belanghebbenden. Binnen de mogelijkheden van de aanbestedingswet blijft de gemeente betrokkenheid organiseren met omwonenden.

1. Inleiding

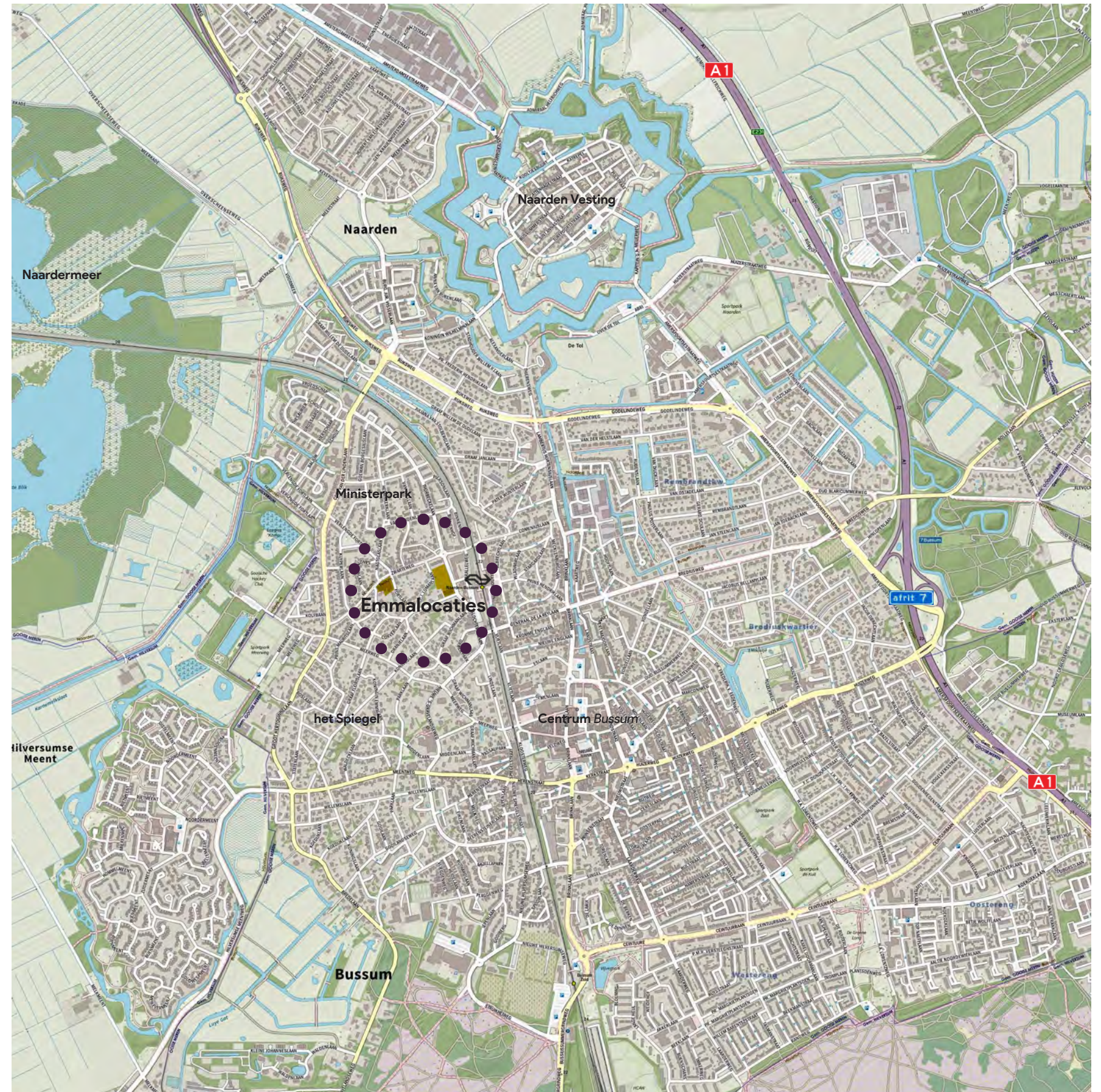
1.1 Introductie

De Emmalocaties in Het Spiegel in Bussum krijgen een nieuwe invulling met woningbouw. We onderscheiden drie bouwlocaties die zijn gelegen in Het Spiegel, binnen het beschermd dorpsgezicht: Fortlaan, Slochterenlaan Noord en Slochterenlaan Zuid. Dit zijn de te ontwikkelen gebieden.

Het gaat om de voormalige locatie van de Koningin Emmaschool aan de Fortlaan 9 in Bussum én om het gasfabrieksterrein aan de Slochterenlaan. Inclusief de locatie waar het noodgebouw van de Koningin Emmaschool stond op de hoek van de Slochterenlaan en de Laan van Suchtelen van de Haare. Na de sanering gedurende 2008 t/m 2010 is het gasfabrieksterrein ingericht als tijdelijke speeltuin. Sinds de verhuizing van de Koningin Emmaschool in 2018 naar het vernieuwde schoolgebouw aan de Graaf Florislaan 2, is gebruik gemaakt van de ruimte aan de Fortlaan. Met name kunstenaars hadden er lange tijd hun atelier. Sinds april 2022 wordt de oude Koningin Emmaschool aan de Fortlaan gebruikt om onderwijs te geven aan kinderen uit de Oekraïne. Op termijn zal dit gebouw worden gesloopt.

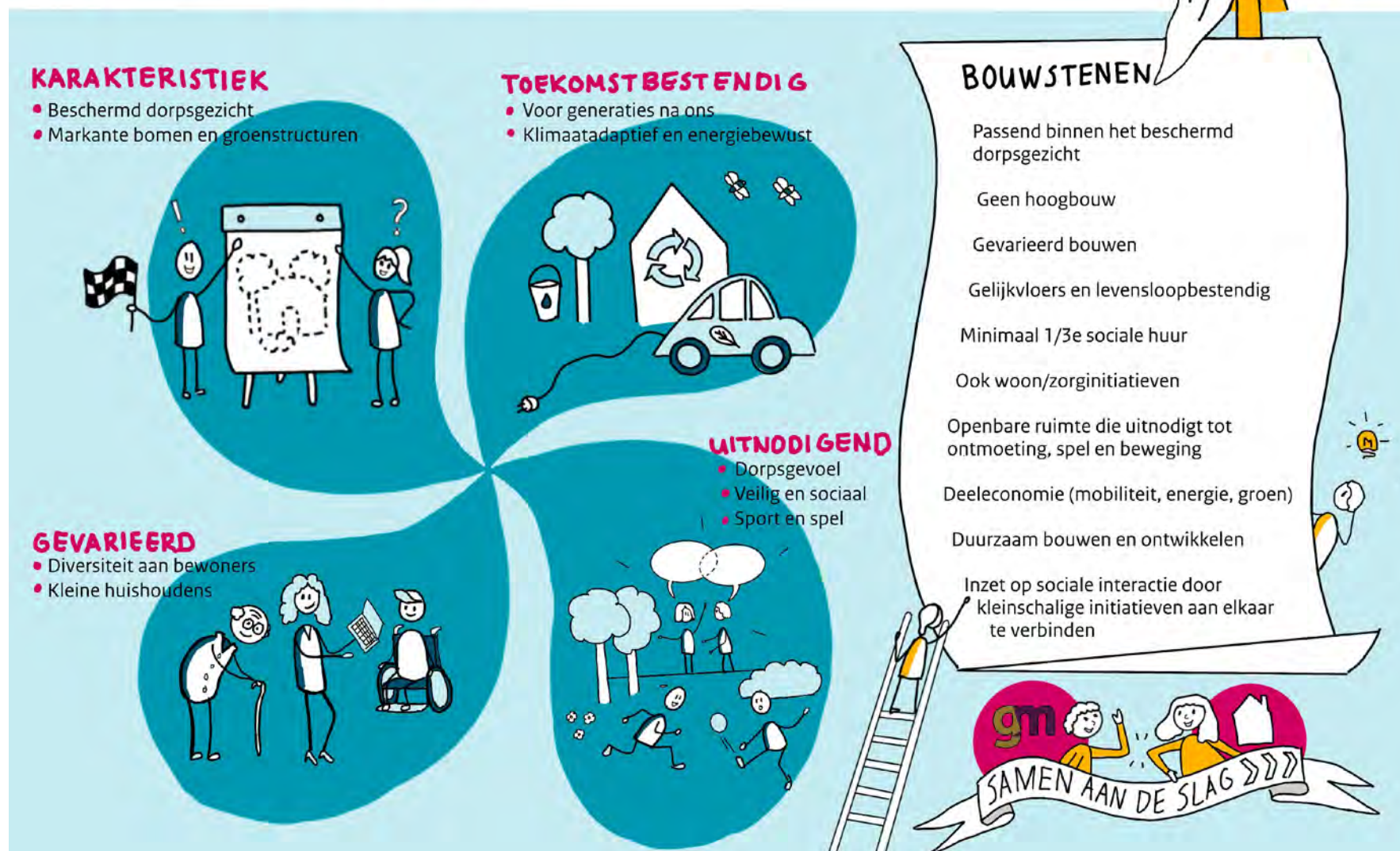
In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: SPvE) blikken we vooruit naar een nieuwe invulling van de Emmalocaties met woningbouw. Dat gebeurt in co-creatie met bewoners en andere betrokkenen. Een klankbordgroep van de gemeenteraad van Gooise Meren heeft de Emmalocaties als pilotproject gekozen om ervaring op te doen met vroegtijdige participatie en co-creatie.

Ligging en locatie



ONZE TOEKOMSTIGE EMMALOCATIES

DE rode draad



1.2 De Projectopdracht

De gemeente onderzocht samen met een gevarieerde groep betrokkenen (vooral bewoners, maar ook andere belangstellende partijen) hoe de Emmalocaties het beste ontwikkeld kunnen worden. De Projectopdracht is de formele basis (vastgesteld op 7 juli 2021 door de gemeenteraad Gooise Meren). De opdracht is woningen te bouwen in de vrije sector en sociale huur voor kleine huishoudens, met name senioren en voor mensen met een zorgbehoefte. Ook moet er voldoende ruimte blijven om te spelen op het speelveld aan de Slochterenlaan.

In de Projectopdracht is de oogst verwerkt van 'Druk-uw-stempel Route'-bijeenkomsten en 'Rode Draad sessies' in september en oktober 2020. Bewoners en andere betrokkenen namen hieraan deel en gaven hun reacties op de concept-Projectopdracht. De projectpagina Emmalocaties en het online magazine geven een beeld van hoe het proces van co-creatie is verlopen.

Ontwikkelaars stappen in een uniek proces!

De procesgang naar een nieuwe invulling van de Emmalocaties is uniek. Deze gebiedsontwikkeling is en blijft een leerproces voor de gemeente als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen die in co-creatie tot stand komen. Het online magazine is het voertuig om er stap voor stap over te communiceren.

De Projectopdracht werd gemaakt met inbreng van een brede kring betrokkenen. Na vaststelling ervan door de gemeenteraad, regisseerde het Ontwikkelteam het proces naar dit SPvE. Voor het team werden vijf bewoners geselecteerd. Zij zagen erop toe dat de eisen en ambities in het programma klip en klaar zijn omschreven. Vanuit het gezamenlijke belang, het perspectief en de inbreng van de buurt en andere partijen. Samen met hun teamgenoten: de gemeentelijke projectleider, specialisten, een communicatieadviseur en een onafhankelijke procesadviseur en penvoerder. Atelier Dutch werd gezamenlijk gekozen en als stedenbouwkundig bureau langszij gehaald om het Ontwikkelteam te ondersteunen. Experts werden geconsulteerd om te adviseren over specifieke onderwerpen. Het Ontwikkelteam overlegde voorafgaand aan iedere grote processtap met de Klankbordgroep Burgerparticipatie van de Raad.

Het spreekt voor zich dat omwonenden betrokken zullen blijven in volgende fases. Ontwikkelaars stappen in die zin in een uniek proces. Van hen wordt verwacht dat zij in dezelfde stijl te werk gaan als de totstandkoming van de Projectopdracht en het SPvE: open, uitnodigend, transparant. In de selectieprocedure is het een thema waarop zij zich kunnen onderscheiden.

Dit SPvE is een vertaling van de uitgangspunten uit de Projectopdracht naar concrete eisen en ambities voor de Emmalocaties. In de Projectopdracht worden de uitgangspunten als volgt omschreven.

Karakteristiek

Het beschermd dorpsgezicht is bepalend voor wat er op beide locaties wordt ontwikkeld. Bebouwing t/m drie bouwlagen is daarbij het uitgangspunt. Alleen ter hoogte van de galerijflat aan de Slochterenlaan onderzoeken we de ontwikkelpotentie t/m maximaal 4 bouwlagen. In het SpvE wordt uitgewerkt wat dit concreet betekent, rekening houdend met de eigen identiteit van beide locaties. Uitgangspunt daarbij is dat de bebouwing past binnen het heersende straatbeeld in de directe omgeving. Er is ook een duidelijke relatie met het groen. Het Spiegel kenmerkt zich door de groene omzoming van de bouwblokken en markante bomen. In het SpvE worden de uitgangspunten voor de groenstructuur opgenomen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Emmalocaties is ook dat de biodiversiteit tenminste moet verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Deze groenstructuur en het beschermde dorpsgezicht bepalen in grote mate de ontwikkelpotentie van de Emmalocaties.

Gevarieerd

Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties. We willen zoveel mogelijk huishoudens helpen aan een nieuw thuis, zonder de karakteristiek (zie hierboven) van de buurt geweld aan te doen. We willen variatie, zowel in doelgroepen als in prijs. Van wat wij bouwen is tenminste 1/3e sociale huur en beide locaties dragen daaraan bij. We bouwen vooral voor kleine huishoudens, in de eerste plaats voor senioren, maar ook andere kleine huishoudens zijn welkom. We verkennen daarbij specifiek de mogelijkheden voor een aantal duurdere seniorenwoningen die aansluiten bij de doorstroombehoefte van buurtgenoten. Het resultaat van deze verkenning verwerken we in het SpvE. We bouwen ook voor tenminste één woon/zorginitiatief voor ouderen of kinderen. Een combinatie van ouderen én kinderen spreekt ons het meeste aan.

Toekomstbestendig

Wat we doen is houdbaar voor generaties na ons. We ontwikkelen duurzaam, circulair waar mogelijk, klimaat adaptief, energiebewust, biodivers en met natuurlijke materialen. Wat dit concreet betekent voor beide Emmalocaties wordt in het SpvE uitgewerkt. De Emmalocaties dienen te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren. In het bijzonder betekent dit voor de Emmalocaties dat het de eigen broek ophoudt: de parkeervraag moet in hetzelfde plangebied gerealiseerd worden en niet afgewenteld worden op de omliggende buurt. Ook de verkeersafwikkeling moet aantoonbaar verkeersveilig en van een acceptabel niveau zijn. De Emmalocaties moeten ook een plek worden waar de deeleconomie wordt gestimuleerd. Dit levert niet alleen ruimtebesparing op, maar draagt ook bij aan de sociale cohesie. Beide komen de leefbaarheid ten goede. In het SpvE worden op het gebied van deeleconomie de minimale vereisten opgenomen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. We houden rekening met de toegankelijkheid voor minder validen en we nemen geen risicovolle experimenten op in het SpvE die onomkeerbare nadelige gevolgen kunnen hebben voor de omgeving.

Uitnodigend

Een opvallend punt uit de oogst van de verschillende sessies met de bewoners is de meerwaarde die men ziet in de interactie die kan ontstaan tussen huidige en toekomstige bewoners en gebruikers én de functies die er worden gerealiseerd. De publieke ruimtes, zowel binnen als buiten, moeten stimuleren tot ontmoeting, beweging en/of spel. Vandaar dat we zeggen, de Emmalocaties moeten uitnodigend zijn. Dit geldt met name voor de Slochterenlaan, waar het huidige speelveld deze functie voor een deel al vervult. Het SpvE daagt ontwikkelende partijen uit tot het maken van uitnodigende ontwerpen, waarin die interactie goed tot uiting komt. Het zou jammer zijn als al het leven zich achter de gesloten voordeur, slagboom of omheining voltrekt, de ontwikkeling niet in verbinding staat met zijn omgeving en de buitenruimte alleen verkeersruimte is. Speelplekken moeten voldoen aan de veiligheidsnormen.

Algemeen kader

De hierboven beschreven uitgangspunten zijn niet bedoeld als een limitatieve opsomming, maar geven aan wat er ieder geval moet komen. Toekomstige plannen mogen dus ook andere bouwstenen bevatten. De oogst van de participatie gedurende de initiatieffase blijft daarvoor beschikbaar als waardevolle input en leidraad voor toekomstige plannenmakers.

Het Ontwikkelteam is de spil geweest om, in opdracht van het college van burgemeester & wethouders, de vertaalslag te maken van uitgangspunten naar concrete eisen en ambities in het SPvE. Dit team waarin vijf bewoners in participeerden, heeft zich gericht op het proces met bewoners, corporaties, woon-zorg initiatieven en belangstellenden. En op een inhoud die met input van betrokkenen tot stand is gekomen. Met als resultaat: het juiste programma op de juiste locatie.

1.3 Het juiste programma op de juiste locatie

Vier programmatische bouwstenen vormen het uitgangspunt voor het woonprogramma in dit SPvE: sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment, woonzorg-woningen in het sociale huursegment en vrijesectorwoningen.

Dit is wat wij daaronder verstaan:

- Sociale huurwoning: huurwoning tot aan de liberalisatiegrens, de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt; maximaal €763,47 p/m voor de kale huurprijs, exclusief servicekosten (prijspeil januari 2022).
- Huurwoning in het middensegment: vanaf de liberalisatiegrens; maximaal €1.075,= p/m voor de kale huurprijs, exclusief servicekosten (prijspeil januari 2022).
- Woonzorg-woning in het sociale segment: huurwoning tot aan de liberalisatiegrens; maximaal €763,47 p/m voor de kale huurprijs, exclusief servicekosten (prijspeil januari 2022)
- Vrijesectorwoning: huur- of koopwoning vanaf de liberalisatiegrens. Geen maximale huur- of koopprijs.

Daarbij geldt dat de groenstructuur en het beschermde dorpsgezicht bepalend zijn voor de ruimte om binnen te ontwikkelen. Dit vertaalt zich in laagbouw en in een stedenbouwkundige opzet die zich voegt in het heersende straatbeeld van de directe omgeving. Het betekent dat op de Emmalocaties in totaal ongeveer 60 woningen gebouwd kunnen worden. De bebouwingsdichtheid is daarmee in overeenstemming met de omgeving, rekening houdend met een speelveld van ten minste 2000 m2.

Geconcentreerd bouwen

Om stedenbouwkundig passend, betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig te kunnen bouwen, is ervoor gekozen om de vier programmatische bouwstenen geconcentreerd te realiseren in plaats van versnipperd over de drie bouwlocaties. Op zo'n manier dat een gezonde exploitatie mogelijk is van betaalbare woningen en woningen voor kwetsbare doelgroepen. En recht wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van Het Spiegel. Dit betekent:

- Fortlaan: vrijesectorwoningen;
- Slochterenlaan Noord: sociale huurwoningen en huurwoningen in het midden segment;
- Slochterenlaan Zuid: woon-zorgwoningen in het sociale huursegment.

1.4 Leeswijzer

Dit SPvE geeft concrete eisen en ambities voor de ontwikkeling van de Emmalocaties en is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de stedenbouwkundige eisen en ambities beschreven. Specifiek voor de verschillende te ontwikkelen locaties, maar ook generiek ten aanzien van een aantal overkoepelende thema's. De eisen en ambities worden ondersteund met voorbeelden. In hoofdstuk 3 staat het vervolgproces centraal. Welke project-fases worden nog doorlopen? Wat is de eerstvolgende stap? En welke ambities gelden daarbij voor participatie met omwonenden en andere betrokkenen? In de bijlage wordt de historische en ruimtelijke context van de Emmalocaties beschreven waarop het SpvE mede is gebaseerd.

2. Stedenbouwkundige eisen en ambities

2.1 Inleiding op de eisen en ambities

Dit stedenbouwkundig programma van eisen is een vertaling van de uitgangspunten uit de Projectopdracht naar concrete eisen en ambities voor de Emmalocaties. De eisen en ambities vormen de basis voor toekomstige aanbestedingen. Plannen van ontwikkelende partijen moeten voldoen aan de eisen en kunnen zich onderscheiden op de ambities. Hoe meer een ontwikkelende partij zich weet te onderscheiden op de ambities, hoe groter de kans op het winnen van de aanbesteding.

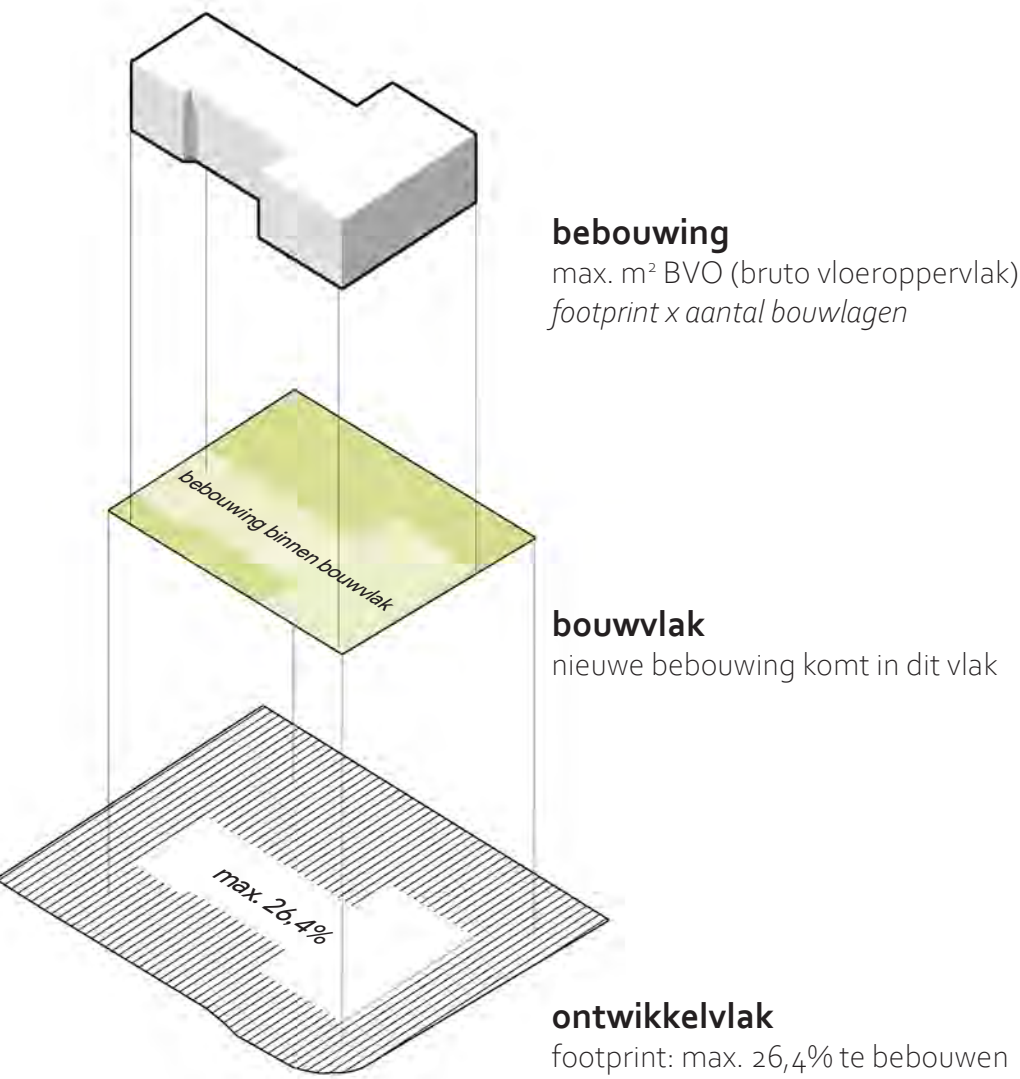
In dit hoofdstuk beschrijven we de algemene- en locatie specifieke eisen en ambities. We gaan eerst in op de locatie specifieke eisen en ambities. Daarna beschrijven we de algemene eisen en ambities aan de hand van een aantal overkoepelende thema's. De locaties die wij daarbij onderscheiden zijn:

- Fortlaan
- Slochterenlaan Noord
- Slochterenlaan Zuid
- Speelveld Slochterenlaan

Plangebied: één opgave, vier locaties



Dit is de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart van de Emmalocaties. Het geeft een overzicht van de ontwikkelmogelijkheden op de verschillende locaties. Per locatie is de maximale footprint vastgelegd als percentage van 26,4% van het ontwikkelvlak, alsmede het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO). Ook zijn de programmaonderdelen aangegeven. Voor de Fortlaan is bovendien een marge aangegeven van minimaal 12 en maximaal 16 woningen om te voorkomen dat er heel veel kleine woningen worden gemaakt of juist enkele hele grote.



BVO

GBO

Bruto Vloeroppervlak = buitengevel van gebouw

Gebruiksoppervlak = gebruiksoppervlakte (ook wel GO), de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden excl. liften, trappenhuizen, parkeergarage, bergingen buiten de woning, etc.

Footprint van een gebouw is de buitenste bebouwingscontour van het gebouw



- plangrens
- speelveld
- Ontwikkelvak
(maximaal uit te geven)
- bouwvlak *(bebouwing valt hier binnen)*
bouwhoogte 2 lagen+kap
- bouwhoogte 3 lagen+kap
(max. 50% van bebouwing)
- representatieve zijde 'voorkant'
- hoek - tweezijdige oriëntatie
- mogelijke toegang/uitgang kavel
- alleen mogelijke uitgang kavel mogelijk
- herprofilering openbare ruimte
parkeren trottoir
- tracé gasleiding
- locatie rioolgemaal

Randvoorwaarden

Fortlaan

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 950 m² footprint - max. 2.850 m² BVO
12-16 won.

Slochterenlaan Noord

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 1.075 m² footprint - max. 3.765 m² BVO
sociale huur / middeldure huur

Slochterenlaan Zuid

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 530 m² footprint - max. 1.590 m² BVO
woon-zorg

speelveld
min. 2.000 m²

2.2 Fortlaan

Programma van eisen:

- Op de Fortlaan locatie mogen minimaal 12 en maximaal 16 appartementen worden gebouwd in de vrije sector
- Er is maximaal één bouwvolume toegestaan
- Het bouwvolume dient centraal te zijn gelegen op het perceel
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak zoals is aangegeven op de randvoorwaardenkaart
- Het gebouw mag maximaal 2.850 m² BVO bevatten (bovengronds)
- De maximale goothoogte is 7,0 m, de maximale bouwhoogte is 11,0 m
- De meeste woningen (>75%) dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen ("Basiseisen WoonKeur")
- Alle woningen in het appartementengebouw zijn bereikbaar met een lift
- De appartementen worden in verschillende groottes aangeboden van ten minste 75 m² GBO
- Voor iedere woning komt er een individuele berging, die (bijvoorbeeld met een fiets of scooter) comfortabel en veilig toegankelijk is
- Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen percelen (minimaal 11 meter tot erfgrans)
- Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Gemeentelijke invulling CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019 of nieuwer)
- De Fortlaan locatie moet worden voorzien van een ondergrondse parkeervoorziening
- De toegang tot de ondergrondse parkeervoorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg
- Het volledige aandeel bewonersparkeren van de appartementen moet in de ondergrondse parkeervoorziening worden opgelost die voldoet aan NEN-norm 2443 (functionele eisen, prestatie-eisen en aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen)
- Het volledige aandeel bezoekersparkeren moet uit het zicht (vanaf de openbare weg) en op eigen terrein worden opgelost
- De Fortlaan locatie moet worden ontsloten vanaf de Zwarteweg, een uitrit op de Fortlaan is wel voorstelbaar (i.v.m. het éénrichtingsverkeer)
- Er zijn geen bijgebouwen toegestaan
- Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel (zie Welstandsnota)
- Bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden
- Bestaande bomen dienen behouden te blijven. Voor het kappen van bomen geldt een vergunningplicht, en bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht

Basiseisen WoonKeur

WoonKeur (voorheen: 'seniorenlabel') is een inspectiecertificaat waarin woontechnische kwaliteitseisen zijn opgenomen. Bij die eisen is er speciale aandacht voor de gebruikskwaliteit van een woning, dat wil zeggen voor een praktisch, veilig en gezond gebruik. Rekening wordt gehouden met een bewoner die, al dan niet tijdelijk, een beperking kan krijgen. De eisen van WoonKeur waarborgen dat die bewoner dan in zijn huis kan blijven wonen. Eventueel zouden er enkele aanpassingen nodig kunnen zijn, gericht op de specifieke beperking van de bewoner.



plangrens



Ontwikkelvak
(maximaal uit te geven)



bouwvlak (bebouwing valt hier binnen)
bouwhoogte 2 lagen+kap



representatieve zijde 'voorkant'



hoek - tweezijdige oriëntatie



mogelijke toegang/uitgang kavel



alleen mogelijke uitgang kavel mogelijk



herprofilering openbare ruimte
parkeren trottoir



locatie rioolgemaal



Fortlaan
footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 950 m² footprint - max. 2.850 m² BVO
12-16 won.



Voorbeelduitwerking

Bussum, 2019 Locaties Samenbouwkundig Programma van Eindhoven

Voorbeelduitwerking Locatie Fortlaan

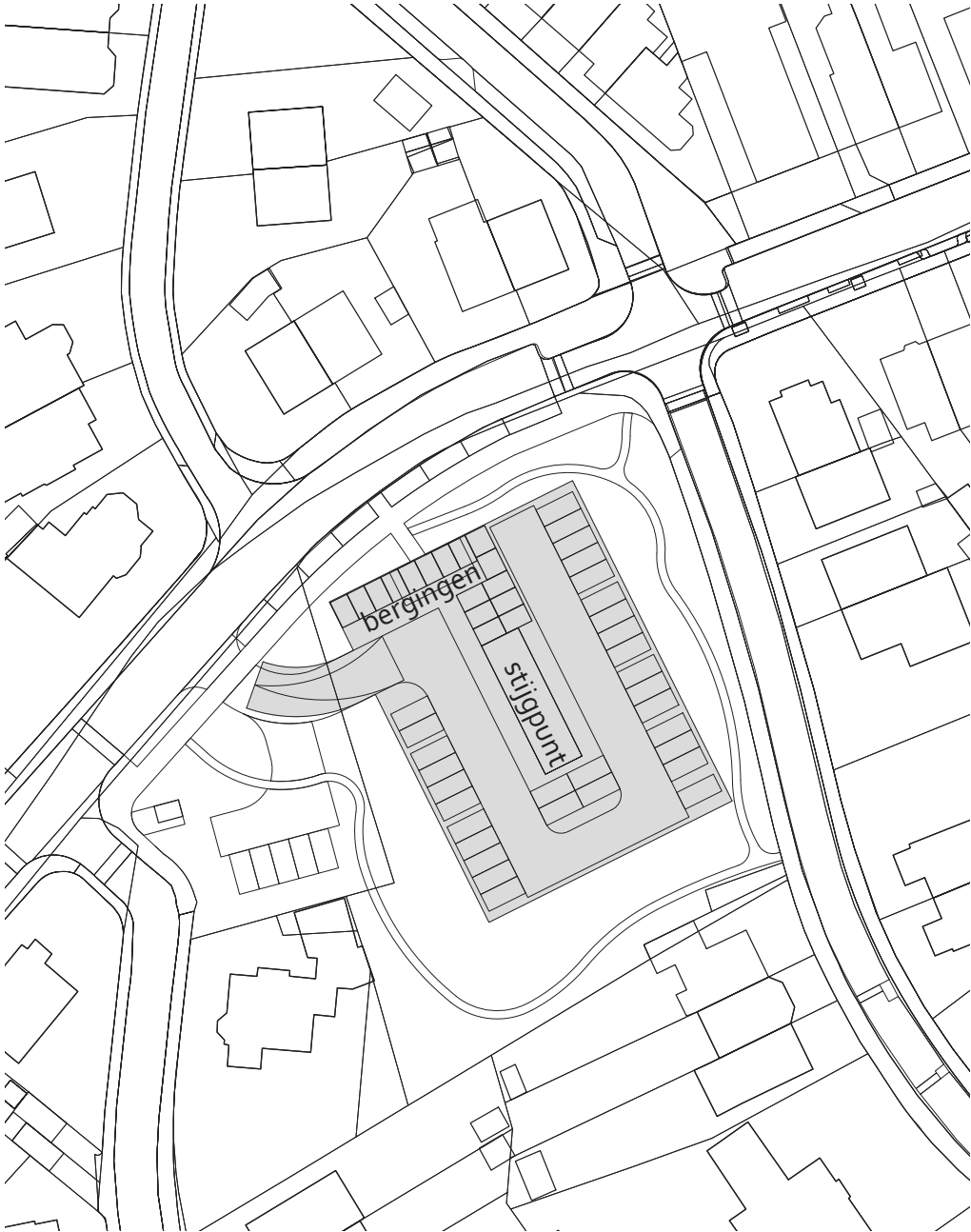


Voorbeelduitwerking Locatie Fortlaan

max. footprint bebouwing 26,4% van kavel
max. BVO bebouwing 2.850 m²
woningaantal 12-16 won.

deze voorbeelduitwerking: 16 appartementen
120 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
28 p.p. ondergronds - 1,75 p.p./won.

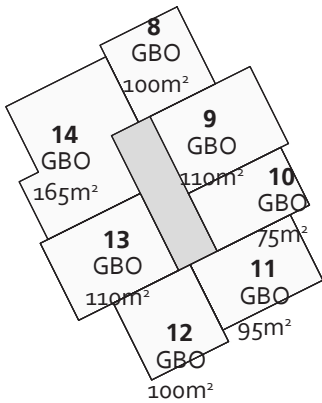
parkeerkelder
28 parkeerplaatsen



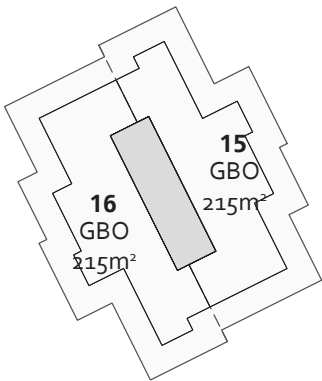
begane grond



verdieping 1



verdieping 2




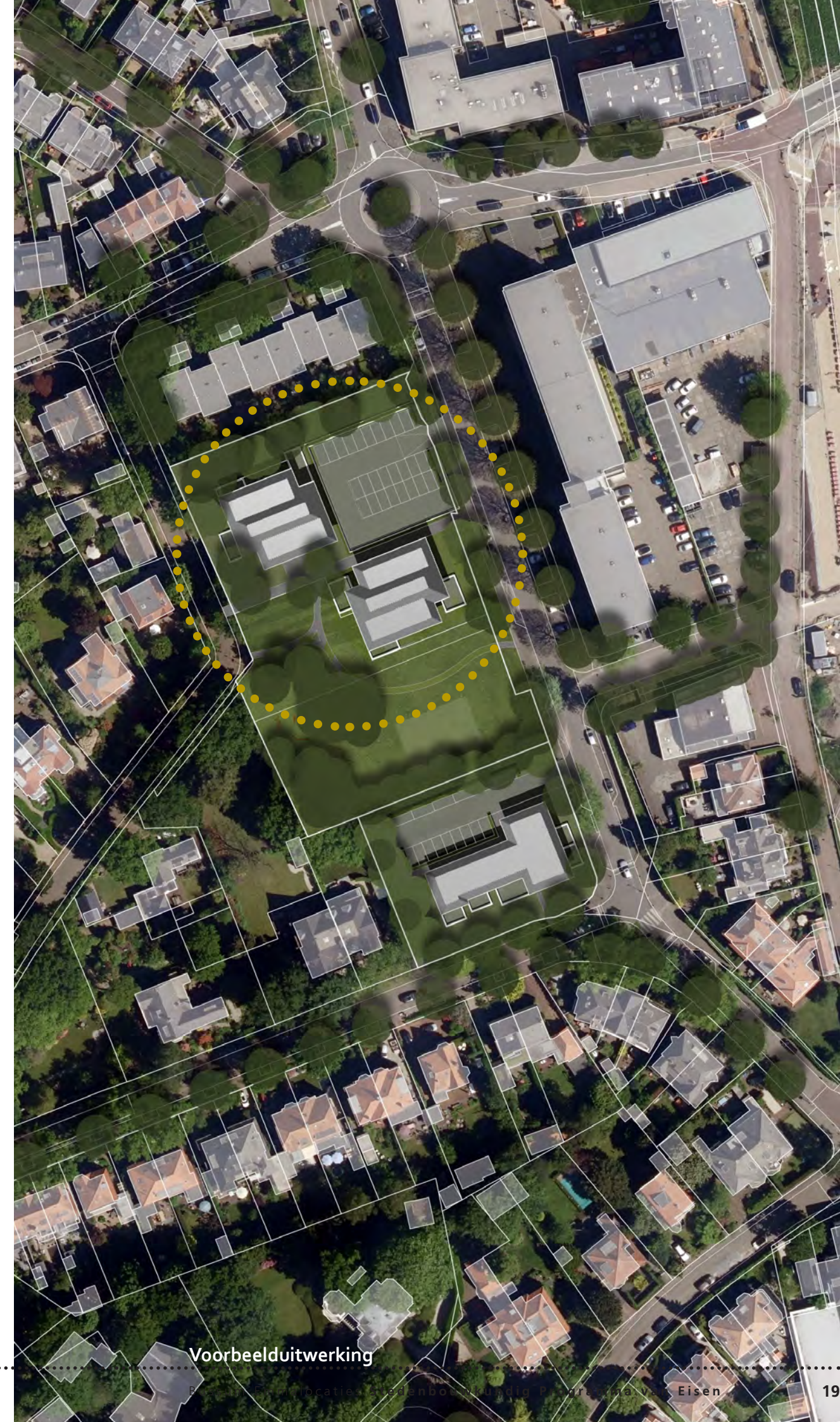
2.3 Slochterenlaan-Noord

Programma van eisen:

- Op de Slochterenlaan-Noord locatie moeten twee afzonderlijke woongebouwen worden gebouwd; Eén in het sociale huursegment ($\leq \text{€ } 763,47$, prijspeil januari 2022) en één in het middenhuur segment (lage middeldure huur $\leq \text{€ } 900,=$, hoge middeldure huur $\leq \text{€ } 1.075,=$, prijspeil 1 januari 2022)
- De woningen in het sociale huursegment worden in dit segment geëxploiteerd voor een periode van tenminste 25 jaar ($\leq \text{€ } 763,47$, prijspeil januari 2022)
- Gezamenlijk mogen de twee gebouwen 3.765 m^2 BVO bevatten (bovengronds)
- De bouwhoogte van de gebouwen is 2 bouwlagen en een kap, de maximale goothoogte is $7,0 \text{ m}$ en de maximale bouwhoogte is $11,0 \text{ m}$
- Per gebouw mag 50% 3 bouwlagen en een kap hoog zijn, met een maximale goothoogte van $10,0 \text{ m}$ en een maximale bouwhoogte van $13,0 \text{ m}$
- De beide gebouwen dienen zo gepositioneerd te worden dat er een zichtlijn blijft bestaan in het verlengde van de Lomanlaan in noordoostelijke richting tot aan Slochterenlaan
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak zoals is aangegeven op de randvoorwaardenkaart
- De meeste woningen ($>75\%$) dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen ("Basiseisen WoonKeur")
- Alle woningen in de appartementengebouwen zijn bereikbaar met een lift
- De appartementen worden in beide woongebouwen in verschillende groottes aangeboden: tweekamerwoningen ($49\text{-}65 \text{ m}^2$ GBO) en driekamerwoningen ($74\text{-}85 \text{ m}^2$ GBO).
- Voor iedere woning komt er een berging die (bijvoorbeeld met een fiets of scootmobiel) comfortabel en veilig toegankelijk is
- Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen percelen (minimaal 11 meter tot erfgrans)
- Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Gemeentelijke invulling CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019 of nieuwer)
- Deze locatie moet worden voorzien van een parkeervoorziening, welke maximaal aan het zicht moet worden onttrokken vanaf de openbare weg én de omliggende bebouwing. Dat betekent een hoogwaardige en landschappelijke inpassing, zoals met referenties is weergegeven op pagina 20
- Er mag ten behoeve van het parkeren maximaal één uitrit aan de Slochterenlaan komen
- Het volledige aandeel bewoners- en bezoekersparkeren van de appartementen moet met deze parkeervoorziening worden opgevangen
- De Slochterenlaan-Noord locatie moet worden ontsloten vanaf de Slochterenlaan, doorgaande routes vanaf de Lomanlaan zijn uitgesloten met uitzondering van voetpaden
- Er zijn geen bijgebouwen toegestaan
- Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel (zie Welstandsnota)
- Bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden
- Bestaande bomen dienen behouden te blijven. Voor het kappen van bomen geldt een vergunningplicht, en bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht



-  plangrens
-  speelveld
-  Ontwikkelvak
(maximaal uit te geven)
-  bouwvlak (bebouwing valt hier binnen)
bouwhoogte 2 lagen+kap
-  bouwhoogte 3 lagen+kap
(max. 50% van bebouwing)
-  representatieve zijde 'voorkant'
-  hoek - tweezijdige oriëntatie
-  mogelijke toegang/uitgang kavel
-  tracé gasleiding



Voorbeelduitwerking **Locatie Slochterenlaan Noord**

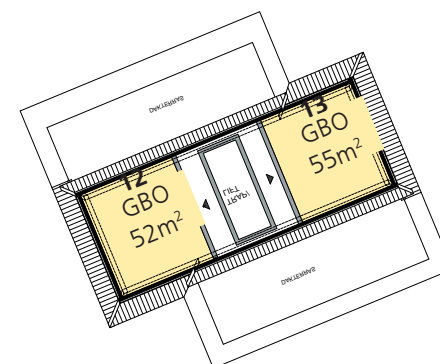
parkeren hoogwaardig en landschappelijk ingepast



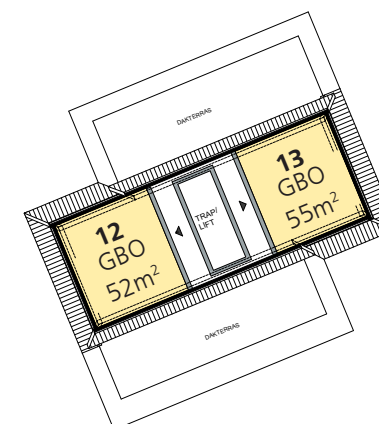
Voorbeelduitwerking Locatie Slochterenlaan Noord

max. footprint bebouwing 26,4% van kavel
max. BVO bebouwing 3.765 m²

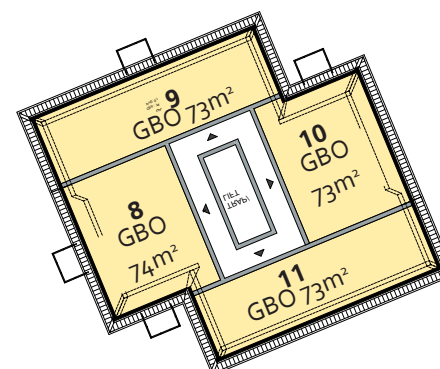
begane grond
29 parkeerplaatsen



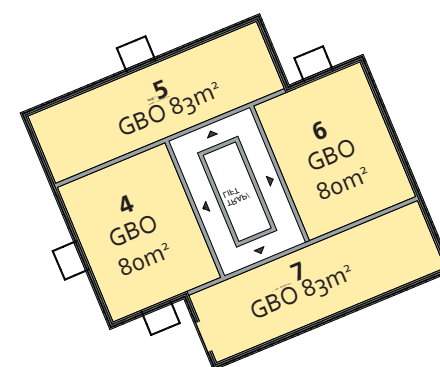
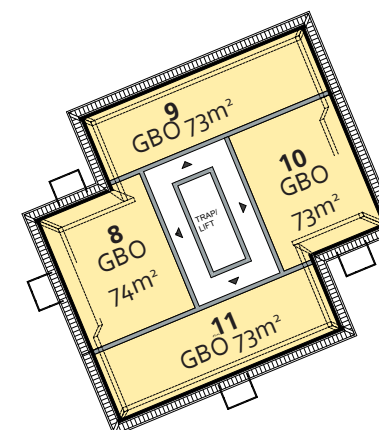
verdieping 3



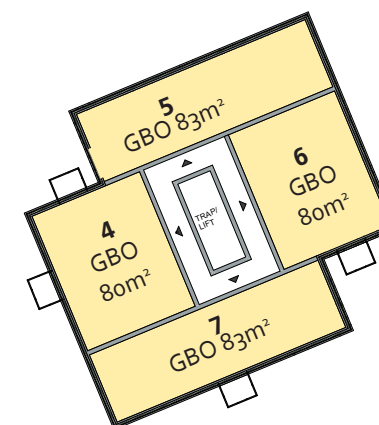
deze voorbeelduitwerking: 26 appartementen - (2x 13 app.)
72 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
29 p.p. - 1,1 p.p./won.



verdieping 2



verdieping 1

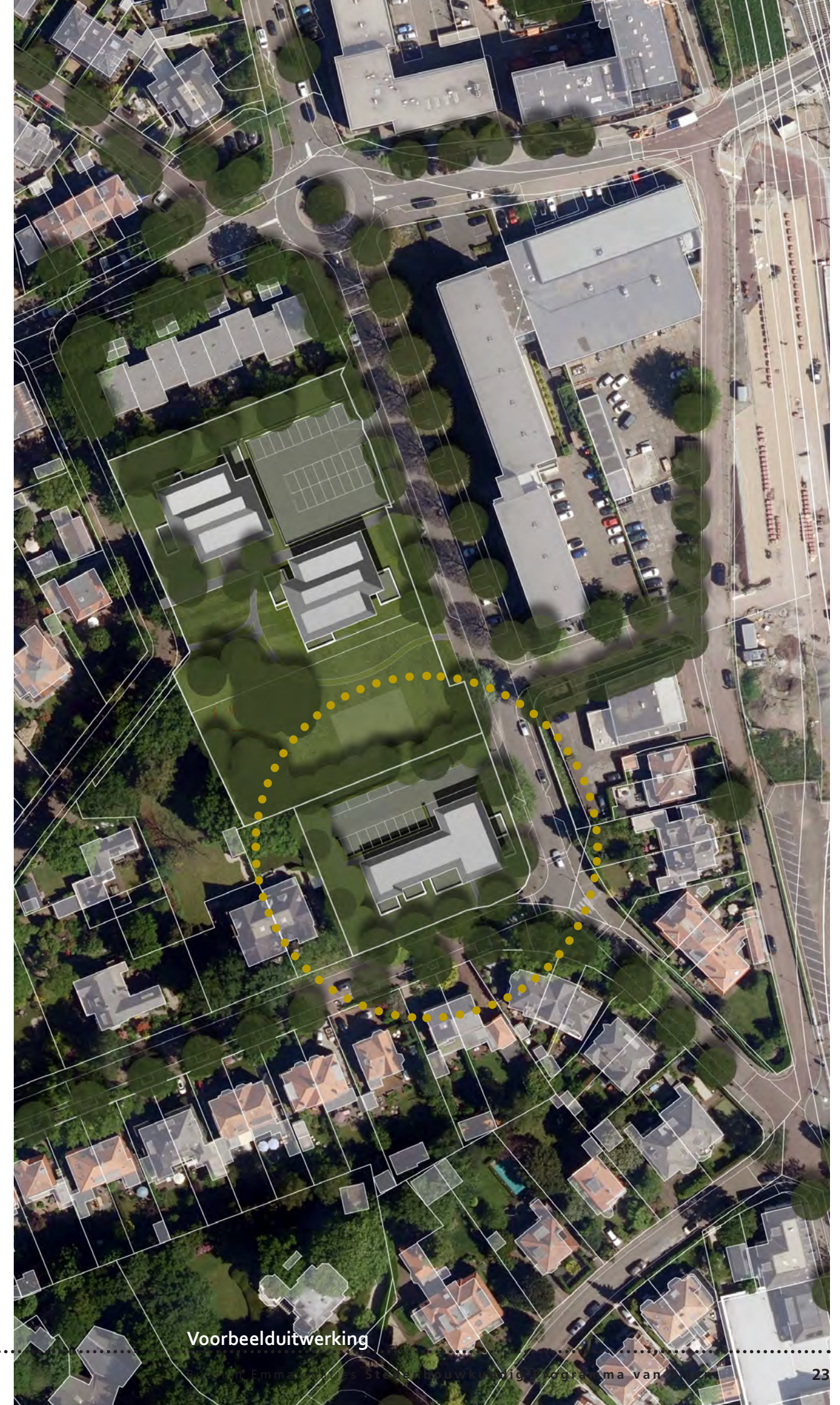


2.4 Slochterenlaan-Zuid

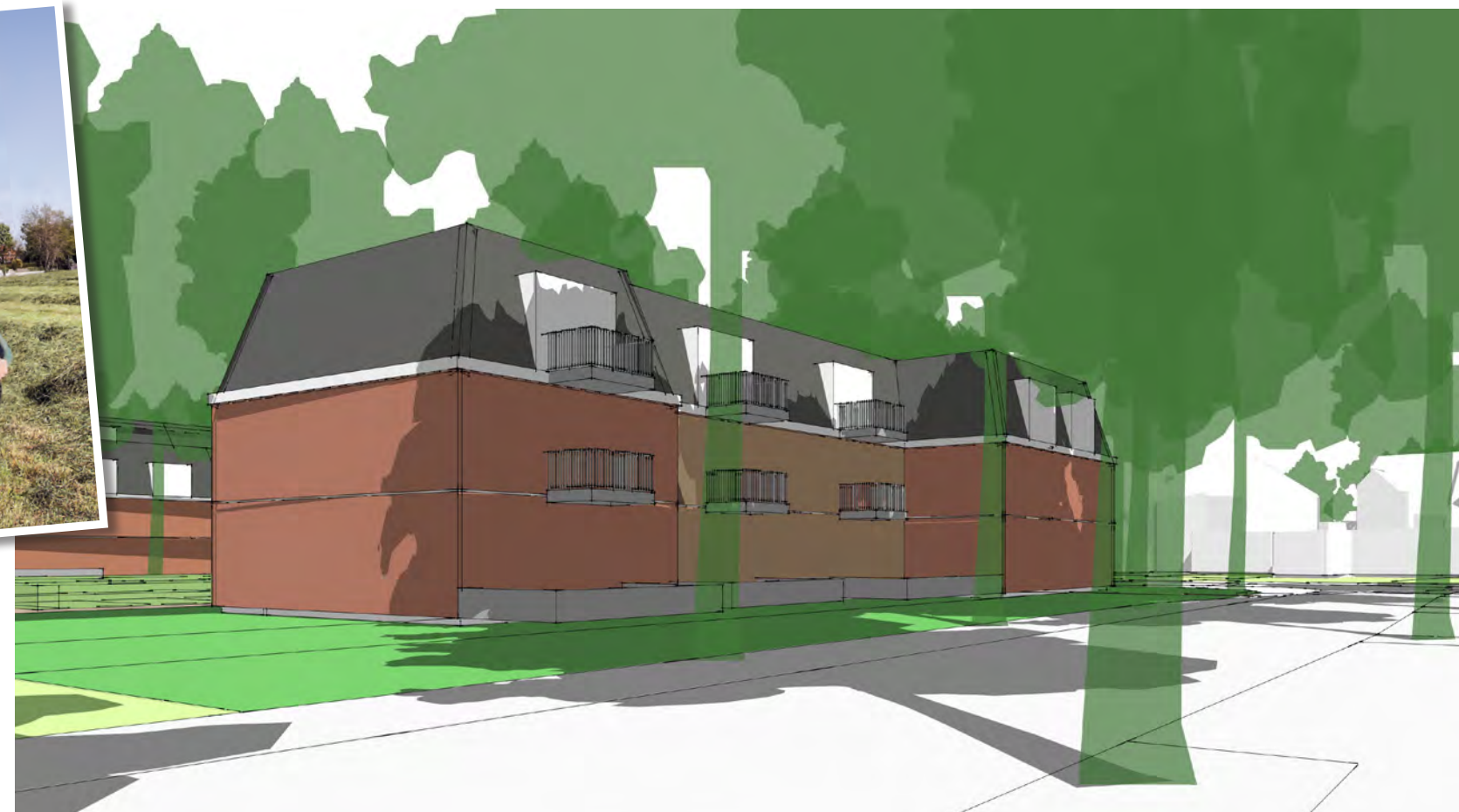
Programma van eisen:

- Op de Slochterenlaan-Zuid locatie is één gebouw toegestaan ten behoeve van wonen met zorg met appartementen á 27-49 m² GBO of tweekamerwoningen tot 65 m² GBO en gezamenlijke voorzieningen, die eventueel ook voor de buurt zijn
- De locatie is niet geschikt voor een gesloten instelling, de volgende vormen zijn uitgesloten: intramurale zorg, een gesloten zorginstelling en/of gespecialiseerde geestelijke gezondheidszorg
- We denken wél aan 'begeleid wonen' met bijvoorbeeld een ambulante begeleidingsvorm, 'beschermd wonen' of een 'woongroep' met een zorgvraag
- De opzet van de woonvorm is gericht op interactie met de buurt en ondersteunt de onderlinge contacten van de bewoners met de buurt en vice versa. Aan het potentiële zorginitiatief wordt gevraagd hoe dat concreet zou kunnen worden ingevuld.
- De woningen worden gerealiseerd en geëxploiteerd in het sociale huursegment voor een periode van tenminste 15 jaar (\leq € 763,47, prijspeil januari 2022)
- Het gebouw mag maximaal 1.590 m² BVO bevatten (bovengronds)
- De maximale goothoogte is 7,0 m, de maximale bouwhoogte is 11,0 m
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak zoals is aangegeven op de randvoorwaardenkaart
- De meeste woningen (>75%) dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen ("Basiseisen WoonKeur")
- Alle woningen in het appartementengebouw zijn bereikbaar met een lift
- Voor iedere woning komt er een (collectieve) berging, die (bijvoorbeeld met een fiets of scootmobiel) comfortabel en veilig toegankelijk is
- Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Gemeentelijke invulling CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019 of nieuwer)
- Deze locatie moet worden voorzien van een parkeervoorziening op het maaiveld, welke maximaal aan het zicht moet worden onttrokken vanaf de openbare weg en de omliggende bebouwing
- Het volledige aandeel bewoners- personeels- en bezoekersparkeren van de appartementen moet met deze parkeervoorziening worden opgevangen
- De Slochterenlaan-Zuid locatie moet worden ontsloten vanaf de Slochterenlaan
- Er mag ten behoeve van het parkeren maximaal één uitrit aan de Slochterenlaan komen
- Er zijn geen bijgebouwen toegestaan
- Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel (zie Welstandsnota)
- Bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden
- Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen percelen (minimaal 11 meter tot erfgrans), en een voldoende hoge groene afzoming tegen inkijk
- Parkeren komt achter de bebouwing, uit het zicht vanaf de openbare weg, en de entree van het gebouw komt aan de Slochterenlaan of speelveld zijde
- Een open galerij aan de noord of westzijde van het gebouw is uitgesloten
- Bestaande bomen dienen behouden te blijven. Voor het kappen van bomen geldt een vergunningplicht, en bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht





Voorbeelduitwerking Locatie Slochterenlaan Zuid



wonen in de kap

2 lagen met kap

rijke architectuur

goede buitenruimte



Voorbeelduitwerking Locatie Slochterenlaan Zuid

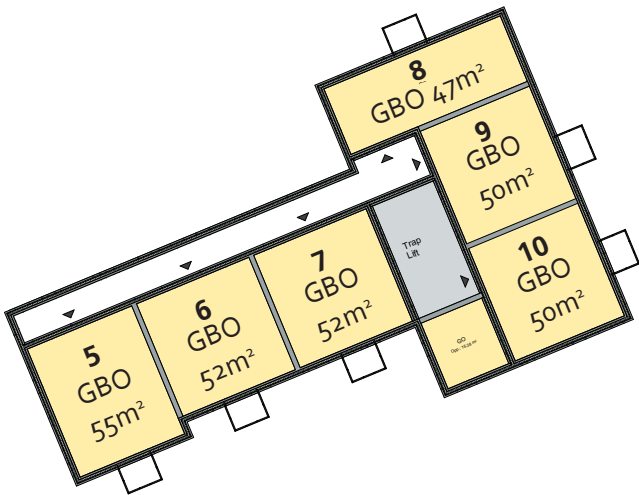
max. footprint bebouwing 26,4% van kavel
max. BVO bebouwing 1.590 m²

deze voorbeelduitwerking: 16 appartementen
48 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
15 p.p. - 0,9 p.p./won.

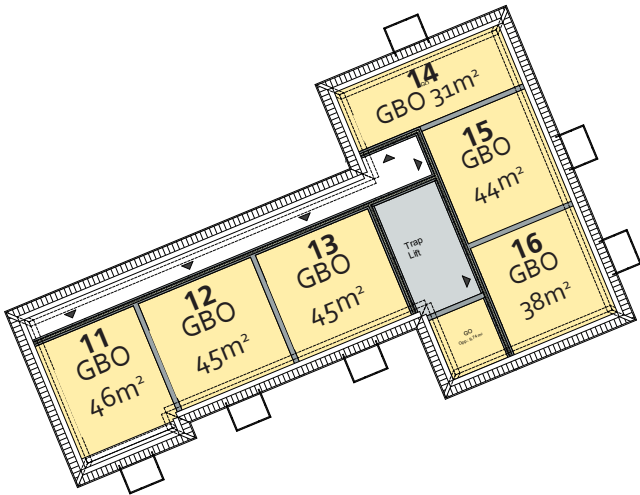
begane grond
15 parkeerplaatsen



verdieping 1



verdieping 2

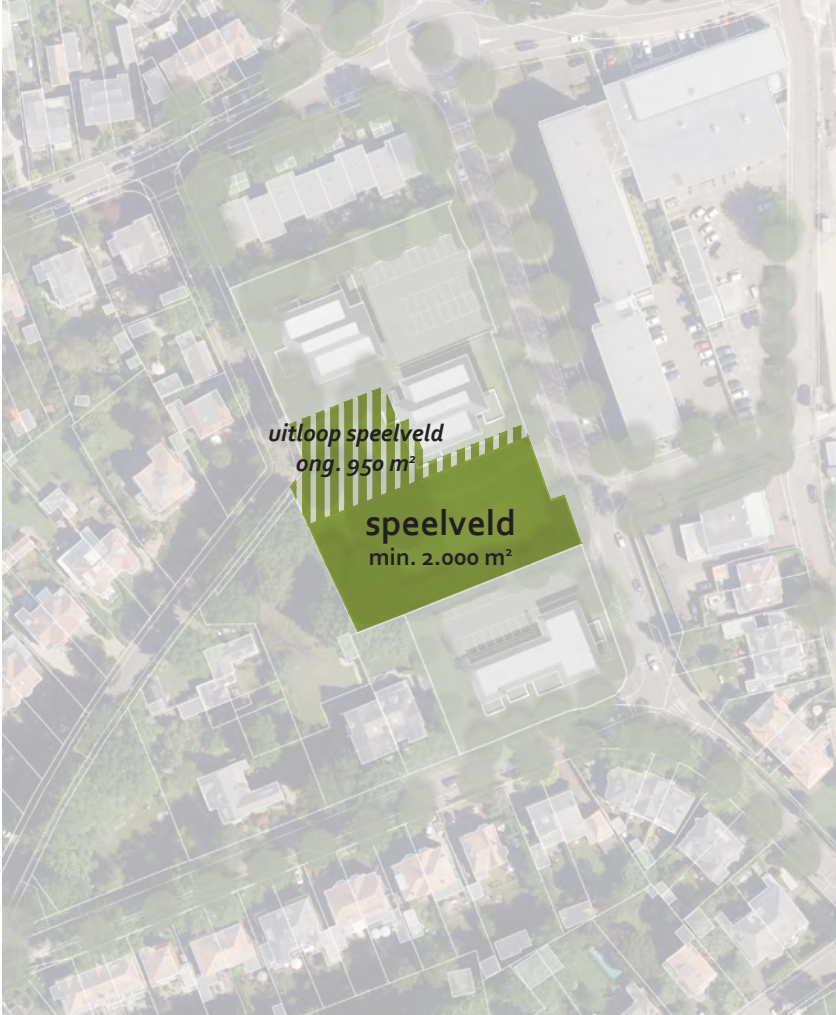


2.5 Speelveld Slochterenlaan

Programma van eisen:

- Er komt één groot speelveld gelegen tussen de bouwlocaties Slochterenlaan-Noord en Slochterenlaan-Zuid
- Dit speelveld is minimaal 2.000 m² groot
- Het speelveld dient (verkeers)-veilig bereikbaar te zijn voor alle doelgroepen, vanaf de Slochterenlaan en vanaf de P.J. Lomanlaan
- Bestaande waardevolle bomen en erfafscheidingen dienen ingepast worden in de nieuwe inrichting
- De laanstructuur van de Slochterenlaan wordt versterkt door de aanplant van bomen
- Het speelveld dient uitnodigend te zijn voor mensen van alle leeftijden om te ontmoeten, spelen en te bewegen in de buitenruimte. Hierbij is het essentieel dat rekening wordt gehouden met de inclusie-maatschappij, zodat alle kinderen zich welkom voelen en samen kunnen spelen
- Het speelveld dient zo ingericht te worden dat veilig gespeeld en gerecreëerd kan worden door iedereen ongeacht eventuele beperkingen
- Op het speelveld komen (natuurlijke) speeltoestellen, speelaanleidingen of bespeelbare kunst, op zo'n wijze dat het spelen avontuurlijk wordt en dat de directe omgeving onderdeel wordt van de speelruimte waarbij de toegankelijkheid niet uit het oog verloren wordt
- Het pannaveld en de tafeltennistafel komen terug op het speelveld, de locaties mogen wel wijzigen
- De speeltoestellen zijn robuust en duurzaam, bij voorkeur staal en hout in natuurlijke kleuren, en vandalismebestendig
- Een belangrijke ambitie is dat de plek ook wordt ingericht als groene ontmoetingsplek voor alle leeftijden, met rustplekken en zitgelegenheid en bijvoorbeeld een jeu-de-boulesbaan
- De uiteindelijke inrichting van het speelveld zal in samenspraak met de kinderen uit de buurt en van de Emmaschool ontworpen worden. Ook de omwonenden worden betrokken bij de inrichting

Huidige inrichting/gebruik



plangrens

speelveld

Ontwikkelvlak
(maximaal uit te geven)

bouwvlak (bebouwing valt hier binnen)
bouwhoogte 2 lagen+kap

bouwhoogte 3 lagen+kap
(max. 50% van bebouwing)

representatieve zijde 'voorkant'

hoek - tweezijdige oriëntatie

mogelijke toegang/uitgang kavel

tracé gasleiding



Referenties



Voorbeelduitwerking

Fortlaan

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 950 m² footprint - max. 2.850 m² BVO
12-16 won.

Slochterenlaan Noord

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 1.075 m² footprint - max. 3.765 m² BVO
sociale huur / middeldure huur

Slochterenlaan Zuid

footprint max. 26,4% van ontwikkelvlak
max. 530 m² footprint - max. 1.590 m² BVO
woon-zorg

2.6 Overige locatie specifieke eisen

De Zwarteweg wordt geherprofileerd tussen de Floralaan en de Fortlaan. Op dit moment kan er aan de zijde van het schoolplein geparkeerd worden. Het is voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wenselijk om dit beter te faciliteren, zeker met het oog op een toekomstige in- en uitrit van de Fortlaan-locatie. Daarom wordt ruimte gereserveerd om een langspaarkeerstrook te kunnen maken. De erfgrans komt daarmee verder het terrein op te liggen.

Dit deelproject wordt door de gemeente Gooise Meren uitgevoerd nadat bekend is wat de definitieve invulling wordt van de Fortlaan locatie.

Aan de noordzijde van de Fortlaan-locatie, aan de Zwarteweg, wordt ruimte gereserveerd om een langspaarkeerstrook en een breder trottoir te maken. De erfgrans komt daarmee verder het terrein op te liggen.



2.7 Thema: Duurzaam Bouwen

Om de mondiale klimaatverandering te beperken, is het van belang dat de energievraag verminderd wordt en meer duurzame energie wordt toegepast. Dit beperkt de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO₂). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen kansen voor energiebesparing en duurzame energie benut te worden, om zo bij te dragen aan de energietransitie en een duurzame leefomgeving. Gebruik energiezuinige vormen bij realisatie (transport, bouwlogistiek), gebruik (verlichting, klimaatbeheersing, ventilatie) en beheer en onderhoud.

Gooise Meren wil in 2050 aardgasvrij en energieneutraal zijn. Dit willen we bereiken op 4 manieren:

1. Energie besparen in de gebouwde omgeving
2. Duurzame energie opwekken (Regionale Energie Strategie)
3. Overgaan op duurzame warmte (Transitievisie Warmte)
4. Samenwerken met inwoners en ondernemers

Concreet leidt dit voor de Emmalocaties tot de volgende eisen en ambities:

(Transitievisie warmte Gooise Meren, 15 maart 2022)

Eis: Installaties uit het zicht

Alle installaties dienen uit het zicht te worden geplaatst: vanaf de straat en omliggende tuinen mag er geen zicht zijn op de installaties. Indien nodig moet hiervoor de dakrand hoger worden opgetrokken.

Eis: Aardgasvrij bouwen

- Doel: Vermindering gebruik fossiele brandstof en afhankelijkheid aardgas
- Omschrijving: Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde gesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Dit komt door een wijziging van de gasaansluitplicht. De wetwijziging betekent dat nieuwbouw met een kleinverbruikersaansluiting niet meer mag worden aangesloten op het gasnet.

Eis: Bijna energieneutraal bouwen (BENG) (locaties Slochterenlaan)

- Doel: Verminderen energieverbruik
- Omschrijving: Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.
- Voor het opwekken van elektriciteit in de nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk zonnepanelen toegepast. Deze worden op de platte delen van de daken uit het zicht geplaatst.
- Warm water wordt verkregen door middel van een zonneboiler of door de toepassing van PVT-panelen. Alternatief is de warmwaterbereiding door een warmtepomp.

Eis (locatie Fortlaan) en Ambitie (locaties Slochterenlaan): Energie-neutraal en -leverend bouwen

- Doel: Verminderen energieverbruik
- Omschrijving: De BENG-eisen gaan niet uit van volledige energieneutraliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen op de Emmalocaties zal maximaal op deze ambitie ingezet moeten worden door energieneutraliteit of energieleverende gebouwen te realiseren.

Eis: Duurzame en toekomstbestendige warmte- en ventilatievoorziening

- Doel: Toepassen van een hernieuwbare en toekomstbestendige warmtebron
- Omschrijving: Voor de verwarming van de nieuwe gebouwen worden Water-water-warmtepompen toegepast (aardwarmtepomp of grondgebonden warmtepomp). Dit systeem biedt een goede mogelijkheid om in de zomer ook te koelen. Er zijn geen buitenunits nodig, geluidsoverlast is al door de systeemkeuze uitgesloten. Mogelijk alternatief is de toepassing van PVT-panelen. Ook bij dit systeem zijn geen buitenunits nodig en ontstaat er geen geluidsoverlast.
- Nieuwe gebouwen worden goed geïsoleerd. De wettelijk eisen aan de isolatie zijn minimum: Rc-vloer= 3,7, Rc-gevel=4,7, Rc-dak=6,3.
- De luchtverversing (ventilatie) in de woning geschiedt middels een systeem met warmteterugwinning (WTW). De verbruikte, maar wel verwarmde binnenlucht wordt voordat zij naar buiten wordt afgevoerd middels een warmtewisselaar langs de verse buitenlucht geleid. Op deze manier wordt de verse buitenlucht, voordat zij in de ruimtes wordt ingeblazen, alvast voorverwarmd.

Ambitie: extra goede isolatie

De ambitie is: Rc-gevel=8,0, Rc-dak=9,0. Door een beter dan wettelijk verplichte isolatie wordt de energievraag verder beperkt.

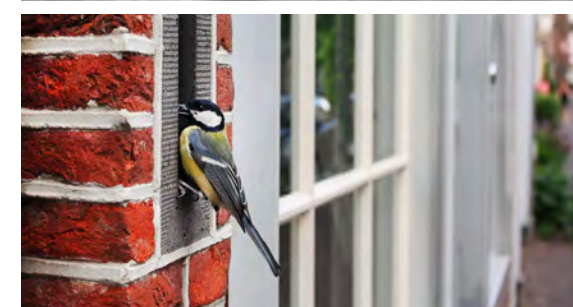
Eis: Natuurinclusief bouwen

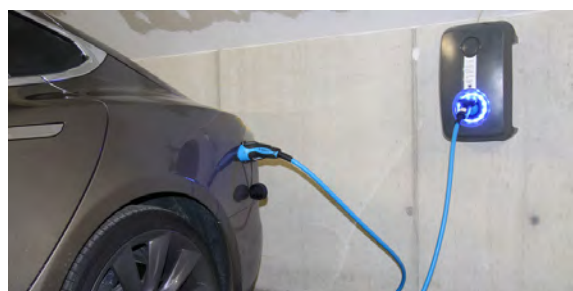
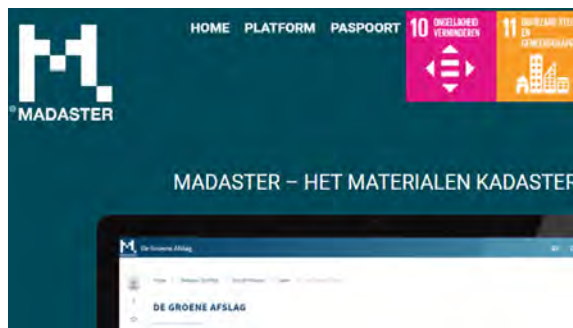
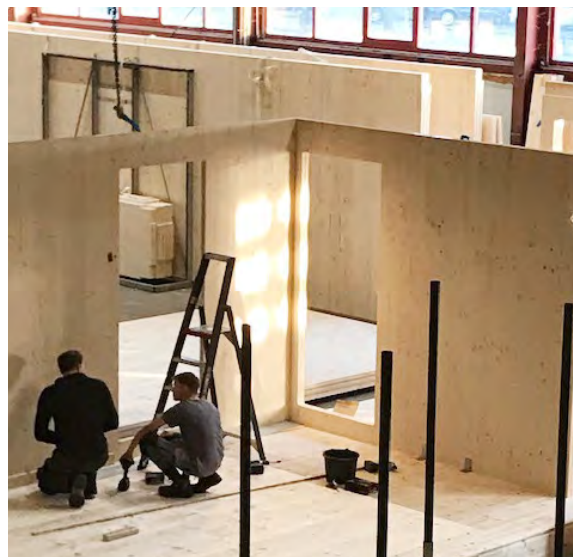
- Doel: Beperken achteruitgang van biodiversiteit, behoud en bevordering van de ecologische waarden en biodiversiteit
- Omschrijving: Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud van en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten. De aandacht voor biodiversiteit kan vertaald worden in natuurinclusief bouwen, zoals groene daken en nest- en broedvoorzieningen voor insecten, vogels en vleermuizen. Het zijn kleine investeringen bij de bouw, maar van levensbelang voor soorten in de wijk.

In bijlage 4 is opgenomen hoe dit gemeten wordt.

Materialisatie en Duurzaamheid

1. Biobased bouwen: het heeft de voorkeur om de nieuwe gebouwen in CLT-bouw (Cross-Laminated Timber oftewel kruislaaghout) of houtskeletbouw uit te voeren
2. Milieu Prestatie Gebouwen (MPG): Dit is een indicator van de milieubelasting van de toegepaste materialen in een gebouw. Aanbevolen wordt om de nieuwe gebouwen met een lagere MPG-waarde uit te voeren dan wettelijk vereist. (De huidige vereiste waarde is 0,8.)





Eis: Circulair Bouwen en Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

- Doel: Verminderen vraag naar grondstoffen en belasting op het milieu
- Omschrijving: Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform bouwbesluit 2018. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 0,8. Dat is een norm voor de 'schaduwkosten' van de toegepaste materialen. De MPG is opgebouwd uit vier pijlers: (1) de milieubelasting van de productie van het materiaal, (2) de milieubelasting van het gebruik van het materiaal, (3) de milieubelasting van het afval na de sloop of vervanging van het materiaal en (4) de milieuwinst of -verlies van het materiaal door hergebruik. (Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m²)

Ambitie: Circulair Bouwen en verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

- Doel: Verminderen vraag naar grondstoffen en belasting op het milieu
- Omschrijving: Het toegestane maximum van MPG 0,8 is in de meeste gevallen eenvoudig te behalen, blijkt uit onderzoeken. Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt bij aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie).

Eis: Circulair Bouwen en Registratie materialen

- Doel: Hergebruik van grondstoffen
- Omschrijving: De bestaande stad is de grondstoffenmijn van de toekomst. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld door circulair in te kopen (inkoopbeleid 2017-2021). Het opstellen van een materialenpaspoort en de registratie daarvan in het Madaster, of vergelijkbaar registratiesysteem, draagt daaraan bij. Het betreft een relatief makkelijk uitvoerbare maatregel (Quick-win) omdat het in de ontwerpfase wordt toegepast en geen uitvoeringskosten betreft.

Ambitie: Toekomstbestendig ontwerpen

- Doel: Flexibiliteit, rekening houden met een veranderend gebruik.
- Omschrijving: Gebouwen worden zo efficiënt mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Dat is op zich een duurzaam uitgangspunt. Het risico is echter dat daardoor het ontwerp weinig flexibiliteit biedt voor functionele verandering op termijn. Gevraagd wordt om daar rekening mee te houden in het ontwerp. Denk aan extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden, overdimensioneren draagstructuur etc. Een gebied heeft een goede toekomstwaarde als er flexibiliteit is om aan te blijven sluiten bij veranderende wensen en verwachte ontwikkelingen. Ook wordt aanbevolen om in de nieuwe gebouwen ruimte te reserveren voor het plaatsen van batterijen. Deze kunnen afhankelijk van de ontwikkelsnelheid ook na oplevering van de gebouwen worden geplaatst.

Eis: Afvalinzameling integreren in ontwerp

- Doel: Hoogwaardige, duurzame afvalinzameling
- Omschrijving: Bij nieuwbouw wordt vaak onvoldoende rekening gehouden met de integratie van voorzieningen voor de (gescheiden) inzameling van afval en grondstoffen. De voorzieningen voor (gescheiden) inzameling van afval dienen bij de oplevering van nieuwbouwlocaties al op orde te zijn, zodat geen noodoplossingen worden ingezet. Daarom dienen voorzieningen zoals ondergrondse en inpandige containers in een vroege fase van het ontwerp geïntegreerd te worden.

Eis: Fietsparkeren in ontwerp

- Doel: mobiliteitstransitie, verminderen CO₂-uitstoot, stimuleren beweging
- Omschrijving: De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie. Fietsparkeren is daarom een belangrijk speerpunt. In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor bewoners, maar ook voor bezoekers. Slimme locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te kiezen boven de auto. Het fietsparkeren neemt minder ruimte in dan autoparkeren, maar het ruimtebeslag is niet nihil. Bovendien komen er steeds meer soorten fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen). Een goede integratie van voldoende fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Eis: Laadpunten auto

- Doel: Verminderen CO₂-uitstoot,
- Omschrijving: Als onderdeel van de energietransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen). Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren. Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, die als uitgangspunt gehanteerd dient te worden. Als laadvoorzieningen inpandig worden gerealiseerd (in een parkeergarage), dient aan de juiste veiligheidseisen voldaan te worden.

Ambitie: Voor gebruik van wc-spoeling en wasmachine wordt de aanleg van een 'grijs-watercircuit' aanbevolen.



elektrische deelauto's



voldoende laadvoorzieningen voor elektrische auto's
combinatie met openbare verlichting



2.8 Thema: Deelmobiliteit

De Emmalocaties zijn goed bereikbaar per auto en fiets, en liggen op loopafstand van NS-station Naarden-Bussum. Gezien deze ligging en het specifieke programma dat hier wordt gerealiseerd, zijn er kansen voor het introduceren van deelauto's.

Als er deelauto's bij de Emmalocaties komen, kan het totaal aantal parkeerplaatsen omlaag waardoor er ruimte vrijkomt voor bijvoorbeeld meer groen. De richtlijn is dat per deelauto er drie parkeerplaatsen minder nodig zijn. De eis is wel dat de ruimte die vrij komt door het realiseren van minder parkeerplaatsen ten gunste komt van het groen, op zodanige wijze dat bij beëindiging van het gebruik van deelauto's of bij tegenvallende afname van de parkeerdruk door deelauto's de vrijgekomen ruimte alsnog ingezet kan worden voor parkeerplaatsen.

Een deelauto kan geen parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeervoorziening of het aandeel bezoekersparkeerplaatsen van de parkeernorm vervangen. De richtlijn is dat bij aanvang voor iedere 20 woningen één deelauto geïntroduceerd kan worden (bij succesvol gebruik uit te breiden). Vanuit het nieuwe programma voor de Emmalocaties zijn in totaal 2 deelauto's bij aanvang realistisch bij de Slochterenlaan-locaties.

Ambitie: Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

- Doel: Openbare ruimte zo inrichten dat het aanzet te voet, met de fiets of met het OV te gaan
- Omschrijving: Mobiliteit begint al bij de deur van de woning. Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerpen zijn dat de voetganger en de fietser een prominentere rol krijgen binnen Het Spiegel. Bij bouwprojecten moet dit principe leidend zijn. Bijvoorbeeld met een aantrekkelijke looproute naar het NS-station Naarden-Bussum, voldoende en comfortabele fietsenbergingen of -stallingen die gemakkelijker bereikbaar zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.





*Klassieke architectuur
Baksteen en antraciet pannendak
Twee lagen met kap, soms 3 lagen met kap
Goede buitenruimten: loggia, balkon, etc.
Wonen in de kap met royale dakkapellen
Verfijnde en rijke detaillering
Toegang parkeergarage uit zicht*

2.9 Thema: Beeldkwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van een gebied is goed als de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde in balans zijn. Een herkenbare groene openbare ruimte, aantrekkelijk gebruik van het gebied en mogelijkheden om in te spelen op toekomstige veranderingen spelen daarbij een rol. (Zichtbare) cultuurhistorie voegt extra ruimtelijke kwaliteit toe en dient als inspiratie voor de inrichting van een gebied.

De plannen die gemaakt worden voor de Emmalocaties, dienen in de eerste plaats te voldoen aan de Welstandsnota Gooise Meren 2019. De Emmalocaties vallen binnen het 'Villagegebied Het Spiegel' (gebied 7), waarvoor afzonderlijke welstandscriteria zijn opgenomen in de Welstandsnota. Deze zijn te lezen in bijlage 3.2 van dit Stedenbouwkundig programma van eisen, en vanaf pagina 76 in de Welstandsnota.

Architectuur

Villagegebied Het Spiegel is niet in één keer vormgegeven en gerealiseerd. Het is als een verzameling kleine villaparkjes, waarbij de differentiatie van architectuurstijlen kenmerkend is. In de Welstandsnota is een gebiedsbeschrijving van Het Spiegel opgenomen die de architectuursignatuur beschrijft, en de architectuur van de nieuwe bebouwing dient te passen binnen hetgeen in deze gebiedsbeschrijving is beschreven. Over het algemeen kent Het Spiegel een grote variatie aan bebouwing maar daarbij toch repetitie: Is de kaprichting anders dan is de kapvorm hetzelfde, zijn de materialen hetzelfde, dan is de toepassing anders. De herhaling van verschil is de typische 'Spiegelse repetitie'. Ook in de breedte bestaat een grote variatie. Grote vrijstaande villa's vs. korte rijtjes of twee-onder-één-kapwoningen. Stijl en welstand variëren eveneens sterk en ook zijn er verspringingen in de rooilijn. De materialisering is klassiek: baksteen, houten kozijnen en deuren, gebakken dakpannen en bij uitzondering natuursteen. De identiteit grijpt terug naar de laat 19e -eeuwse / vroeg 20e architectuur. In deze tijd werden grote villa's en herenhuizen neergezet met een eclectische architectuur, waarbij vaak houtwerk in de gevel voorkomt. De beeldtaal van deze romantische periode is ontleed en vertaald naar ontwerp-ingrediënten. De beeldkwaliteit staat of valt met de balans tussen eenheid en verscheidenheid.

Eenheid

Onderstaande aspecten zal de verschillende bebouwing gemeenschappelijk hebben:

- overwegend 3 bouwlagen (2 lagen met kap)
- overwegend daken met kappen, in verschillende richtingen
- toepassing van het 'Spiegels' kleurenpalet voor de gevelsteen in combinatie met houtwerk
- detaillering inzetten om een rijk beeld te creëren: zoals rollagen, dorpels, gemetselde schoorstenen
- groene inrichting van voortuinen en erfscheiding

Verscheidenheid

De verscheidenheid wordt gezocht op de volgende aspecten:

- de architectonische eenheid: wat wordt als grootste individuele architectonische eenheid ontworpen: het pand, alle bebouwing binnen een aaneengesloten gevel of het gebouw
- de bebouwingstypologie: urban villa, appartementengebouw, etc.
- de mate van variatie in de beukbreedte van de panden
- de mate van detaillering

Gevels

Materialen en kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de belendingen (of terughoudend eigentijds voor bescheiden toevoegingen). Gevels zijn in beginsel van onbeschilderd baksteen of stucwerk en bij uitzondering van houten rabatdelen. Een analyse van het kleurgebruik in de bebouwing van Het Spiegel levert een beeld op van een gemeenschappelijk kleurenpalet. Dit wordt gedomineerd door rode baksteen met nuanceverschillen zoals oud rood, oudroze, zalm, roodbruin, paars bruin. Stucwerk of hout wordt incidenteel toegepast als contrast, en gestucte gevels zijn licht van kleur. Bij uitzondering, doch regelmatig wordt een zwarte, grijze, gele of witte baksteen toegepast om accenten in het metselwerk te maken.

Houtwerk

Voor kozijnen en ander houtwerk worden traditionele kleuren als crèmewit, donkerblauw, donkerrood en donkergroen toegepast. Vaak wordt crèmewit voor de vaste delen (kozijnen, dakgoten etc.) en donkere kleuren voor de draaiende delen (ramen en deuren) gebruikt.

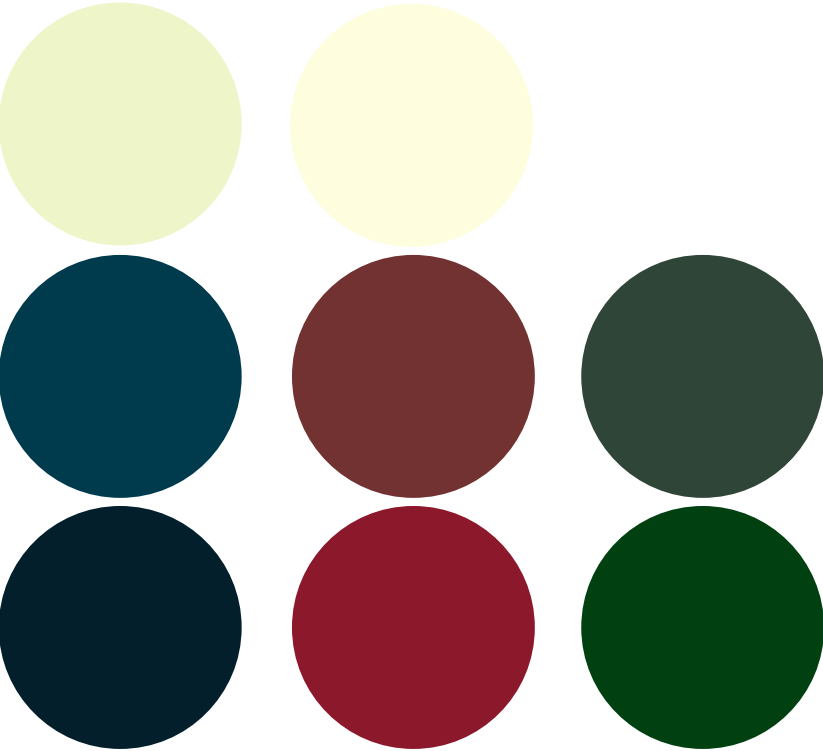
Dakpannen

Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. De toegepaste dakpannen in de huidige situatie zijn over het algemeen (mat) gebakken. Voor de nieuwe bebouwing worden mat gebakken antraciete pannen voorgesteld als overwegende kleur. Een vlakke pan is daarbij uitgesloten. De dakhelling is minimaal 35 en maximaal 65 graden. Er mogen over maximaal 50% van de daklengte dakkapellen of andere onderbrekingen gerealiseerd worden.

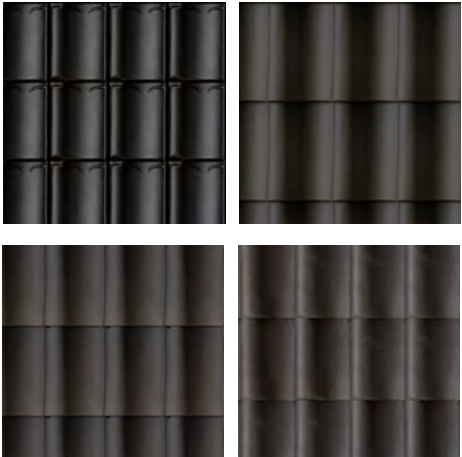
Detaillering het Spiegel



Kleurpalet detaillering het Spiegel:



antraciete matte keramische dakpannen



lei / riet



Kleurpalet het Spiegel



2.10 Thema: Buitenruimten

De nieuwe bebouwing op de Emmalocaties bestaat uit appartementen in verschillende groottes. Alle appartementen dienen een goede buitenruimte te krijgen. Voor de appartementen op de begane grond betekent dit dat er een terras mag komen (op maaiveld). Om dit terras mag geen hoge schutting, haag of andere erfscheiding komen, enkel een lage afscheiding van maximaal 80cm in de vorm van een aarden wal, beplanting, een haag of een laag muurtje.

De buitenruimten van de appartementen op de verdiepingen dienen 'binnen de bouw-massa' te vallen. Deze appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van een loggia of eventueel een gecombineerde loggia met balkon (steekt slechts deels uit, max 50%). Een buitenruimte op de uitbouw van een lagergelegen verdieping is ook mogelijk. Voor appartementen die in de kap zijn gelegen, geldt dat deze een dakterras binnen de bouw-massa/binnen het dakvlak krijgen.

Kleinere studio-appartementen (<50m² GBO) kunnen eventueel met een Frans balkon uit-gevoerd worden. Een Frans balkon is een doorvalbeveiliging voor naar binnen openslaan-de deuren op een verdieping.

	buitenruimte, minimaal
studio's	6 m ² of Frans balkon
tweekamer-appartementen	8 m ²
driekamer-appartementen	8 m ²
vrije-sectorappartementen	12 m ²



loggia's, binnen bouwmassa



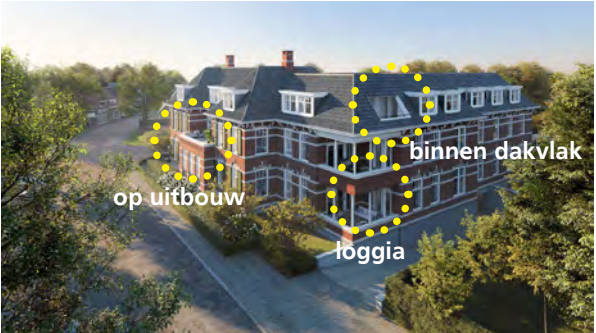
gecombineerde loggia's/balkons



buitenruimte op uitbouw lager gelegen verdieping



dakterras binnen het dakvlak



terras op maaiveld, zonder hoge schutting, haag of andere erfscheiding toegestaan: lage afscheiding (aarden wal, beplanting, haag, muurtje)

2.11 Thema: Bergingen

Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren. Alle appartementen op de Emmalocaties dienen een goede berging te krijgen. Bergingen dienen altijd in het hoofdvolume gerealiseerd te worden, en mogen niet als afzonderlijk bergingengebouw op het terrein komen.

De appartementen groter dan 50m² GBO krijgen een individuele berging, veilig en comfortabel bereikbaar met de fiets. De grootte van de individuele bergingen dient minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. De kleinere studio's (woon-zorgwoningen) kunnen ook een collectieve berging krijgen, waarvoor eveneens geldt dat deze veilig en comfortabel bereikbaar is met de fiets.

Tevens wordt er bij de woongebouwen op de Emmalocaties rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Er dient inpandig dus ook voldoende ruimte te zijn voor de stalling van scootmobielen.

2.12 Thema: Duurzame openbare ruimte

Veilig, schoon en gezond water is een belangrijk onderdeel van een duurzame leefomgeving. Dat vraagt extra aandacht bij een veranderend klimaat. Kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert door kansen voor klimaatadaptatie te benutten, bijvoorbeeld door in het ontwerp rekening te houden met de toenemende kans op wateroverlast, hitte en droogte en de gevolgen van overstromingen.

Door klimaatverandering worden de zomers gemiddeld droger, maar er komen ook hevigere buien voor die wateroverlast kunnen veroorzaken. Beperk schade door wateroverlast door de waterafvoer te verbeteren en meer waterberging te creëren. Als het oppervlak onverharde bodems en oppervlaktewater toeneemt, zakt regenwater gemakkelijker in de bodem en ontstaat een buffer voor drogere perioden. De ecologische waterkwaliteit verbetert als de kwaliteit en de omvang van leefgebieden voor planten en dieren toenemen.

Eis: Watertoets en -compensatie

- Doel: Verminderen van wateroverlast en -tekort
- Omschrijving: Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets. Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen/gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden. (Richtlijn : 100% van het verlies wateroppervlak en 15% van de toename van verhard oppervlak.) De watertoets is geen toets achteraf, maar een ontwerpvraagstuk waarbij de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken.

Ambitie: Toekomstbestendig watersysteem

- Doel: Verminderen van wateroverlast en -tekort
- Omschrijving: Gooise Meren moet zich voorbereiden op meer wateroverlast. Het extra hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds geborgen en geïnfiltreerd, en als dat niet mogelijk is afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw geven we als eis mee dat er een toekomstbestendig watersysteem wordt aangelegd met waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende een etmaal.

Ambitie: Aanpak hittestress en droogte

- Doel: Voorkomen hittestress en bodemdaling
- Omschrijving: Gooise Meren moet zich voorbereiden op meer droogte en hittestress, onder andere door te zorgen voor voldoende schaduwplekken en voldoende groen en waterdoorlatende verharding. Een gebiedsontwikkeling mag verder niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

Natuur in de bebouwde kom draagt bij aan het ecosysteem. Bouwen en ontwikkelen met oog voor deze natuur zorgt voor een gezonde, kwalitatieve en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Door natuur al in het ontwerpstadium mee te nemen kan er met relatief simpele en goedkope maatregelen al veel bereikt worden.

Eis: Quickscan Wet Natuurbescherming, compensatiemaatregelen ecologie en natuurinclusieve bebouwing en openbare ruimte

- Doel: Behoud en bevorderen natuurwaarden. Voldoen aan de wet natuurbescherming; soortenbescherming en algemene zorgplicht.
- Omschrijving: Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een quickscan Wet Natuurbescherming beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermde) soorten.

Eis:

Om de natuurinclusieve en biodiverse maatregelen te toetsen, wordt binnen de gemeente Gooise Meren bovendien gewerkt met een puntensysteem.

In het puntensysteem zijn de punten afhankelijk van het gebiedstype en de relevante soorten en mogelijke maatregelen in dat gebied. De ontwikkeling Emmalocaties valt voor dit puntensysteem onder nieuwbouw en inrichting openbare ruimte. En omdat een hoge ambitie is vastgesteld voor de Emmalocaties ten aanzien van natuurinclusiviteit en biodiversiteit, dient per woning/appartement het volgende aantal punten behaald te worden:

Gevel / dak	: 6 punten
Verblijf / nest- en broedvoorzieningen	: 5 punten
Tuin en openbare ruimte	: 8 punten

In bijlage 4 is opgenomen hoe dit gemeten wordt

Verder geldt dat wanneer er openbare ruimte aan de gemeente wordt teruggeleverd, of wanneer de gemeente zelf openbare ruimte ontwikkelt, dan dient de inrichting te voldoen aan de kaders uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR, gemeente Gooise Meren, 13 juli 2022).



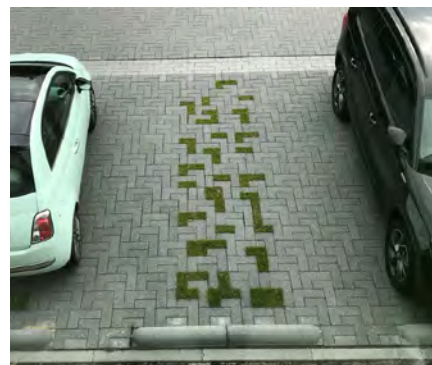
Kansen en mogelijkheden voor beperken van verharding



wadi



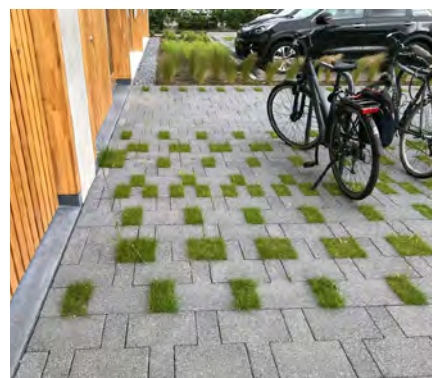
wadi



afkoppelen op eigen terrein



waterspuwer met creatieve afwatering

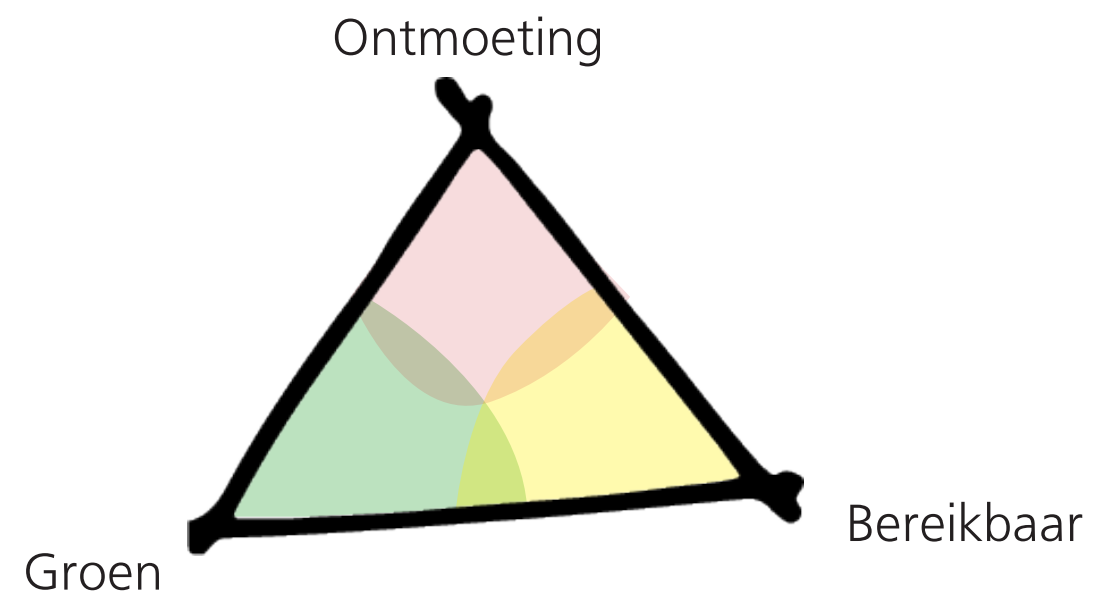


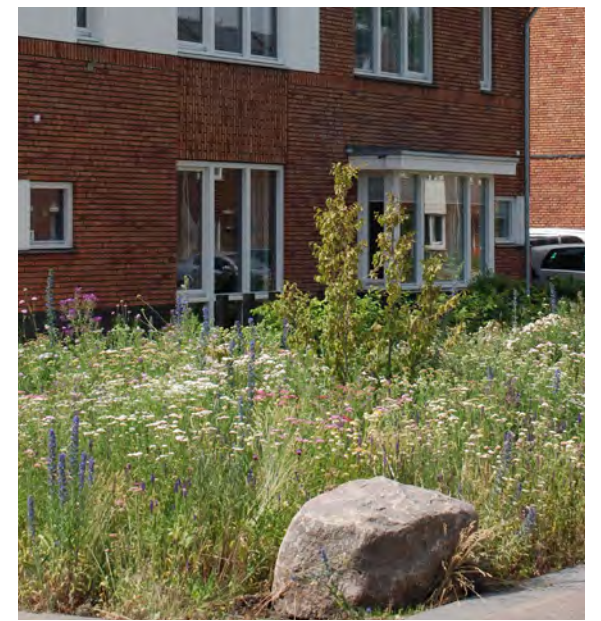
overstortsteen



'hemelwater-steen'





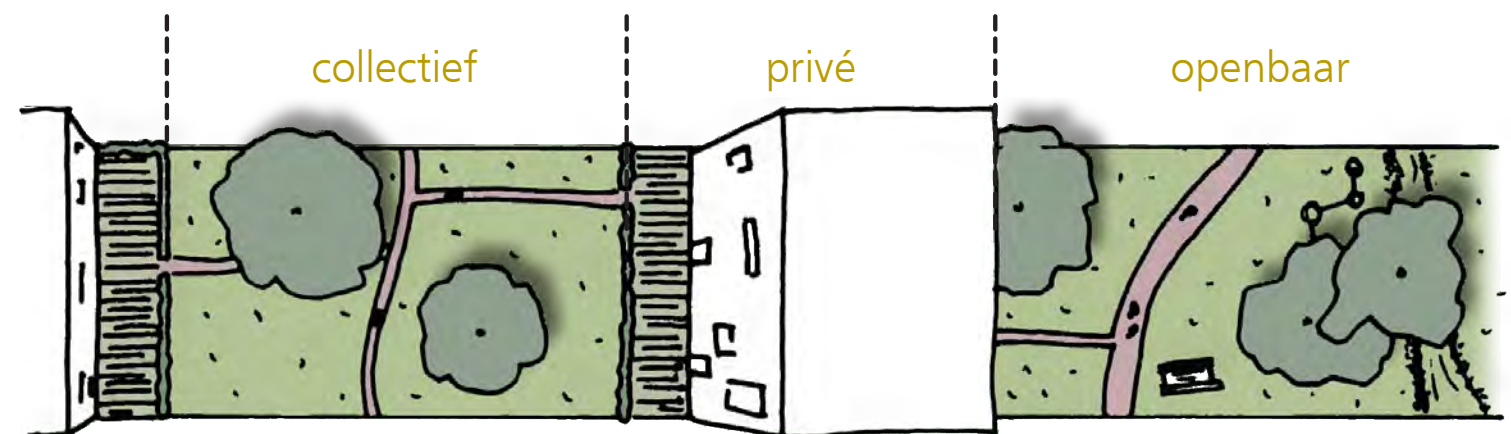


2.13 Thema: Sociale inclusiviteit

Een opvallend punt uit de eerdere oogst voor de Emmalocaties is de meerwaarde die men ziet in de interactie die kan ontstaan tussen huidige en toekomstige bewoners en gebruikers én de functies die er worden gerealiseerd. De publieke ruimtes, zowel binnen als buiten, moeten stimuleren tot ontmoeting, beweging en/of spel. Vandaar dat gesteld wordt: de Emmalocaties moeten uitnodigend zijn. Dit geldt met name voor de Slochterenlaan, waar het huidige speelveld deze functie voor een deel al vervult. Dit stedenbouwkundig programma van eisen daagt ontwikkelende partijen uit tot het maken van uitnodigende ontwerpen, waarin die interactie goed tot uiting komt. Het zou jammer zijn als al het leven zich achter de gesloten voordeur, slagboom of omheining voltrekt, de ontwikkeling niet in verbinding staat met zijn omgeving en de buitenruimte alleen verkeersruimte is.

Hierbij kan gedacht worden aan de volgende ambities:

- Sociaal veilig ontwerp: Zorg voor zichtbaarheid ('zien en gezien worden'). Dit is belangrijk om te zien en weten wat er zich afspeelt in de omgeving en om erop te kunnen vertrouwen dat anderen dit ook zien en weten. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting. Ook is de aanwezigheid van mensen en toezicht bepalend voor zichtbaarheid. Zorg ook voor eenduidigheid, voor zowel gebruikers als voor beheerders moet het duidelijk zijn welke status en functie een gebied heeft en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Verder moeten gebruikers een bepaalde locatie kunnen gebruiken, zoals zij dat volgens de bestemming zouden moeten kunnen. De gebouwde omgeving moet daarvoor toegankelijk zijn voor gewenst gebruik en hulpdiensten en, waar nodig, ontoegankelijk voor ongewenst gebruik. Tot slot is sociale veiligheid gebaat bij een omgeving waar zorg en aandacht aan besteed is, omdat hiermee een bepaalde gedragsnorm wordt uitgestraald. Een verwaarloosde omgeving straalt namelijk uit dat het overschrijden van normen en wanorde wordt toegelaten.
- Sociaal-inclusief ontwerp en 'interactief' ontwerp: Faciliteer met het ontwerp ontmoetingen van bewoners in het dagelijks leven. Bij het ontwerpen en realiseren van de gebouwen op de Emmalocaties dient rekening gehouden te worden met de oriëntatie op het omliggend openbaar gebied. Vanuit de woningen zijn er niet alleen 'sociale ogen' op het openbaar gebied, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid, maar worden collectieve binnenruimtes en collectieve tuinen naar de openbare ruimte toe gelegd. Ruimtelijk en functioneel lopen de collectieve (uitgegeven) en openbare groene ruimtes in elkaar over, om een buurtgevoel te creëren zonder harde grens. En inclusief ontwerp betekent dat zoveel mogelijk mensen, onafhankelijk van zaken als leeftijd, levensfase, functiebeperking, geslacht of herkomst, goed in staat zijn om gebouwen en de openbare ruimte te gebruiken.
- Groen en buurt-ontmoetingsplekken: Huidige en toekomstige bewoners en schoolkinderen kunnen betrokken worden bij het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van het groen in het algemeen en het speelveld en ontmoetingsplekken in het bijzonder. Zorg ervoor dat bewoners zich ruimtes kunnen toe-eigenen als collectief, zo ontstaat er gevoel van eigenaarschap en bewustwording.



3. Het vervolg

3.1 De projectfases

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt aan de gemeenteraad van Gooise Meren ter vaststelling aangeboden. Daarmee wordt de definitie-fase van de ontwikkeling van de Emmalocaties afgerond en start de ontwerpfase. Grofweg duurt iedere fase één jaar. Met het doorlopen van iedere fase wordt het eindresultaat concreter, hieronder geïllustreerd door een pad dat steeds verder versmalt. Eind 2025 hopen wij dat de bouw grotendeels is afgerond en we een foto kunnen maken van het eindresultaat.

Hieronder is een overzicht gegeven van de fases die nog worden doorlopen, welke eindproducten daar grofweg bij horen, wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en wie erover besluit.

Fases	Eindproduct	Uitvoering door:	Besluitvorming door:
Initiatieffase	Projectopdracht	College van B&W	Gemeenteraad
Definitie fase	Stedenbouwkundig Programma van Eisen	College van B&W	Gemeenteraad
Ontwerpfase	Aanbesteding	College van B&W	College van B&W
	Koop-realisatie overeenkomst met winnende partijen	College van B&W	Mogelijk gemeenteraad i.v.m. wensen en bedenkingen
	Bestemmingsplanwijziging / Projectbesluit	College van B&W	Gemeenteraad
Vorbereidingsfase	DO's, bestekken en vergunningen	Ontwikkelaar	College van B&W
Realisatiefase	Oplevering bouw en openbare ruimte	Ontwikkelaar / Gemeente	College van B&W
Evaluatie en nazorg	Evaluatierapport	College van B&W	

3.2 De eerstvolgende stap: Aanbesteden

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van de Emmalocaties. Het doel is om op deze locaties kwalitatief hoogwaardige woningbouw te ontwikkelen. De gemeente Gooise Meren doet dit niet zelf, maar geeft de grond uit aan een woningcorporatie of projectontwikkelaar. De eerstvolgende stap is dat de gemeente de Emmalocaties in een aanbestedingsprocedure aan de markt aanbiedt als een ontwerp én ontwikkelopgave. De gemeente verkoopt uiteindelijk de grond aan de gekozen marktpartij met de verplichting om het winnende ontwerp te realiseren. De gemeente streeft daarbij naar de beste prijs-kwaliteit verhouding binnen de eisen en ambities van dit stedenbouwkundig programma van eisen.

Aan de aanbestedingsprocedure worden de volgende eisen meegegeven:

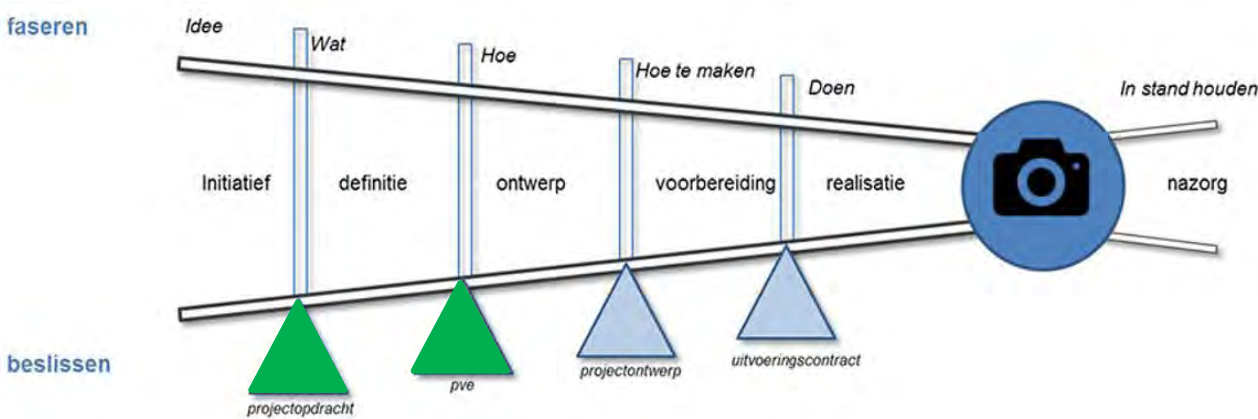
- De eisen in dit programma van eisen vertalen zich in de aanbestedingsdocumenten naar knock-out criteria. Voldoet een inschrijving niet aan deze eisen, dan wordt deze uitgesloten van verdere deelname.
- De ambities in dit programma van eisen vertalen zich in de aanbestedingsdocumenten naar gunningscriteria met een onderscheidend karakter. Hoe meer een inschrijver deze ambities waarmaakt, hoe hoger de score op deze criteria.

Voor het speelveld en het omliggende groen geldt de aanvullende eis dat bij het ontwerpen ervan kinderen uit de buurt en kinderen van de Koningin Emmaschool worden betrokken, alsmede de omwonenden. Ongeacht of dit onderdeel van de Emmalocaties wordt aanbesteed of dat de gemeente Gooise Meren dit zelf ontwikkelt.

3.3 Participatie

De Emmalocaties worden in co-creatie ontwikkeld. Dit betekent dat de gemeente Gooise Meren er veel waarde aan hecht dat de dialoog met omwonenden en belangstellenden wordt voortgezet. Geïnspireerd door de open, transparante en energieke manier waarop dat gebeurde in de initiatief- en definitie-fase. Voor de aanbestedingsprocedure houdt dit in dat de gemeente Gooise Meren binnen de mogelijkheden van de Aanbestedingswet betrokkenheid organiseert van omwonenden.

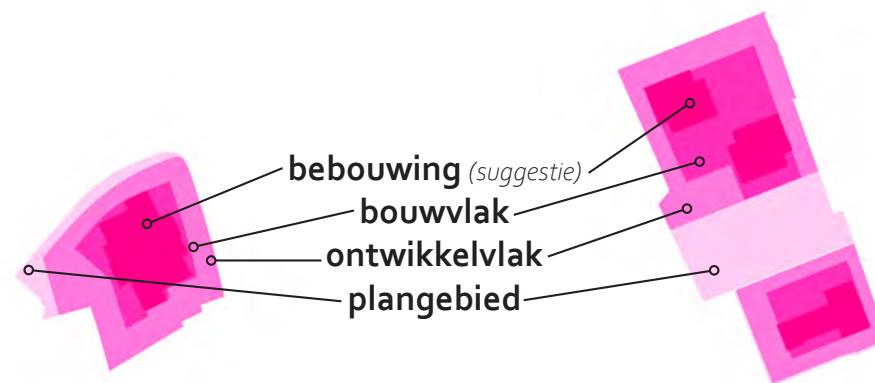
Van toekomstige ontwikkelende partijen verwachten wij eenzelfde houding. In de aanbestedingsdocumenten wordt het criterium opgenomen met een onderscheidend karakter, aan de hand waarvan inschrijvers aantonen dat zij werk maken van inwonersparticipatie.



Bijlage 1:

Begrippenlijst

- BVO of Bruto Vloeroppervlak = Het oppervlak van alle verdiepingen samen in een gebouw, gemeten vanaf de buitengevel
- GBO of Gebruiksoppervlak = De oppervlakte in een gebouw die nuttig gebruikt kan worden, excl. liften, trappenhuisen, parkeergarage, bergingen buiten de woning, etc.
- Footprint = De omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw, ofwel de buitenste bebouwingscontour van het gebouw.
- Plangebied = Het gebied *de Emmalocaties* waarover dit SPvE uitspraken doet.
- Plangrens = De randen van het plangebied
- Ontwikkelvak = Het gebied dat ontwikkeld wordt t.b.v. nieuwe woningen, en waarover het maximale bebouwingspercentage (26,4%) wordt berekend.
- Bouwvlak = Het gebied waarbinnen toekomstige gebouwen een plek mogen krijgen.
- Openbaar gebied / Openbare ruimte = openbare gronden, niet zijnde private gronden, zoals de openbare weg, plantsoenen en het speelveld.



bebouwing footprint (suggestie)



bouwvlakken



ontwikkelvakken



plangebied



Bijlage 2:

Onderbouwing bebouwingsdichtheid

Analyse Het Spiegel en Ministerpark

Voor Het Spiegel (Bussum) en het Ministerpark (Naarden) is een analyse gemaakt van het grondgebruik en bebouwingsdichtheid. Er is onderzocht wat het gemiddelde uitgiftepercentage en bebouwingspercentage is. In het oog springt dat het gebied een hoog uitgiftepercentage (78%) heeft (relatief weinig openbaar gebied) en een laag tot gemiddeld bebouwingspercentage (26,4% van het uitgegeven gebied is bebouwd).

Als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen wordt per locatie als maximaal bebouwingspercentage 26,4% aangehouden (aandeel bebouwing van het uitgegeven gebied, excl. speelveld), om zo tot een bebouwingsbeeld te komen dat in overeenstemming is met de context.



Bijlage 3: Historische en Ruimtelijke Context

3.1 De geschiedenis en cultuurhistorie

Het karakter van wijken zoals Het Spiegel is vooral bepaald door het tijdsbeeld waarin deze wijken zijn ontwikkeld. In het algemeen valt de kenmerkende stedenbouwkundige structuur samen met de opkomst van de 'Garden Cities' in de Angelsaksische landen (Engeland, Amerika) en de ontwikkeling van de tuindorpen/tuinwijken in Nederland. Daar waar de garden cities een onregelmatige en organische stadsplattegrond hebben, hebben de Nederlandse tuindorpen een regelmatige en monumentale stadsplattegrond. Door deze twee opvattingen te combineren, is de stedenbouwkundige plattegrond van de 'jaren '30 wijk' te identificeren als een mix van monumentaal en picturaal stadsontwerp. Het Spiegel in Bussum heeft voornamelijk enkel de kenmerken van de organische stadsplattegrond.

De tuindorpen en 'garden cities' onderscheiden zich van wijken uit andere periodes door de wijze waarop hun plattegrond stedenbouwkundig is samengesteld, gebruikmakend van zowel Garden Cities- als tuindorp-elementen zoals kavels, straten, pleinen en parken. In het monumentale stadsontwerp wordt de gehele wijk op basis van een regelmatig, vaak rechthoekig stratenpatroon ontworpen. Een monumentaal element is de veelvoorkomende centrale as in de tuinwijken. Vaak wordt dit stratenpatroon aangepast aan de aanwezige landschappelijke structuur, waardoor het minder regelmatig wordt. Het picturale stadsontwerp heeft een onregelmatig patroon van kronkelende straten met kleine en grotere pleinen. Dit patroon vindt zijn oorsprong in de plattegrond van historische steden die een langzame, organische groei hebben doorgemaakt.

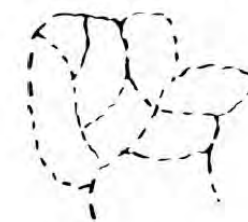
Het Spiegel is als villapark in de periode 1874-1940 zowel organisch als planmatig in fasen ontwikkeld en bestaat in feite uit een aaneenschakeling van verschillende kleine villagebiedjes, deels rond het historische zandpadenpatroon, deels rond de nieuwe ontsluitingswegen. Een dergelijk gefragmenteerd, sub urbaan, voornamelijk door particulieren ontwikkeld gebied is kenmerkend voor het Gooi in het laatste kwart van de 19e eeuw. Ondanks het gedifferentieerde beeld kent het gebied een duidelijke ruimtelijke samenhang door de stedenbouwkundige hoofdstructuur, het dominante groene karakter en de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing, die grotendeels uit de periode 1850-1940 dateert. Het Spiegel, één van de vroeg ontwikkelde villaparken in Nederland, vertoont ondanks de verdichting nog sterk het beeld van vrij in de groene omgeving gesitueerde villabebouwing met nog steeds het wonen als hoofdfunctie.

Villapark Het Spiegel heeft een historisch-ruimtelijke samenhang, die grotendeels dateert uit de periode 1870-1940 en bestaat uit deels planmatig en deels geleidelijk ontwikkelde, groene villagebieden. De onregelmatig gevormde infrastructuur, in combinatie met de grotendeels vrijstaande villabebouwing en het openbare en particuliere groen bepalen het parkachtige karakter van het gebied. De hoofdwegen, gebaseerd op het bestaande padenpatroon en - voor zover nog aanwezig - de beplanting zijn mede naar ontwerp van de landschapsarchitect D. Watzes omstreeks 1880 in landschapsstijl aangelegd. De kronkelige, in 1884 verharde doorgaande wegen zijn nog duidelijk herkenbaar in het brede straatprofiel. Voornamelijk langs deze wegen liggen de grotere percelen met de oudste villa's. Over de structuur van kronkelige wegen is in de loop van de tijd een structuur ontstaan van ringwegen en radialen, deels gebaseerd op het oorspronkelijke wegenpatroon, een duidelijke hiërarchie ontbreekt. Het terrein is plaatselijk licht geaccidenteerd, vanwege ophogingen in de parkaanleg.



garden city

tuinstad



picturaal



monumentaal

De bebouwing van het gebied bestaat overwegend uit vrijstaande villa's en per twee of drie geschakelde woonhuizen van één of twee bouwlagen met een kap. Ondanks verdichting valt de verhouding bebouwd-onbebouwd nog altijd uit in het voordeel van de laatste. Vrijwel alle bebouwing staat op enige afstand van de openbare weg in tuinen met een haag of hek als erfscheiding. De hagen zijn tegenwoordig echter vaak zo hoog dat ze het zicht op de bebouwing ontnemen. Het groen in de tuinen, niet dat langs de wegen, bepaalt in hoge mate het parkachtige karakter van het gebied en bestaat uit afwisselend naaldbomen en oude loofbomen. Het wegprofiel is sterk wisselend zowel in breedte als in de profilering zelf.

De woonbebouwing in Het Spiegel dateert grotendeels uit de periode 1875-1940 en vormt een staalkaart van de Nederlandse (woonhuis)architectuur uit dit tijdperk. In het gebied bevinden zich enkele villa's van architectuurhistorische waarde naar ontwerp van belangrijke Nederlandse architecten, waaronder K.P.C. de Bazel. Wonen vormt nog steeds de hoofdfunctie in het gebied, hoewel ook in enkele grotere villa's kantoor wordt gehouden. De verspreid liggende scholen en Spiegelkerk in Amsterdamse Schoolstijl dateren uit de 20e eeuw, in aansluiting op de snelle uitbreiding van het villapark.

De herverkaveling en verdichting lijken in Het Spiegel willekeurig plaats te hebben gevonden, hoewel de grootste verdichtingsgolf plaatsvond in de periode 1900-1920 op goeddeels onbebouwde kavels. Bovendien voegen de meeste invullingen zich in maat en schaal naar de groene omgeving. Waar dat niet gebeurt, zoals bij de gestapelde bouw uit de jaren vijftig en zestig is ondanks het niet-passende volume, toch rekening gehouden met de parkaanleg. De meer recente toevoegingen in kleinere eenheden, die in een grotere dichtheid op elkaar zijn gebouwd en vaak zijn omgeven door hoge hekken, doen afbreuk aan het groene karakter van Het Spiegel. Ondanks de plaatselijke schaalvergroting en verdichting is Het Spiegel als kenmerkend villapark uit de periode 1874-1940 grotendeels gaaf en herkenbaar bewaard gebleven.

Stedenbouw en architectuur vormen gezamenlijk de basis voor de beleving van de openbare ruimte, de straat. Het totale straatbeeld wordt opgebouwd uit het stratenpatroon, het straatprofiel en het gevelbeeld. In het straatbeeld komen alle aspecten van stedenbouwkundige compositie en architectuur samen in een beeld van 'eenheid in verscheidenheid'. Dit 'harmonieprincipe' is één van de cruciale kwaliteiten van wijken als Het Spiegel. De aantrekkelijkheid van deze wijken wordt gevormd door de eigen identiteit van de huizen (vormgegeven door een scala aan architecten), en de eenheid en harmonieuze allure die deze wijken als geheel uitstralen. In het proces is gekomen tot een harmonie in de verschijningsvorm van straten en wijken enerzijds en een grote individuele verscheidenheid van de woningen anderzijds.

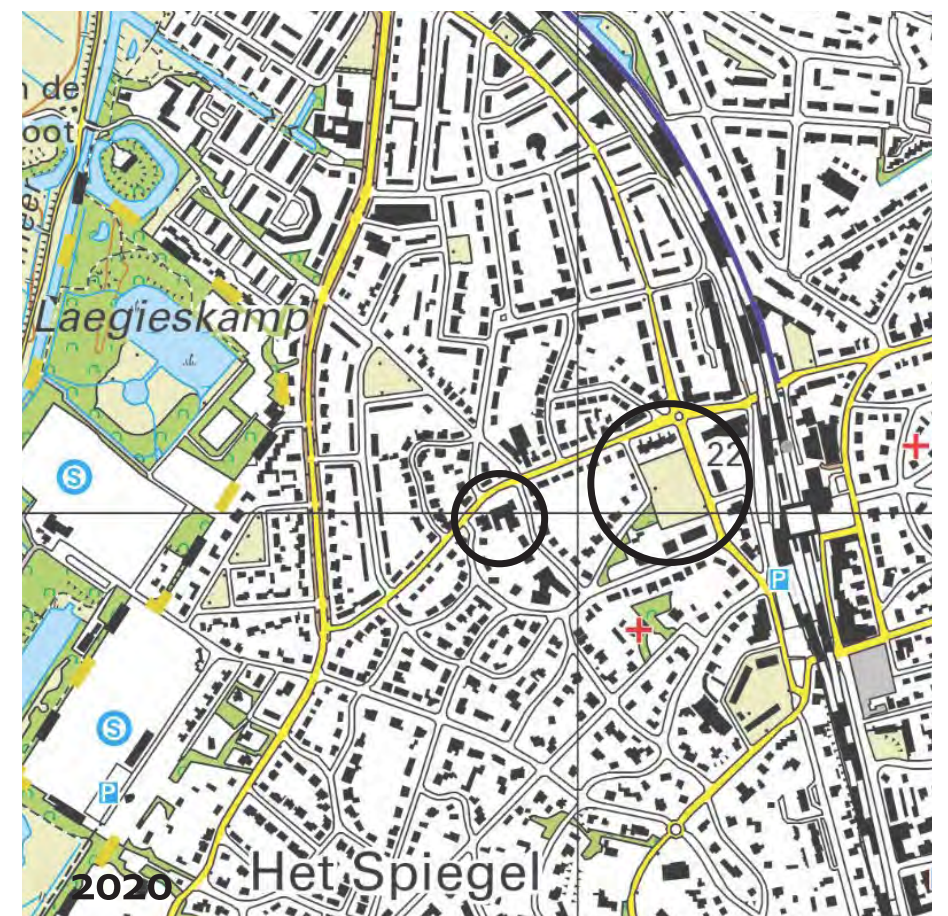
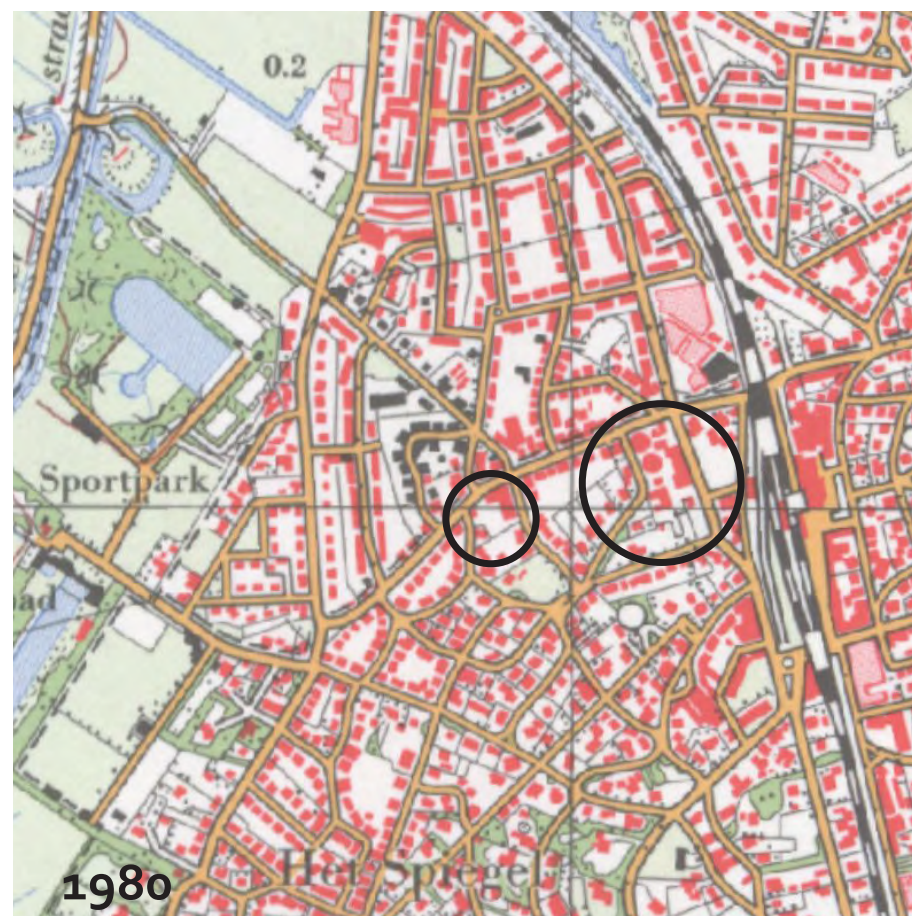
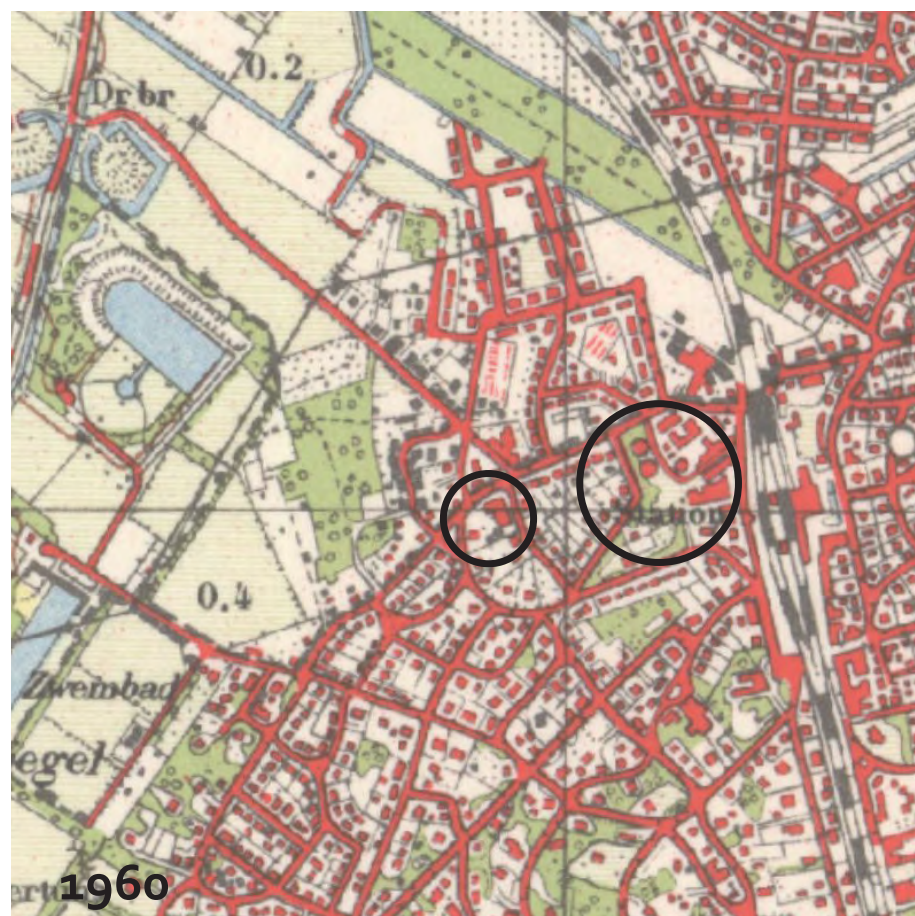
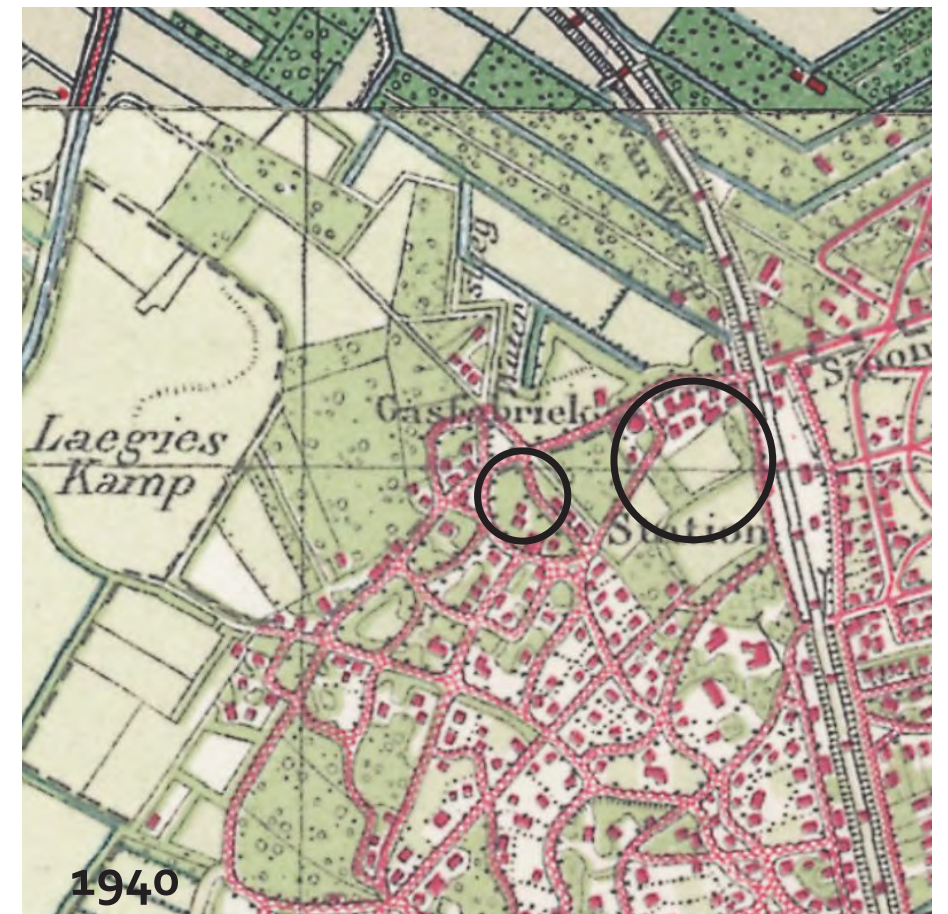
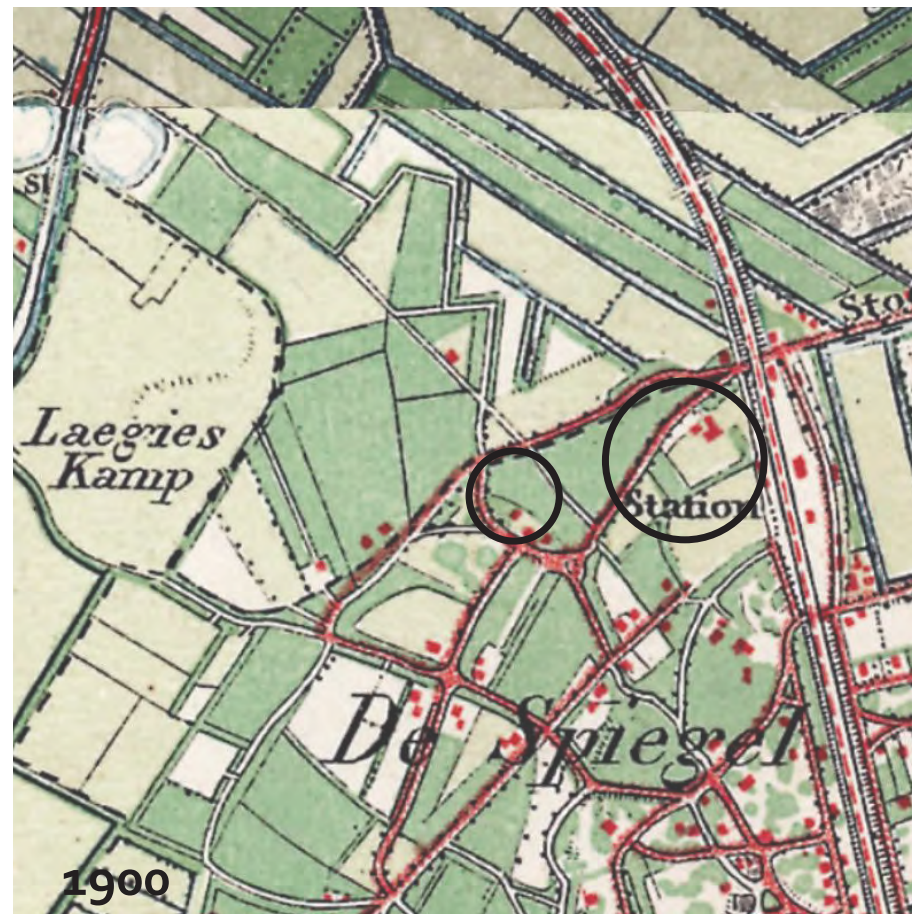
Het afwisselende straatbeeld met het vele groen en de hoogwaardige architectuur, waaronder enkele beschermde monumenten, bepalen de hoge beeldkwaliteit van dit villagebied in Bussum.

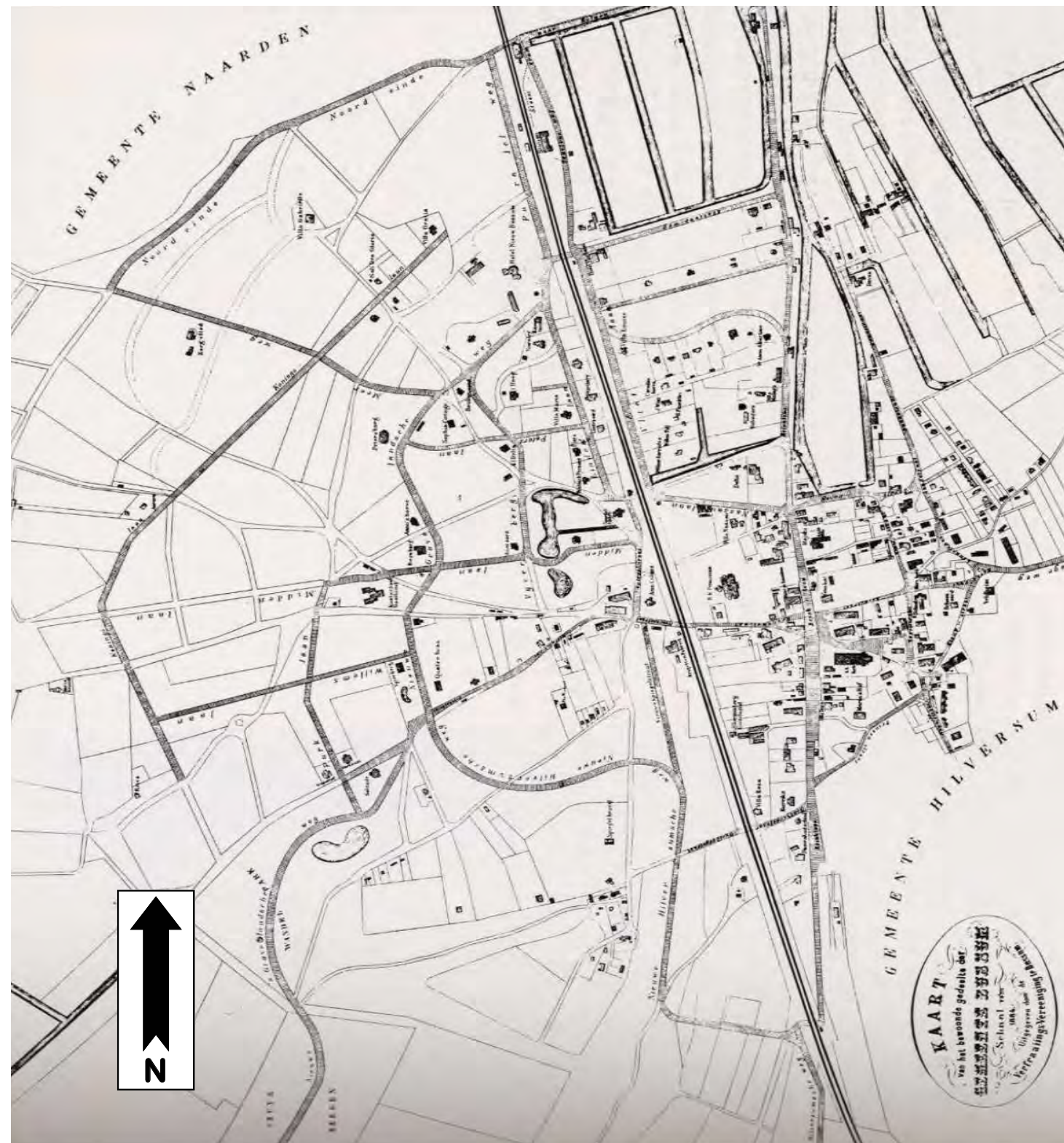
Typerend zijn:

- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagebied, dat in eerste aanleg eind 19e eeuw is opgebouwd uit verschillende, door particulieren ontwikkelde villagebiedjes;
- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van ringen radiaal-wegen, doorsneden door kronkelige wegen, deels landschappelijk aangelegd, deels organisch ontstaan in combinatie met aanleg van particuliere tuinen;
- de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing met architectuurhistorische waarde, een staalkaart van de Nederlandse architectuur uit de 19e en 20e eeuw;
- het afwisselende straatbeeld dat is gecreëerd door het bijzondere samenspel van het kronkelige stratenpatroon, de beplanting, de situering van de bebouwing en de verhouding bebouwd-onbebouwd.

Bronnen:

1. Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Het Spiegel gemeente Bussum (Noord-Holland) (ex artikel 35 Monumentenwet 1988) (30 juni 2007)
2. DNA-profiel jaren '30-wijk (Atelier Dutch, 2016)





1884



1926

3.2 Welstandsnota

Deze tekst komt uit de vastgestelde Welstandsnota Gooise Meren 2019 (gemeente Gooise Meren, Twan Jütte stedenbouw). Onderstaande tekst komt uit het hoofdstuk betreffende 'gebied 7' (Villagegebied Het Spiegel).

Gebiedsbeschrijving

Dit villagegebied in Bussum is parkachtig met representatieve villa's waarin vooral gewoond wordt. Behalve villa's staan er ook enkele appartementencomplexen en eengezinswoningen. Het Spiegel is vrijwel geheel beschermd gebied en ligt ten westen van het spoor. De grenzen zijn globaal het spoor, Nassapark, Meentweg, Nieuwe 's Gravelandseweg, Beerensteinerlaan, de gemeentegrens, Slochterenlaan en Parallelweg.

Villagegebied Het Spiegel is een verzameling villaparkjes, die organisch en planmatig zij ontwikkeld gedurende het laatste kwart van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw. Het gebied kent een duidelijk ruimtelijke samenhang door een stedenbouwkundige hoofdstructuur met veel groen en de wijze waarop de kavels met vrijstaande villa's zijn ingevuld. De wegenstructuur bestaat uit onregelmatig gevormde ringwegen met radiaalwegen naar het dorpscentrum. In de naoorlogse jaren is een aantal grote villa's gesloopt om plaats te maken voor vier- en vijflaags etagebouw. Ook zijn er in de afgelopen decennia hier en daar bungalows en grootschalige appartementengebouwen verschenen. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit villa's en dubbelvilla's tot twee lagen met kap. Met name oudere gebouwen (voor 1940) zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte en maken daar een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt. De villa's staan op ruime groene karakter van het gebied. Ze zijn individueel en hebben een afwisselende en gedifferentieerde opbouw en een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Het oppervlakte is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien. Gevels zijn representatief. Kappen zijn veelal samengesteld. Met name gevels van de dubbelvilla's hebben symmetrie. Aan-, op- en uitbouwen zijn veelal meeontworpen. Het gebied kenmerkt zich door hoogwaardige architectuur en een grote diversiteit in architectuurstijlen. Detaillering is zorgvuldig, sober tot zeer rijk. Materiaal- en kleurgebruik is overwegende traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerk. Ook gevels met houten delen komen voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn van hout enkelen gevallen van staal. Daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren. Kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

De naoorlogse villa's en seriematige bebouwing zij veelal minder nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Waar dat bij de appartementengebouwen met enige afstand tot de weg nog niet leidt tot aantasting van het groene beeld van de openbare ruimte, is dat bij kleine invullingen met dicht op elkaar gebouwde woningen wel het geval. Herhaling komt bij de naoorlogse bouw veel voor. De gevels zijn op een enkele uitzondering na minder representatief en de detaillering is soberder. Ook zijn er afwijkingen in maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik. Voorbeelden hiervan staan onder andere aan de Vijverberg en Gooilandseweg.

Waardebepaling en ontwikkeling

Dit deel van Het Spiegel is bij besluit van 2 juli 2007 aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht vanwege haar grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. De historische ruimtelijke samenhang is goed behouden. Van belang voor het aanzien van het gebied is het afwisselend straatbeeld door het bijzondere samenspel van kronkelige wegen, beplanting, de situering van de gebouwen en de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. De Meeste invullingen voegen zich in maat en schaal naar de groene omgeving en bij de gestapelde bouw is vaak rekening gehouden met voldoende groen om confrontaties te voorkomen. Het zijn vooral de recente toevoegingen in grotere dichtheid, die uit de toon vallen. De ontwikkeling zal binnen het beschermd gezicht naar alle waarschijnlijkheid beperkt zijn. Aanvragen betreffen met name aanpassingen aan individuele bouwwerken.

Bijzonder welstandsniveau

Het spiegel is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Gezien de grote cultuur-, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde is de inzet van beleid bescherming van onder meer het parkachtige karakter met ruimte voor groen op particuliere kavels, de individualiteit van de bebouwing en de representativiteit van de panden met aandacht voor architectonische details. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijk hoofdgebouw. Grootschalige ingrepen zijn niet gewenst. Eventuele nieuwe invullingen moeten passen in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken van villa's van hoogwaardige architectuur met representatieve gevels en zorgvuldige detaillering gelegen in parkachtige tuinen.



Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

Ligging

- Het groene parkachtige karakter van het villagebied behouden en versterken.
- Aandacht voor het groene karakter van de voortuinen, doorzichten op het groen van het binnengebied zoveel mogelijk behouden.
- Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar.
- Hoofdgebouwen zijn met representatieve gevels nadrukkelijk georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij vanwege de vrije ligging en het kronkelige straatverloop in de regel ook de zijgevels van belang zijn.
- Bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht
- Verharding van voortuinen behalve voor bijvoorbeeld inritten en hellingbanen is in principe ongewenst.

Massa

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd, waarbij voor nieuwbouw de representatieve historie waardevolle panden als referentie dienen.
- Kapvorm, dakhelling, goot- en bouwhoogte afstemmen op de karakteristiek van de omgeving.
- Villa's bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een nadrukkelijke kap.
- De gevelopbouw van gebouwen is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op de gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- De gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale opbouw van panden in de omgeving.
- Ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is gevarieerd en zorgvuldig met aandacht voor sprekende details zoals siermetselwerk en materiaalwisseling.
- Gebouwen hebben een rijke uitstraling met in de regel een nadruk op de begane grond en de kap.
- Bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk.
- Gevelopeningen zijn voornamelijk staand.
- Aandacht voor het kleine reliëf in de gevel zoals als de negge en kozijnprofielen.
- Uitgangspunten zijn traditioneel Hollandse kozijnen en profileringen.












Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de belendingen (of terughoudend eigentijds voor bescheiden toevoegingen)
- Gevels zijn in beginsel van onbeschilderd baksteen of stucwerk en bij uitzondering van houten rabatdelen.
- Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet.
- Daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren.
- Gestucte gevel zijn licht van kleur.
- Kozijnen en ander houtwerk schilderen in traditionele kleuren als crèmewit, donkerblauw, donkerrood en donkergroen.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.
- De hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar.



Een belangrijk uitgangspunt voor het plangebied, ook volgens het vigerend bestemmingsplan, is het behoud en incidentele versterking van de aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische waarden en karakteristieken, in hoofdzaak samenhangend met de woonfunctie. Dit algemene uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan als volgt gespecificeerd.

-

BESTEMMINGEN		OVERIGE AANDELIJGEN	
	Suikerwinningen		
W WOONDOELLEN		A uitvast	5 rijfel acht letterverdeling / maximaal gest. of bodemhoogte in m
		W vrijstaand of twee samen	S/R rijfel gestreken door schure streep bij letterindeling = maximum pathologie / maximum bodemhoogte in meters
		G gestapeld	 topografische en kadasterus gegevens
		I sacre woningen	 gebied met wijzigingsbevoegdheid
CD GEMEENSCHAPPELIJKE DOELLEN	CD1 inrichtingsplan binnen de rijfel ten hoogste ca. 1 van de vijf	af afvalvervalstroom	 archeologisch waarden gebied
	CD2 bestaande inrichting ten hoogste ca. 2 van de vijf	af cafe toegestaan	
		af hotelrestaurant toegestaan	
		af restaurant toegestaan	
		af snackbar toegestaan	
		af zonder gebouwen	
		af zonder: hoofdgebouwen	
		af maatschappelijke doeleinden en kantoren op verdeling	
B BEDRIJFSDOELLEN	BD1 bedrijven 1ste tot 2e S/R	af zonder gebouwen	 rijelomgeving
	BD2 metaalbewerkingen	af bedrijfswoning toegestaan	 gemeentelijke inrichting / provinciale inrichting
	BD3 andere		af uitbouwgebied
	BD4 vervoer - kantoren, bedrijf		 bouwveld
	BD5 kantoren		 hoogterandingsgrens
M MAATSCHAPPELIJKE DOELLEN	M1 begraafplaats	af zonder gebouwen	 doorgang
	M2 gemeentebestuur	af dienstverlening toegestaan	 grens, beschermde doorgang
	M3 vereniging		 plantengrens
	M4 school		 plantengrens, heide, gemeentegrens
	M5 onderwijs		
	M6 club		
	M7 club		
	M8 vereniging		
	M9 vereniging		
	M10 vereniging		
D DETALHANDELSDOELLEN	D1 detailhandel	af zonder gebouwen	
WZ WOON- EN DETALHANDELSDOELLEN	WZ1 woon- en detailhandel		
WZ WOON- EN KANTORDOELLEN	WZ1 woon- en kantoor	af za voorinrichting	
WZ WOON- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELLEN	WZ1 woon- en maatschappelijke doeleinden	af zonder gebouwen	
	WZ2 woon- en maatschappelijke doeleinden	af maatschappelijke doeleinden op verdeling	
	WZ3 woon- en maatschappelijke doeleinden	af zonder gebouwen	
	WZ4 woon- en maatschappelijke doeleinden	af zonder gebouwen	
K KANTORDOELLEN	K1 maatschappelijke doeleinden	af zonder gebouwen	
T TUINDEELLEN	T1 tuin	af zonder gebouwen	
A AANGEGEGENHEIDEN	A1 aangegengheid	af zonder gebouwen	
S SPORTWEDDOELLEN	S1 sportweddoel	af zonder gebouwen	
R RECREATIE DOELLEN	R1 recreatie	af zonder gebouwen	
N NATUURGEBIED	N1 natuurgebied	af zonder gebouwen	
T TUIN	T1 tuin	af zonder gebouwen	
G GARAGES EN BERGPLAATSEN	G1 garage	af zonder gebouwen	
V VERKEERSDOELLEN	V1 verkeer	af zonder gebouwen	
VG VERBODIGHEID	VG1 verbod	af zonder gebouwen	
SP SPREKINGEN	SP1 spreking	af zonder gebouwen	
W WATER	W1 water	af zonder gebouwen	

6 cijfer achter letteraanduiding = maximum goot-of boeibordhoogte in meters

5/8 cijfer gescheiden door schuine streep bij letteraanduiding = maximum goothoogte / maximum bouwhoogte in meters



3.4 Bouwhoogten

De overwegende bouwhoogte in het gebied is 2 bouwlagen met kap. Aan de Slochterenlaan zijn hogere bouwhoogten, tot 6 bouwlagen. In de bestemmingsplankaart van het vigerend bestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogten aangegeven, veelal betreft dit de huidige situatie. Nieuwbouw moet passend zijn bij Het Spiegel. De huidige hoogbouw aan de Slochterenlaan sluit niet aan op het gewenste beeld.

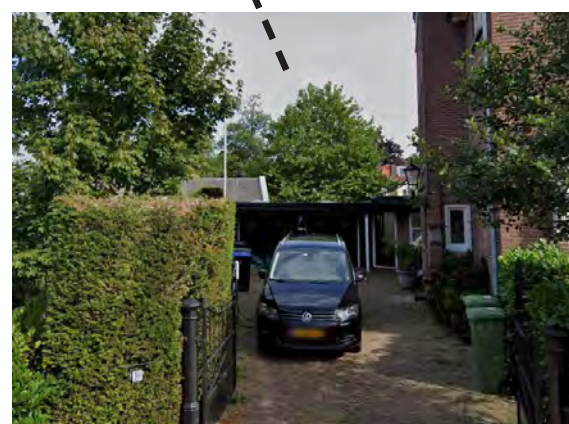
3.5 Rooilijnen

Het straatbeeld van Het Spiegel heeft een zekere regelmaat, waarbij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen worden afgewisseld met korte en langere rijwoningen. Levendigheid en individuele herkenbaarheid van rijwoningen ontstaat door het herhalen van onderdelen zoals erkers, die het strakke beeld doorbreken en waardoor een bepaalde mate van individualiteit en eigenheid ontstaat. Opvallend aan het straatbeeld is dat alle woningen evenwijdig aan de straat en op ongeveer dezelfde afstand tot de openbare ruimte staan (dezelfde rooilijn). Het uitgangspunt is dat deze 'rooilijn' voor de nieuwe ontwikkeling wordt overgenomen.





Groen
 Boom



3.6 Markante bomen en groenstructuren

In het plangebied is er een parkachtige hoofdstructuur bestaande uit een stratenpatroon van kronkelige wegen die landschappelijk zijn aangelegd. De laanbeplanting staat langs de belangrijke wegen in het gebied. Vrijwel alle bebouwing staat op enige afstand van de openbare weg in tuinen meteen haag of hek als erfafscheiding. Momenteel wordt het groene parkachtige karakter van het villagegebied Het Spiegel voornamelijk bepaald door de in de particuliere tuinen aanwezige grote en vaak oude loof- en naaldbomen en andere opgaande beplantingen.

Groen

Het openbare groen in Het Spiegel blijft veelal beperkt tot de bomen in een straat en het speelveld langs de Slochterenlaan. Het behoud van deze bomen bij de ontwikkeling is dan ook van belang. Met name de bomen langs de Zwarteweg en de Slochterenlaan zijn onderdeel van een doorgaande bomenstructuur. Langs de Slochterenlaan is tevens een herdenkingsboom aanwezig. Voor de ontwikkeling geldt dat de bestaande bomen behouden moeten blijven om zo voldoende groen te behouden voor de omgeving. Eventuele nieuw groen moet passen bij het karakter van Het Spiegel.

Bomen

De gemeente Gooise Meren is een groene gemeente, mede door de aanwezigheid van vele soms zelfs monumentale bomen. Door de veelal lange levensduur van bomen vormen zij een blijvende waarde in een vaak snel veranderende omgeving. Bomen hebben veel positieve eigenschappen die wij koesteren. Daarom wordt binnen de gemeente Gooise Meren gewerkt met een Lijst Waardevolle bomen. Voor het hele grondgebied is bepaald welke individuele bomen, boomstructuren en gebieden behoudenswaardig zijn. Het Spiegel is aangewezen als waardevol gebied. Om het huidige karakter van dit gebied te kunnen behouden, moet indien een boom gerooid wordt voor elke boom met een stamdiameter van 25cm of meer een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gemeente beoordeelt de aanvraag voor het kappen van een waardevolle boom kritisch. Het uitgangspunt is immers: bescherming van waardevolle bomen. Bij verlening van een omgevingsvergunning tot rooien wordt een herplant opgelegd met een minimale maat 18/20

Beschermd dorpsgezicht

In het kader van het beschermd dorpsgezicht geldt dat er voor het rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting met een hoogte van 2 meter of meer, een aanlegvergunning noodzakelijk is.



Luchtfoto huidige situatie

Bus en fietslocatie in de huidige situatie



- structuur auto-ontsluiting | erftoegangswegen
- - -> eenrichtingsverkeer
- hoofd-wandelpad

3-7 Verkeer

Auto

De Emmalocaties liggen aan de Fortlaan en de Slochterenlaan. Dit zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Zwarteweg bevindt zich aan het noorden van de locaties. Dit is een buurtweg tussen de Cort van der Lindenlaan en de Comeniuslaan. Het is een weg met tweerichtingsverkeer en is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van eveneens 30 km/u. De Zwarteweg is een belangrijke verbinding naar het NS-station Naarden-Bussum, ten oosten van de locaties.

De erftoegangswegen in de buurt zijn voornamelijk tweerichtingswegen, met uitzondering van de Sandtmannlaan en de Fortlaan. Hier is sprake van éénrichtingsverkeer.

Langzaam verkeer

Fietsers maken gebruik van dezelfde infrastructuur als het autoverkeer. Voor voetgangers zijn vrijwel overal in het plangebied trottoirs beschikbaar. Op het P.J. Lomanplein is een zebepad om veilig over te steken naar de Emmaschool.

Openbaar vervoer

Ten oosten van de Emmalocaties ligt het NS-treinstation Naarden-Bussum. Er rijden treinen naar Almere, Amsterdam en Schiphol, en naar Hilversum, Utrecht en Amersfoort. Het station biedt ook busdiensten naar Hilversum (via Het Spiegel), Weesp en Almere. Deze busdiensten rijden niet langs de Emmalocaties. Op enige afstand ten zuiden van de Emmalocaties rijdt buslijn 105, van station Naarden-Bussum naar station Hilversum.



3.8 Parkeren

Het parkeren in Het Spiegel is voornamelijk op eigen terrein. Het openbaar parkeren vindt plaats door langspaarkeervakken aan de woonstraten, en in de meeste straten is ook parkeren half op de stoep van toepassing. Aan de Slochterenlaan vindt het bewoners- en bezoekersparkeren vooral plaats in het openbaar gebied. Door de nabijheid van het NS-station is hier een vergunningensysteem voor bewoners van toepassing.

Voor nieuwe parkeerplaatsen geldt het uitgangspunt dat voor de ontwikkeling het parkeren dient te voldoen aan de "Richtlijnen voor Parkeernormen" (Gemeentelijke invulling CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019) of nieuwer. Het parkeren voor de nieuwbouw vindt volledig op eigen terrein plaats.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen samengevat.

	parkeernorm	aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	1,9 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop twee-onder-1-kap	1,8 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop tussenwoning	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, duur	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, midden	1,6 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, goedkoop	1,4 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huurhuis, vrije sector	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huurhuis, sociale huur	1,4 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huur, appartement, duur	1,6 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,2 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6 p.p./kam.	0,2 p.p./kam.
Kamerverhuur studenten (niet zelfstandig)	0,2 p.p./kam.	0,2 p.p./kam.

Emma-locaties:

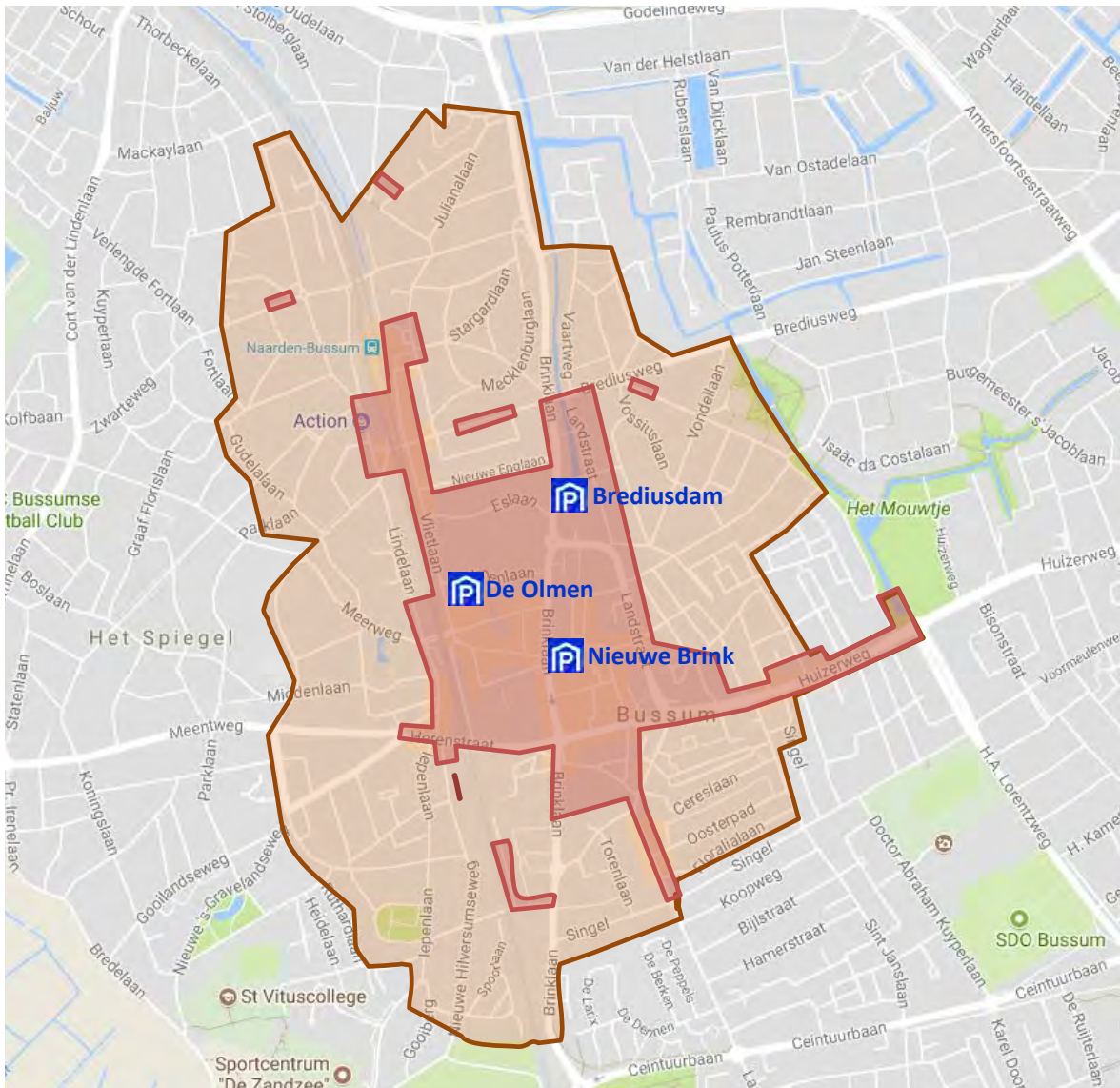
Vrije sector: rijwoning/appartement duur	1,7 p.p./won.
Sociaal: appartement	1,4 p.p./won.
Woon-zorg 'service-flat'	0,9 p.p./won.

bron: Parkeernormen - Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381.
Vastgesteld 19 februari 2019



- Half op stoep
- Langsparkeren





Parkeergebieden Naarden-Bussum

- Betaald parkeren
€1,20 per uur
- Vergunninghouders
- P Parkeergarage
€0,80 per uur



Parkeergebied vergunninghouders Stationsgebied Naarden-Bussum

Bijlage 4: Puntensysteem Natuurinclusieve / biodiverse maatregelen.

Om de natuurinclusieve en biodiverse maatregelen te toetsen, wordt binnen de gemeente Gooise Meren gewerkt met een puntensysteem.

In het puntensysteem zijn de punten afhankelijk van het gebiedstype en de relevantie soorten en mogelijke maatregelen in dat gebied. De ontwikkeling Emmalocaties valt voor dit puntensysteem onder nieuwbouw en inrichting openbare ruimte. En omdat een hoge ambitie is vastgesteld voor de Emmalocaties ten aanzien van natuurinclusiviteit en biodiversiteit, dient per woning het volgende aantal punten behaald te worden:

- Gevel / dak : 6 punten
- Verblijf / nest- en broedvoorzieningen : 5 punten
- Tuin en openbare ruimte : 8 punten

Dit puntensysteem is ter indicatie opgenomen. In de nog op te stellen uitgifte-leidraad (tender-leidraad) wordt dit nader gespecificeerd voor de Emmalocaties.

Maatregel	Onderdeel	Punten	Voorwaarden
<ul style="list-style-type: none">Geveltuin	Gevel / dak	1	Gevelbeplanting zodanig aanbrengen dat het aannemelijk is dat 5 jaar na aanplant minimaal 25% van het geveloppervlak (uitgezonderd ramen, deuren en andere objecten waar beplanting niet kan of mag groeien) begroeid is. Gevelbeplanting bestaat uit zelf hechtende klimplanten of klimplanten met een steunconstructie, eventueel gecombineerd met tegen de gevel geplaatste dekking gevende struiken.
<ul style="list-style-type: none">Geen lichtuitstraling uit gebouw	Gevel / dak	1	Voorkom dat de verlichting op het groen en bomen schijnt.
<ul style="list-style-type: none">Groen dak met sedum 5-7 cm / 30% dakoppervlak (met zonnepanelen)	Gevel / dak	1	Minstens 30 % van het dakoppervlak heeft een mossedum bedekking met een grondlaag van 5 tot 7 centimeter, voorzien van mos- of sedumbegroeiing met streekeigen soorten, zonder soorten die niet van nature in Nederland voorkomen.
<ul style="list-style-type: none">Groen dak met sedum en kruiden 7-13 cm / 30% oppervlak	Gevel / dak	2	Minstens 30 % van het dakoppervlak heeft een mossedum bedekking met een grondlaag van 7 tot 13 centimeter, voorzien van mos- of sedumbegroeiing met streekeigen soorten, zonder soorten die niet van nature in Nederland voorkomen.
<ul style="list-style-type: none">Gevelgroen	Gevel / dak	2	Gevelbeplanting zodanig aanbrengen dat het aannemelijk is dat 5 jaar na aanplant minimaal 25 % van het geveloppervlak (uitgezonderd ramen en deuren en andere objecten waar beplanting niet kan of mag groeien) begroeid is. Gevelbeplanting bestaat uit zelfhechtende klimplanten of klimplanten met een steunconstructie, eventueel gecombineerd met tegen de gevel geplaatste dekking gevende struikachtigen.
<ul style="list-style-type: none">Groen dak met kruiden en heester 30-50 cm / 30% oppervlak	Gevel / dak	3	Minstens 30% van het dakoppervlak heeft een begroeide daktuin met een grondlaag van minimaal 30 centimeter. De begroeiing bestaat uit een hoge diversiteit met grotendeels inheemse soorten grassen, kruiden/vaste planten, struiken en/of bomen. Waarvan minimaal 20 soorten insectvriendelijk zijn.
<ul style="list-style-type: none">Horizontale buitenruimte (maaiveld en / of daktuin). Minimaal in te richten voor 40% met groen dat een bijdrage levert aan versterking van de biodiversiteit*1	Gevel / dak/omgeving	4	Minimaal 40% van de kavel wordt voorzien van beplanting bestaande uit vaste planten, struiken en bomen. Zoveel mogelijk inheems.
<ul style="list-style-type: none">Insectenstenen	Verblijf	1	Insectenvoorziening met een oppervlakte van minimaal 0,5 meter ingebouwd in de gevel. Bij voorkeur gericht op het zuiden of westen. En wordt zo min mogelijk beschaduwd.

Maatregel	Onderdeel	Punten	Voorwaarden
• Nestplaats voor gierzwaluw	Verblijf	1	Minimaal 6 geschikte nestkasten ingebouwd met een oriëntatie op het noorden of oosten op een hoogte van minimaal 4 meter met een vrije uitvlieg mogelijkheid. Kasten niet boven ramen plaatsen
• Vleermuiskast in gevels	Verblijf	1	Minimaal vier vleermuiskasten van minstens 50 centimeter hoog, 20 tot 30 centimeter breed en met 1 tot 2 compartimenten van rond de 2 centimeter diep. De kasten zijn in de gevel ingebouwd op minimaal 3 meter hoogte, buiten verstoring van kunstlicht.
• Voor vleermuizen geschikte en toegankelijke spouwmuur	Verblijf	1	Een vrije ruimte tussen de buitenmuur en isolatiemateriaal van 2 cm diepte, met een geveloppervlakte van minimaal 2x1 meter. De spouw moet bekleed zijn met een ruw en hard materiaal. Openingen (stootvoegen) van 1,7-2 x4 centimeter op een hoogte van minimaal 3 meter.
• Gevelbetimmering voor vleermuizen	verblijf	3	Houten betimmering aan de gevel van minimaal 1x1 meter met aan de onderzijde invliegopeningen van 2x4 cm op minimaal 3 meter hoogte. Tussen de betimmering en de gevel wordt 2 cm loze ruimte gecreëerd.
• Kraamverblijf vleermuizen	Verblijf	3	Minimaal twee vleermuiskasten van minstens 80 centimeter hoog, 70 centimeter breed en met 3 tot 4 compartimenten van rond de 2 centimeter diep. De kasten zijn in de gevel ingebouwd op minimaal 3 meter hoogte, buiten verstoring van kunstlicht.
• Geen buitenverlichting bij groen	Omgeving	1	Alle buitenlampen worden voorzien van amberkleurige led-lampen of andere vleermuisvriendelijke verlichting. Voorkom dat de verlichting op het groen en bomen schijnt.
• Cluster van 3 inheemse bomen	Omgeving	1	Er worden drie bomen geplant (hoogte minimaal 3 meter bij aanplant) van een van nature in Nederland voorkomende soort.
• Behoud dikke bomen met holtes en ecologische waarden	Omgeving	1	Aanwezige dikke oude bomen met holtes zijn van belang als verblijfplaats voor vogels, vleermuizen en eekhoorns. Tevens zijn een groot aantal vogels en insecten afhankelijk van de ze volwassen bomen.
• Cluster van inheemse struiken > 50 m2	Omgeving	1	Er worden minimaal 50 m2 struiken aangeplant van inheemse origine en met een hoogte waarde voor de biodiversiteit (bessen, bloemen, zaden)
• Voor vlinders geschikte struiken	Omgeving	1	Er wordt ten minste één grote struik geplant (hoogte minimaal 1 meter bij aanplant) van een van nature in Nederland voorkomende soort die noten of fruit draagt en/of in nectar voorziet.
• Bloemrijk grasland > 10m2	Omgeving	1	Minimaal 10 m2 van het kavel wordt ingezaaid met bloemen die veel nectar geven.

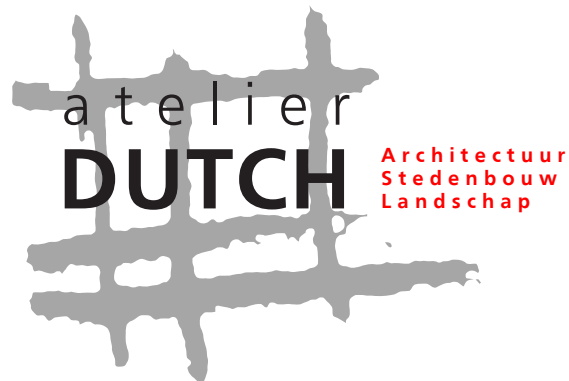
Maatregel	Onderdeel	Punten	Voorwaarden
• Muurplanten in oude muur	Omgeving	1	De voegen van oude muren bevatten vaak kalkrijk mortel. Deze vormen een goed uitgangspunt voor het vestigen van muurplanten als muurvaren. Behoud deze oude stukken of restaureer deze muren mbv kalkrijke mortel.
• Faunapassage onder hekwerk	Omgeving	1	Iedere dichte schutting (van hout, beton of ander hard materiaal) wordt voorzien van een opening ter hoogte van het maaiveld van rond 15 cm of 15x15cm bedoeld voor de passerbaarheid van kleine grondgebonden zoogdieren zoals de egel.
• Rustzone fauna langs wateroever	Omgeving	1	Creëer een zone van minimaal 5 meter langs de wateroever vrij van verharding, erfafscheidingen of bebouwing. Richt deze in met kruidenrijkbeplanting.
• Groene tuin met aansluiting op bestaande groenstructuren	Omgeving	1	Creëren van verbindingen tussen tuinen en openbare groen. Dit vergroot de mobiliteit van de grondgebonden diersoorten. Denk aan groene afscheidingen met een boom en struiken.
• Natuurlijke terreinafscheiding (perceelsgrootte>25m2)	Omgeving	2	Er wordt bij tenminste 2/3 van de erfgrans geen erfafscheiding gebruikt van, hout, beton of ander hard materiaal geplaatst. In plaats daarvan wordt een (fruit)haag aangebracht van in Nederland van nature voorkomende soorten. Liefst van meerdere soorten door elkaar.
• Zoomvegetatie langs perceel randen	Omgeving	2	Realiseer binnen 2 meter van de rand(en) van het perceel een (gevlochten) takkenril van minstens 2 meter lang, 15 centimeter breed en 40 centimeter hoog voor reptielen, amfibieën en kleine zoogdieren.
• Natuurvriendelijke of drijvende oever >x10m1	Omgeving	2	Een flauwe oever van minimaal 1:3,5 voorzien van oeverplanten als schuil of broedplaats voor amfibieën, reptielen en kleine zoogdieren en vogels
• Ecologische wadi	Omgeving	2	Voor de tijdelijke opvang van regenwater kan een ondiepe plek worden aangelegd met kruidenvegetatie geschikt voor tijdelijke natte bodem. Zorg er voor dat de wadi niet langer dan 24 uur met water gevuld is.
• Bomenrij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)	Omgeving	2	Bij voldoende perceelranden of terrein oppervlak plaats een bomenrij van minimaal 10 inheemse bomen.
• Natuurlijke poel	Omgeving	3	Realiseer een vijver van ten minste 5 m2 en minstens 60 centimeter diep met flauwe, begroeide oevers, waarbij (periodieke) droogvalling is voorkomen.

Dit SpvE is opgesteld door de gemeente Gooise Meren samen met het Ontwikkelteam Emmalocaties.



Aan de inhoud ervan hebben veel mensen en partijen bijgedragen.

Het Ontwikkelteam werd ondersteund door Atelier Dutch en 7Zebra's.



© 2023 aD
S-BUS-2021026

17 januari 2023

Rob van der Velden
Elmar Egert
Sharon Corten
Mauricio Rodriguez
Kelly Heere

Bronnen:

- Projectopdracht Emmalocaties (Gooise Meren, 29 april 2021)
- Vertrekpuntnotitie Emmalocatie (Gooise Meren, 14 juli 2020)
- Toelichting op praatprent Rode Draad
- Ontwikkeling Emmalocaties - De oogst van de 'druk-uw-stempel route' (Gooise Meren, 29 oktober 2020)
- Duurzaam, sociaal, veilig en vitaal - Coalitieakkoord Gooise Meren 2018 – 2022
- Welstandsnota Gooise Meren 2019
- Richtlijnen voor parkeernormen - Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen (Gooise Meren, 19 februari 2019)
- Bestemmingsplan Het Spiegel – Prins Hendrikpark (gemeente Bussum, 2010)
- Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Het Spiegel gemeente Bussum (Provincie Noord-Holland, 30 juni 2007)
- Richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem (februari 2020)
- TopoTijdreis.nl
- OpenTopo.nl, J.W. van Aalst
- Pdok.nl
- Beeldmateriaal:
 - o Atelier Dutch – (foto's: Rob van der Velden)
 - o La Gare Laren - Nanopixel
 - o Weusten Liedenbaum Architecten
 - o Thomas Architecten Den Bosch
 - o MIX architectuur
 - o Diverse Google Maps, Google Images

Gemeente Gooise Meren en Atelier Dutch hebben hun uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u geen toestemming hebt verleend, kunt u zich in verbinding stellen met de gemeente Gooise Meren.