

Bijlage bij Nota van uitgangspunten KPN locatie

Aansluiting KPN locatie - Buurtschap Crailo

Gemeente Gooise Meren
juni 2020

SVP

Inleiding

Doel

De KPN locatie in Bussum wordt herontwikkeld tot woningbouw. Deze locatie ligt direct naast het toekomstige Buurtschap Crailo, een nieuwe duurzame woon-werklocatie met met 590 woningen en 5 hectare werkgebied. In deze studie wordt onderzocht hoe de plannen op elkaar kunnen worden aangesloten.

De KPN locatie zal naar alle waarschijnlijkheid eerder worden gerealiseerd dan Buurtschap Crailo. De ontwikkeling is zelfstandig, maar zal voor toekomstige bewoners en gebruikers van beiden locaties worden beleefd als onderdeel van één gebied. Beoogd is daarom een vanzelfsprekende ruimtelijke en functionele en gevoelsmatige aansluiting.

Programma KPN locatie

Uitgangspunt voor het plan voor de KPN locatie is nieuwbouw te realiseren op de te behouden kelders van de huidige bebouwing van maar liefst 10 meter diepte. Voor de kelders wordt nog een passende functie bedacht.

Het betreft 14 rijwoningen (circa 130 m²) in twee blokjes en een appartementengebouw met 45 appartementen in 6 lagen 45 - 110 m²) Het appartementengebouw wordt één verdieping hoger dan het huidige gebouw (nu 12 meter).

Te onderzoeken aspecten

Door te bouwen op de bestaande funderingen ontstaat er een ruimtelijke opzet van vrijliggende alzijdige volumes rondom een centrale ruimte. In het stedenbouwkundig plan voor Crailo vormt een aan de Laan van Crailo geprojecteerde

bouwvlek de begrenzing met de locatie. Op deze locatie zijn 36 - 44 appartementen gedacht en is er de mogelijkheid bedrijfsruimte te realiseren op de begane grond aan het nieuw in te richten Kazerneplein.

Bij de studie naar hoe de plannen beter op elkaar kunnen worden aangesloten wordt gekeken naar ruimtelijke en functionele aspecten zoals:

- Volumeopbouw: korrel en hoogte
- Orientatie van de bebouwing
- (auto) ontsluiting en parkeren:
- Inrichting van de openbare ruimte
- Architectonische samenhang

Ook dient te worden onderzocht op de KPN locatie ook kan aansluiten op de duurzaamheidsspeerpunten van het Buurtschap. Speerpunten zijn Identiteit, biodiversiteit, energie en mobiliteit.

Kan er een lagere parkernorm worden gehanteerd? Kunnen de kelders worden benut voor een slimme energie oplossing en kan de inrichting van de openbare ruimte bijdragen aan de beoogde biodiversiteit? Ook dit zijn aspecten die zorgen voor een vanzelfsprekende aansluiting en bijdragen aan een kwalitatief ontwerp.

Werddocument

In dit boekje worden de inpassings/ aansluitingsvraagstukken onderzocht, en worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de oplossingsrichting.

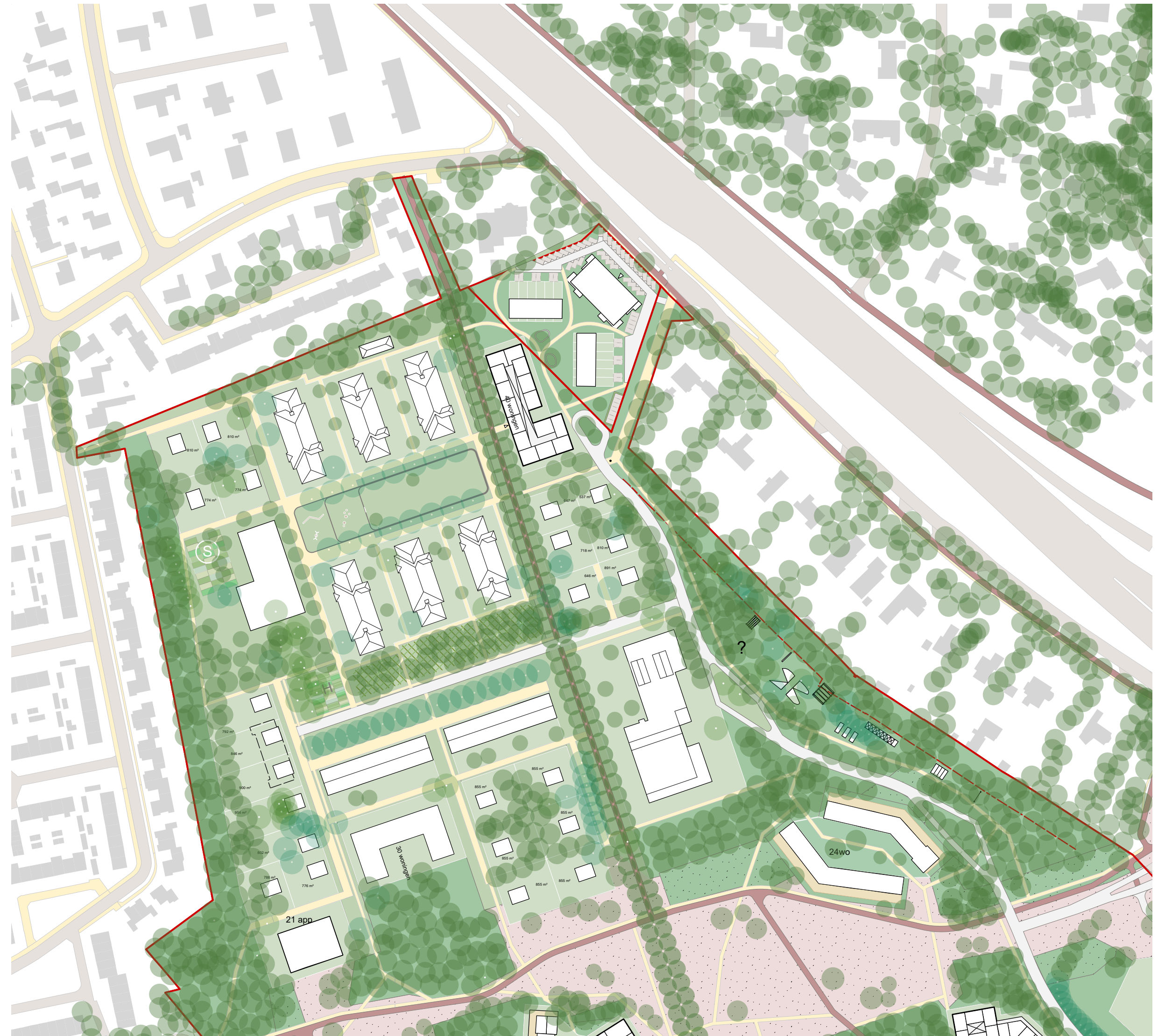
Dit boekje schetst nog geen eindplaatje maar is een werkdokument; een tussenstap in het afstemming tussen de twee locaties. Na een volgend werk overleg met de betrokken partijen worden de verschillende aspecten nader uitgewerkt en toegevoegd aan het boekje.

Leeswijzer

Na de kaart met de projectie in de proefverkaveling is een aantal kaarten en schema's uit het Stedenbouwkundig- en landschapsplan Crailo opgenomen die relevant zijn voor de aansluitingsopgave. Daarna volgt de basisverkaveling en de voorkeursverkaveling. Als laatste zijn toegevoegd een aantal sketchupbeelden. Deze beelden geven nog niet de juiste weerslag van de beoogde architectuur, maar schetsen wel een goed beeld van de ruimtes in het plan. Bij de beelden zijn de aandachtspunten beschreven.

Situatie




- Proefverkaveling Crailo
- Planprojectie KPN locatie










Kaders Buurtschap

- circa 40 woningen
- maximaal 13 meter (4 lagen hoog)







Lijnen: Ruimtelijke dragers

-  Gebed zonder End
-  De Laan van Crailo
-  De Ecowal
-  De Panoramaweg
-  Langzaamverkeerroutes



Vlakken: landschap en ontwikkellocaties

-  Bestaand bosvlak
-  Bestaande waardevolle bomen
-  Nieuwe (indicatieve) bomen
-  Zoom
-  Heischraal grasland
-  Bloemrijk gras/voedselrijke tuinen
-  Ontwikkellocatie




Punten: bijzondere gebouwen en plekken

-  Te handhaven gebouwen
-  Hubs
-  Cultuurhistorische plek
-  Waterberging
-  Bijzondere zichtlocatie
-  Bebouwing grenst aan open landschap

Aanduidingen

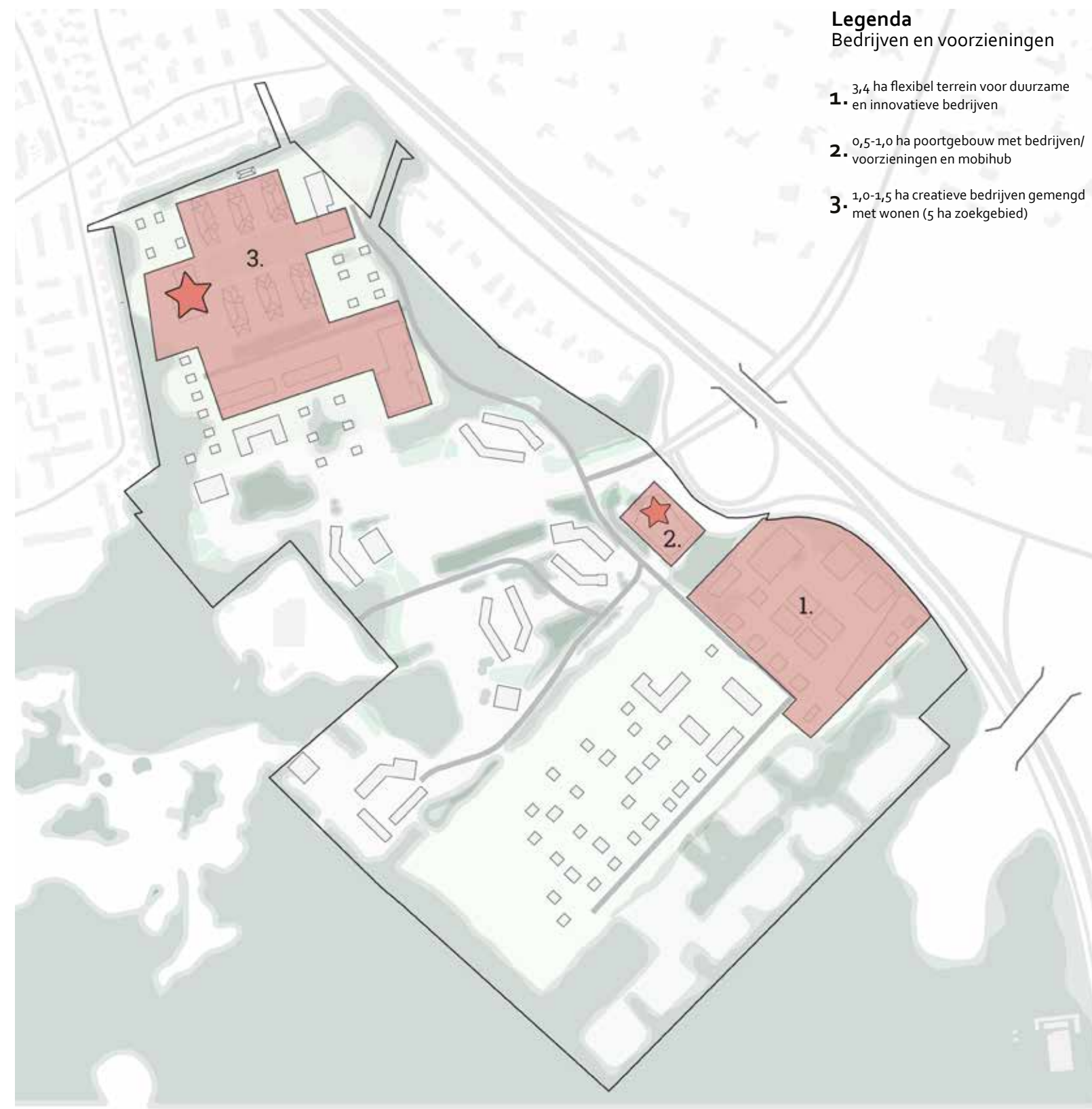
-  Max bouwhoogte + indicatie aantal woningen per bouwveld
-  Bebouwingsaccent

Funcities

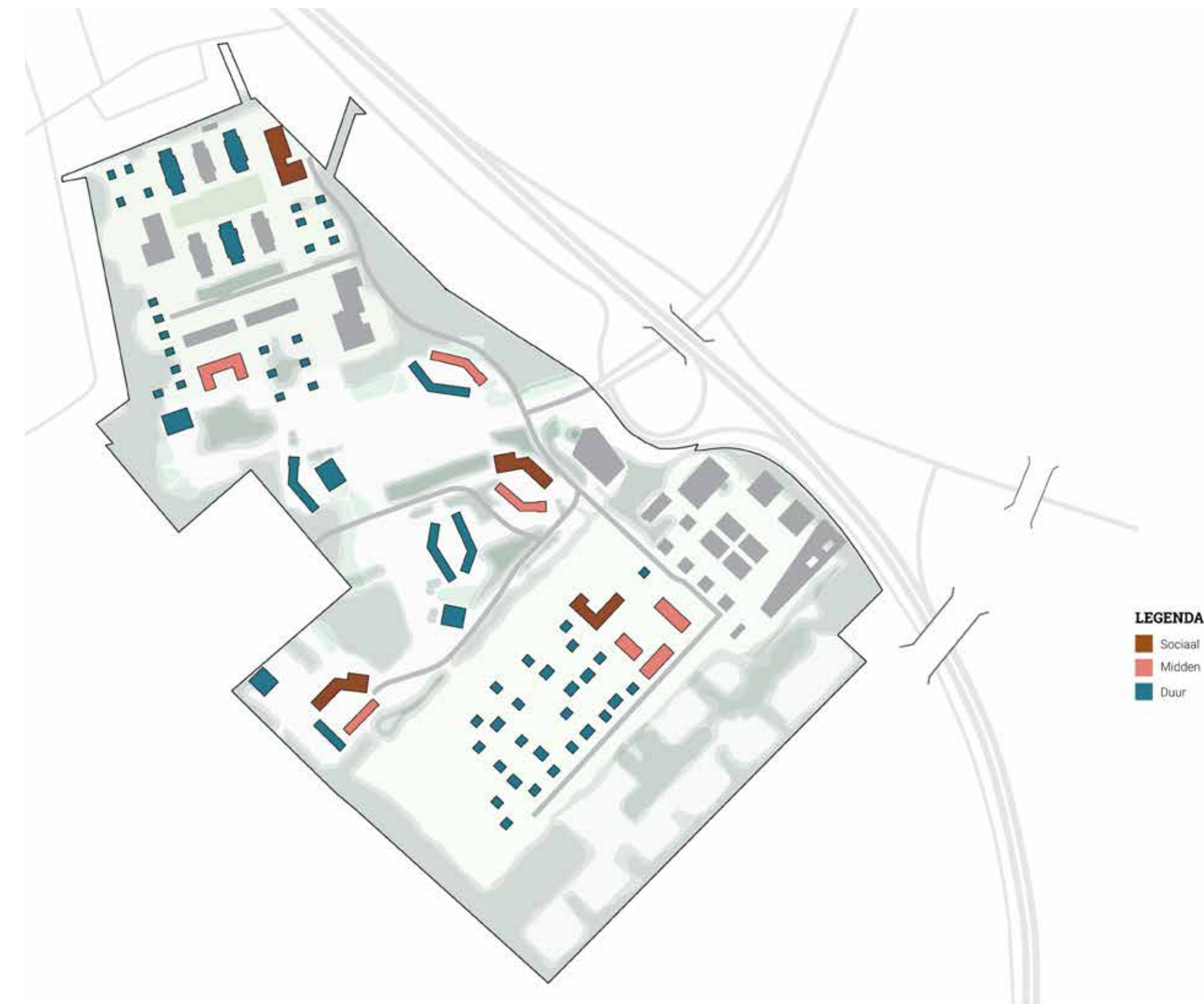
-  Wonen
-  Bedrijven
-  Maatschappelijke voorzieningen



Beoogd programma aangrenzende bebouwing



Voorzieningen / bedrijven in de plint



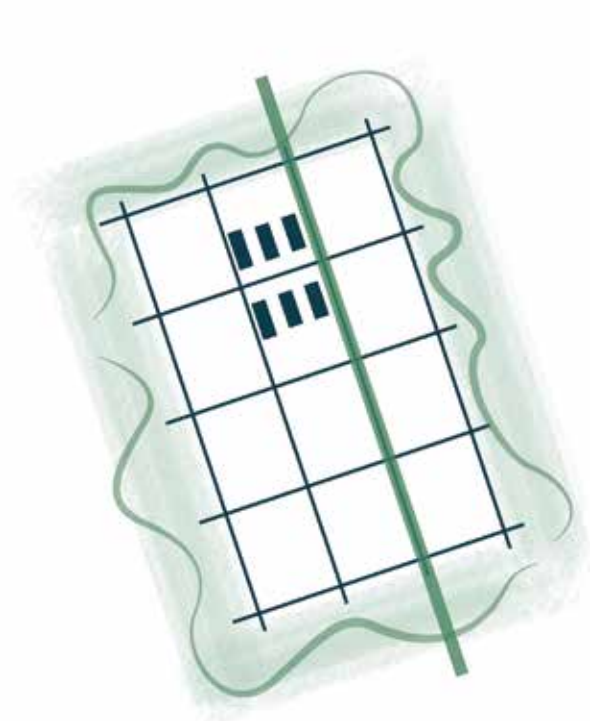
Sociale huur appartementen

Principes deelgebied Kazernekwartier

KPN locatie grenst aan deelgebied Kazernekwartier. De kenmerken zijn:

- Verschillende samenhangende ensembles
- Bestaande bouw en nieuwbouw zijn in harmonie met elkaar. Nieuwbouw is ingetogen
- Baksteenarchitectuur, nieuwbouw heeft platte daken
- Herkenbaarheid van gebouwen, niet de afzonderlijke woning in de rij

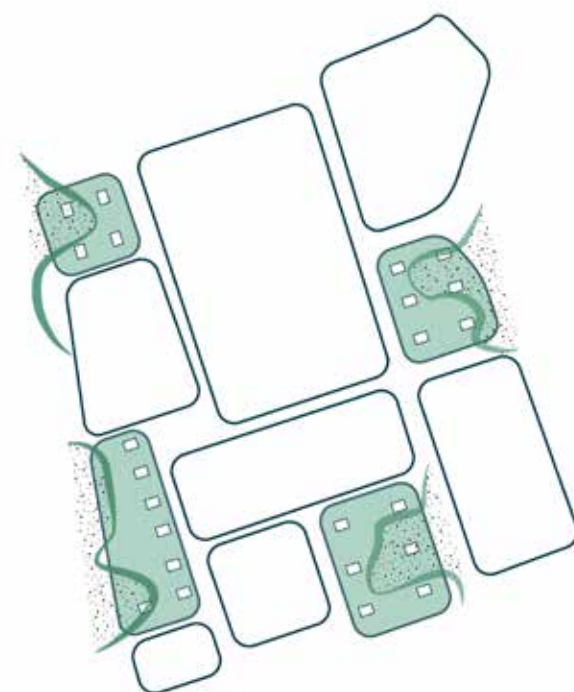
> KPN locatie en bouwvlek Crailo vormen idealiter één architectonisch ensemble



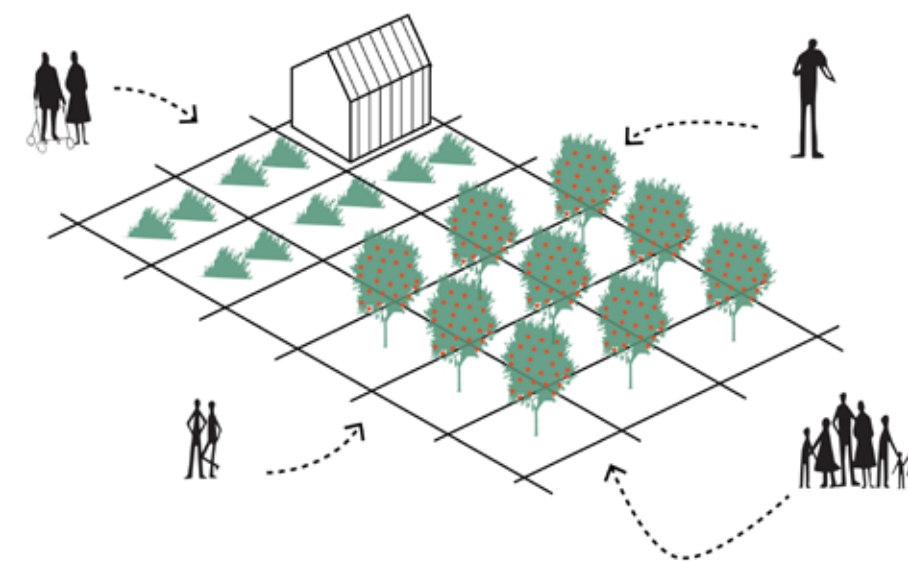
Orthogonale structuur met de Laan van Crailo als centrale drager en de appèlplaats als wijkontmoetingsplek



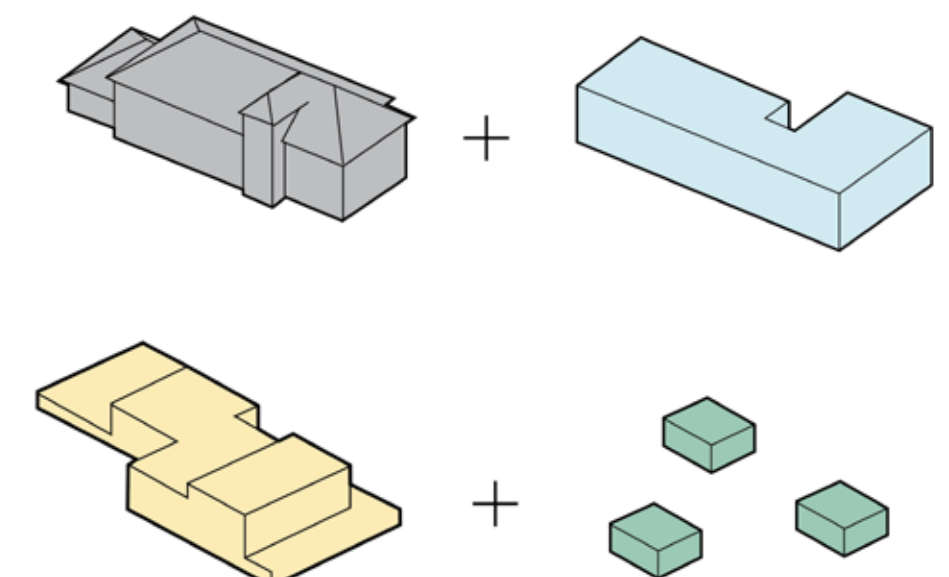
Samenhangende campus met ensembles, solitaire gebouwen en bijzondere plekken



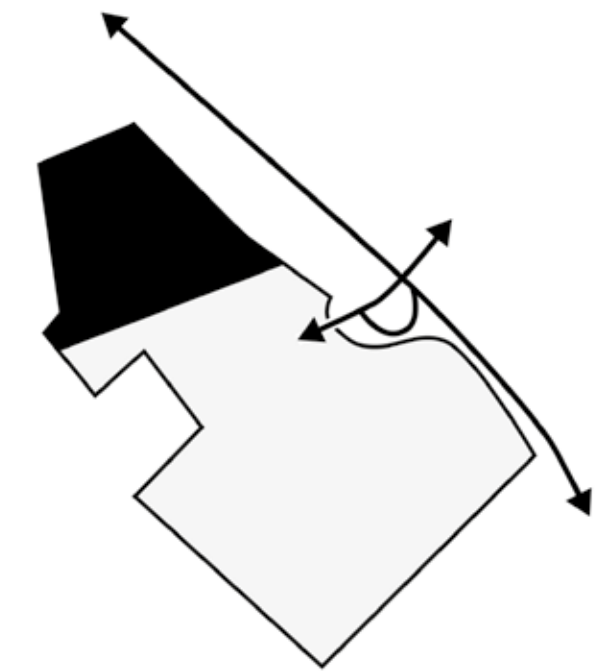
Groene uitlopers verzachten de orthogonale structuur. De bestaande bomen worden opgenomen in de tuinen



Collectieve tuinen en boomgaarden worden toegevoegd aan het Kazernekwartier. Eetbaar groen werkt letterlijk en figuurlijk bindend



Verschillen worden zichtbaar gemaakt door platte daken, heldere volumes ipv samengestelde volumes van de Kolonel Palmkazerne

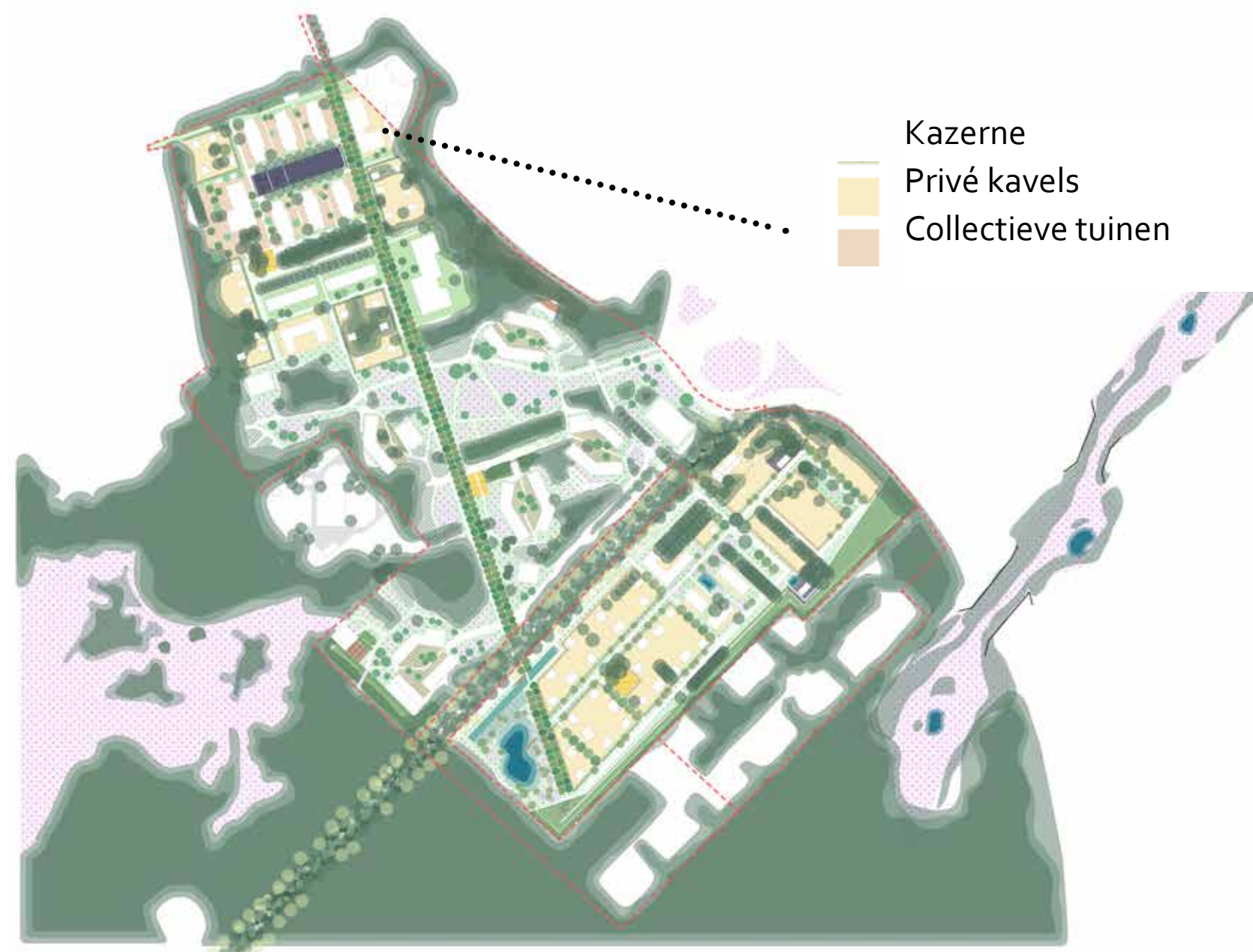
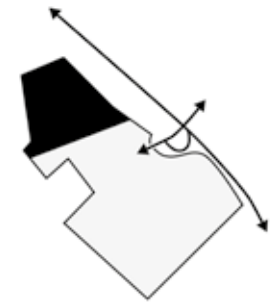


Aansluiten bij karakter openbare ruimte

Gedeelde ontmoetingsplekken

Aansluiten bij karakter tuinenwereld (visie biodiversiteit)

Aansluiten bij inrichtingsfeer openbare ruimte (OKRA)



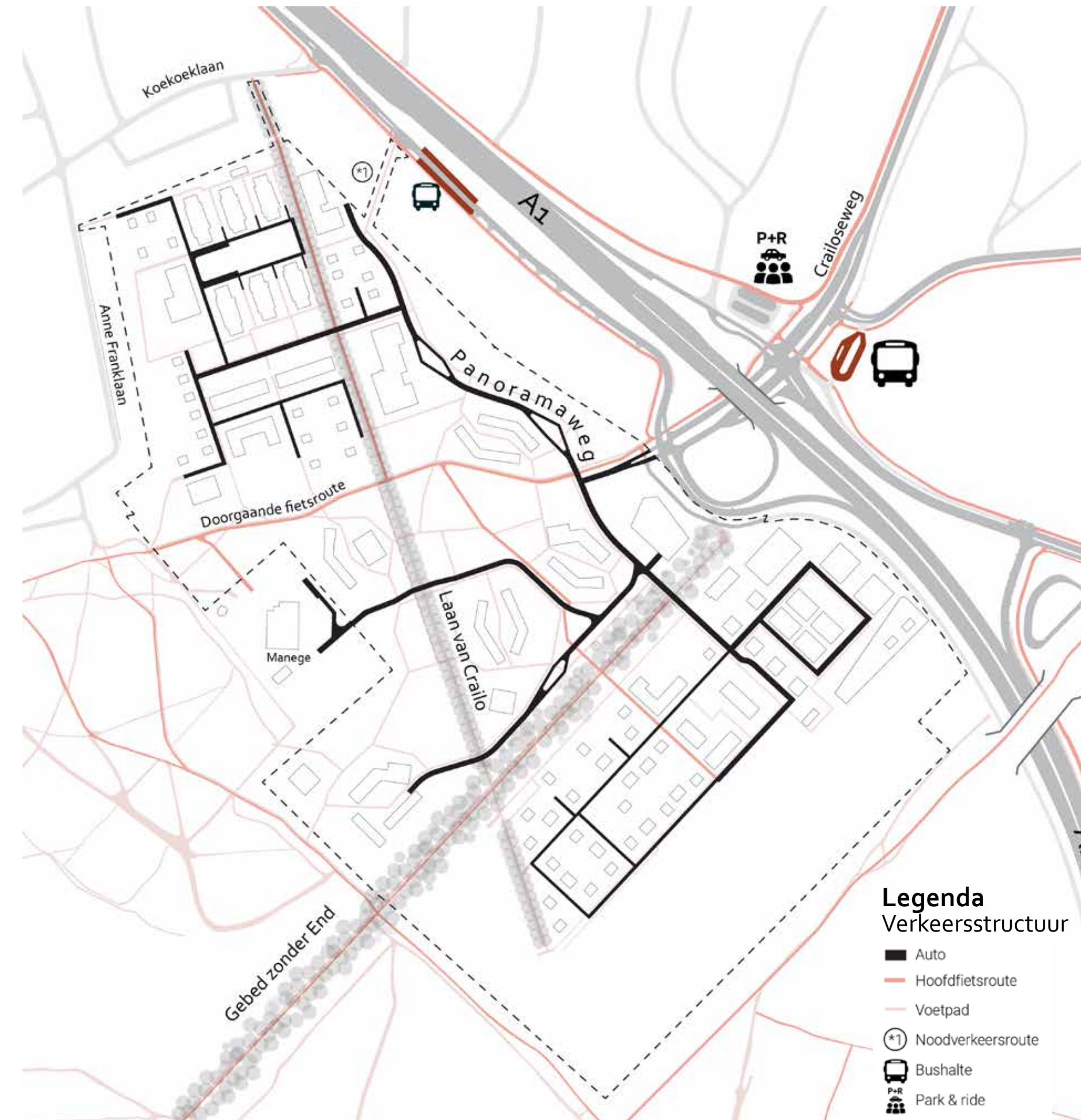
De Brink is een ontmoetingsruimte

De openbare ruimte is een
voedselrijke tuinenwereld

De inrichting is met fruitbomen
en bloemrijk grasland

Uitgangspunten verkeer

- Goede beëindiging Panoramaweg realiseren
- Voor aansluiting rekening houden met capaciteit A'straatweg
- Knip tussen Panoramaweg en Amersfoortsestraatweg
- Bereikbaarheid woningen en parkeerplaatsen
- Aantrekkelijke inpassing parkeren (uit het zicht)
- Onderzoek mogelijkheid deelmobiliteit





Basis model

Op eigen kavel

- Brink als collectieve ruimte betekent alzijdige bebouwing woongebouw op Buurtschap Crailo: Dat wil zeggen-voorkanten aan Laan, aan Brink en komende vanaf de Panoramalaan en over de laan van Crailo vanaf de Koe-koekslaan
- Parkeren en ontsluiting elk op eigen terrein is niet efficiënt: dubbelstruc-tuur en relatief veel verharding, Parke-ren KPN nu niet bereikbaar.
- Parkeren op eigen terrein KPN locatie is niet uit het zicht opgelost. Lagere parkeernorm zou ook moeten leiden tot minder auto's in beeld.

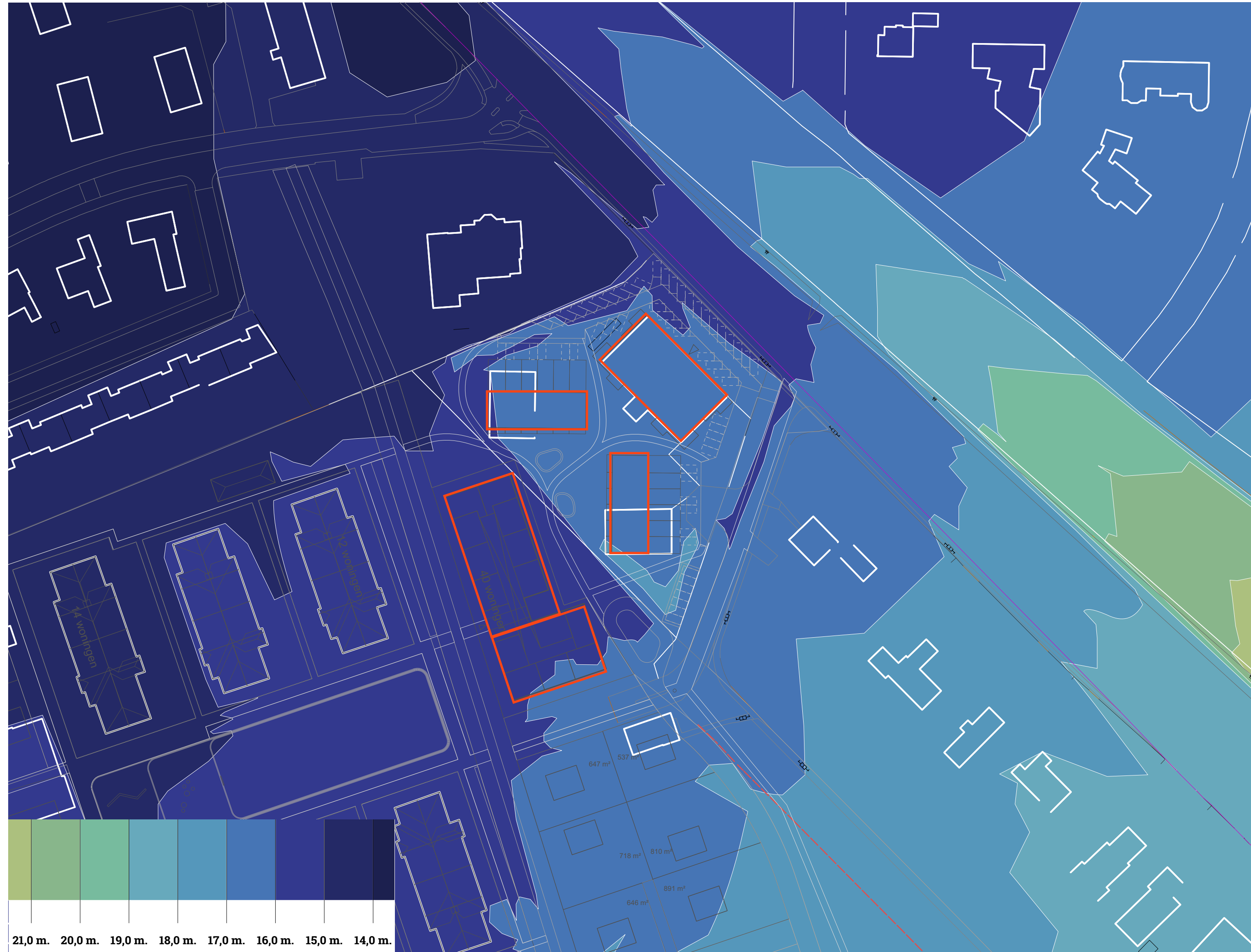


Optimalisatie

Slim combineren

- Woonblok Buurtschap Crailo visueel opknippen met als doel kleinere samenhangende volumes rondom Brink
- Combineren parkeren KPN locatie en doorsteek naar Amersfoortsestraatweg.
- Eerste fase ontsluiting van KPN locatie op Amersfoortsestraatweg, latere fase via Buurtschap Crailo.
- Kadastrale grenzen overschrijden zorgt voor meer kwaliteit en vanzelfsprekende openbare ruimte.
- Panoramalaan beëindigen met ruime lus met mobihub.

Opgave: > Dubbel schuinparkeren aan de Amersfoortsestraatweg is zeer on aantrekkelijk en sluit niet aan bij het gedachtegoed van het Buurtschap (parkeren uit zicht) Deze parkeerplaatsen moeten anders worden opgelost. Deels onder de bebouwing en eventueel aan de noordgrens van het terrein.




Maaiveldhoogte

- Noordwest zijde van KPN locatie heeft 1-2 meter hoogteverschil
- Aansluiting op kelders betekent bouwen in een 'kuil' :Dit levert geen aantrekkelijke openbare ruimte op

> Zoeken naar oplossing door grondverplaatsing. Bijv: af te graven grond grond benutten voor dijkje Laan van Crailo.

> Locatie benutten voor parkeren uit het zicht?

Zicht vanaf Panoramaweg

- 
- An architectural rendering of a residential development viewed from Panoramaweg. The scene shows a paved road curving through a green space with several trees. On the left, a modern multi-story building with a light-colored facade and large windows is visible. In the background, a row of smaller, white, gabled houses is situated. The sky is a clear, light blue.
- > Het blok aan de linkerzijde wordt 4 ipv 3 lagen hoog. In de plint komt bedrijfsruimte.
 - > De grondgebonden woningen zouden een alzijdig karakter moeten krijgen
 - > Centraal in de Brink is een mobihub gedacht met deelauto's en wellicht deelfietsen en andere deelvoorzieningen

Laan van Crailo (noordzijde)

- > Komende vanaf de Koekoekslaan is een ruimte die mogelijk als speelruimte (klein voetbalveldje?) kan worden ingericht.
- > Het appartementenblok heeft ook aan deze zijde een voorkant dere deelvoorzieningen
- > Let op dat achtertuinen geen schuttingen krijgen

Laan van Crailo (zuidzijde)

- > De bebouwing op de kop van het Excercitieterrein mag steviger (4 lagen) en krijgt maat-
schappelijk programma/ bedrijven in de plint.
- > De architectuur is nu nog niet de juiste: Het gebouw krijgt een kloeke en moderne uitstraling
die contrasteerst met de paviljoens

An architectural rendering of a residential development viewed from the north. On the left is a modern, multi-story building with a grey facade and numerous windows. In the center, a row of smaller, white houses with dark roofs is visible. The foreground features a paved path, green lawns, and several large, mature trees. A low, curved concrete wall separates the path from the lawn. The sky is a uniform grey.


Brink vanuit het noorden

- > De gebouwen vormen nog geen architectonische eenheid
- > De principes van het kazerneterrein zouden hier moeten worden toegepast (contrast met bestaande, blokken en geen pandjepandje architectuur , zie principes)
- > Overgangen openbaar - privé moeten verder worden uitgewerkt
- > Bij de inrichting van de Brink moet gekeken worden of er kan geschoven worden met grond

Brink vanuit het zuiden

- > De gebouwen vormen nog geen architectonische eenheid.
- > Overgangen openbaar - privé moeten verder worden uitgewerkt en in samenhang bekeken
- > De tussenruimte is een aantrekkelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners van de aangrenzende bebouwing, inrichting uitwerken als 'voedselrijke' tuinenwereld (zie principes)

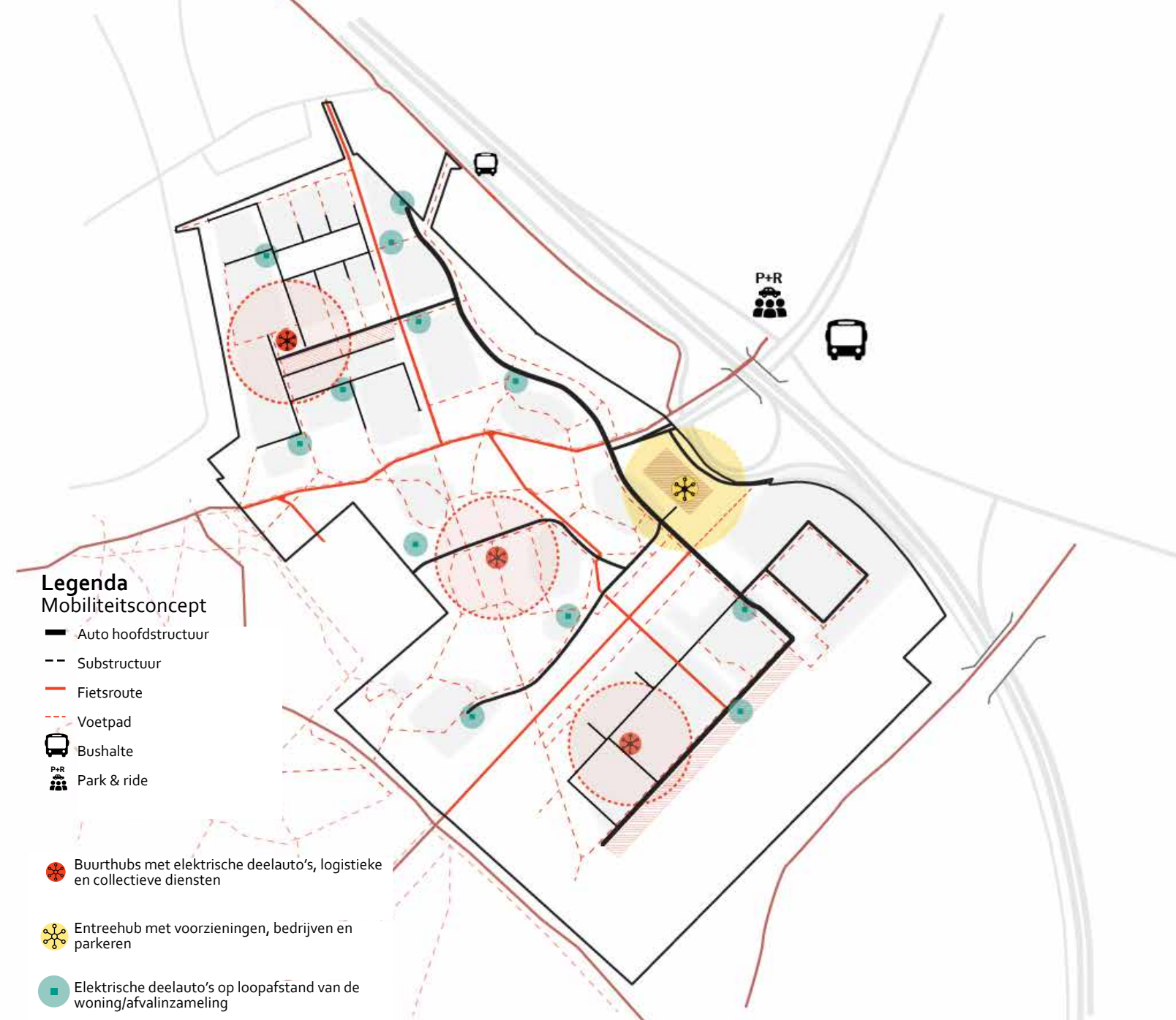
Appèlplaats

An architectural rendering of a courtyard or park area. In the background, there are several two-story brick buildings with many windows. A row of tall, leafy trees stands in front of the buildings. The foreground is dominated by a large, green lawn. A paved path runs along the right side of the lawn. A large tree stands on the path. The sky is overcast.

> Vanaf het excercitieterrein is de hoogbouw op de KPN locatie waarschijnlijk niet te zien. dit moet nog beter onderzocht worden. Met omwonenden van het kazerneterrein is een maximale hoogte van afgesproken (niet hoger dan de kazerne).. Het appartementengebouw staat niet op het kazerneterrein maar is wel met 6 lagen ruim 2 lagen hoger dus verstandig om aan te tonen dat het past.

Duurzaamheidsopgaven

- Bij welke ambities kan goed worden aangesloten?

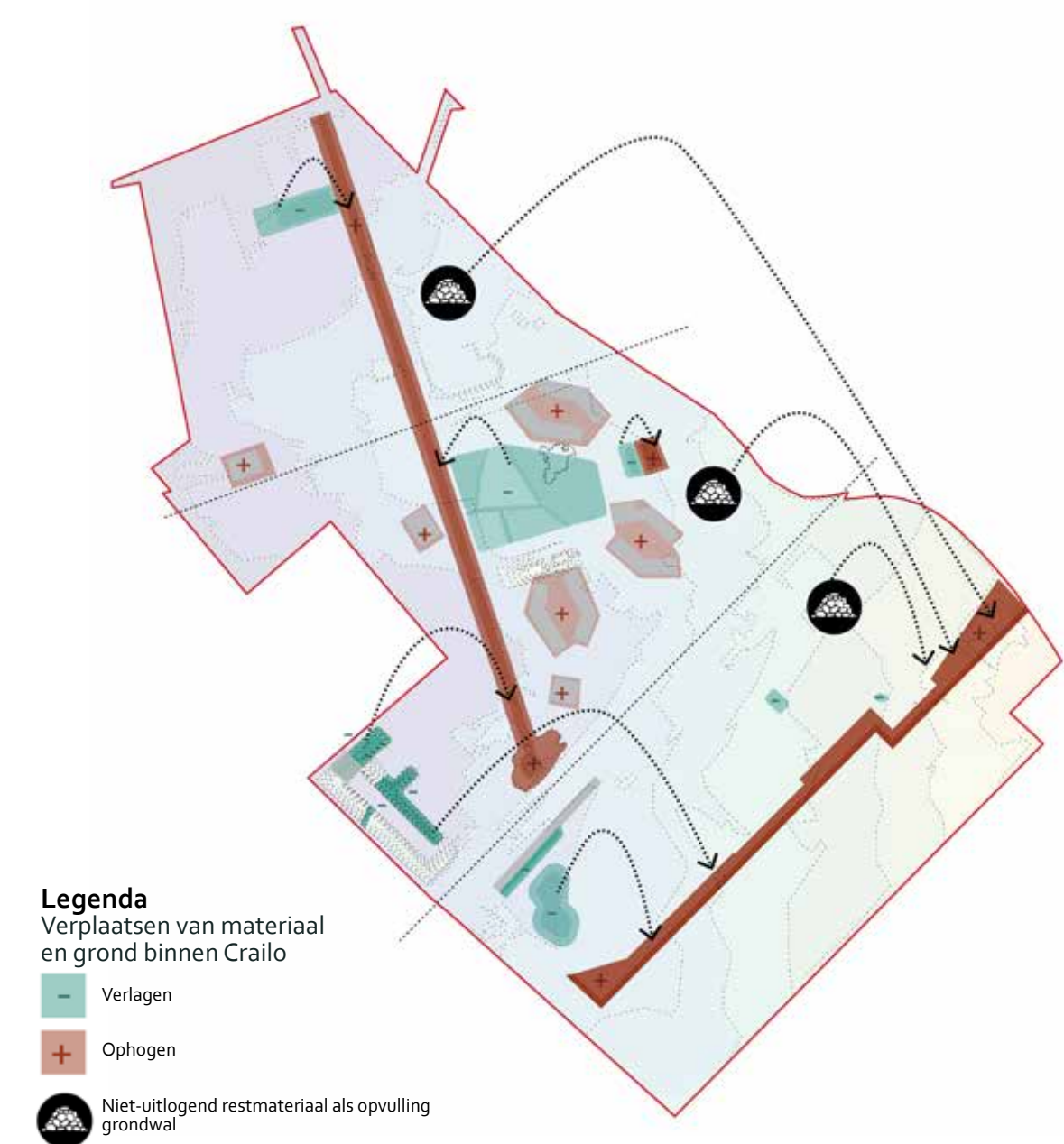


Mobiliteit
Mobihub delen

> opgave parkeren uit het zicht



Energie
Kelders benutten?



Circulariteit
Grondbalans, fundering benutten