

# Herontwikkeling Verlosserkerk

Logboek participatieproces

Definitief  
8 juli 2021

# Algemeen

<b>Projectleider</b>	Antoinette Soede
<b>Afdeling</b>	PRO
<b>Datum</b>	21 juni 2021
<b>Projectnaam</b>	Herontwikkeling Verlosserkek
<b>Opdrachtgever</b>	Hans Mieras
<b>Beleidsadviseur</b>	Wilma Verbeek (adviseur R.O.)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opgave	4
1.3	Richtinggevend kader	4
1.4	Participatieproces	4
1.5	Deelnemers aan het participatieproces	5
1.6	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Participatieproces</b>	<b>7</b>
2.1	Introductiefilmpje – september 2020	7
2.2	Startoverleg - 6 september 2020	7
2.3	Omgevingstafel 1 - 24 september 2020	7
2.4	Omgevingstafel 2 – 5 november 2020	7
2.5	Brede participatie – 26 november 2020	7
2.6	Omgevingstafel 3 – 10 december 2020	7
2.7	Extra overleg – 7 juli 2021	7
2.8	Formele inspraakprocedure	8
<b>3</b>	<b>Communicatie</b>	<b>9</b>
3.1	Projectenpagina	9
3.2	Brieven / correspondentie	9
3.3	Verslaglegging	9
3.4	Adviesformulier	9
3.5	Presentaties	9
<b>4</b>	<b>Uitkomsten proces</b>	<b>10</b>
4.1	Uitkomsten Omgevingstafels	10
4.2	Uitkomsten Brede participatie	12
4.3	Vervolgonderzoek	12
4.4	Aanpassing in het Ambitiedocument n.a.v. Omgevingstafels en waardenstellend onderzoek	13
	Bijlage 1 Verslagen Omgevingstafels	14

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Protestantse gemeente in Bussum (hierna PGB) krimpt, momenteel zijn er een kleine 1700 leden. Vanwege de exploitatielast van de verschillende gebouwen is er nagedacht over het verlaten van één van de kerkgebouwen. In eerste instantie is onderzoek verricht naar de verkoop van de Wilhelminakerk te Bussum. Hiervoor zijn vanaf 2015 gesprekken gevoerd met eerst gemeente Bussum en vanaf 2016 met gemeente Gooise Meren. Na onderzoek bleek het niet mogelijk om de Wilhelminakerk uit de exploitatie te nemen zonder als PGB de essentieel geachte aanwezigheid in het centrum van Bussum te verliezen. Die consequentie werd niet wenselijk geacht. Door de kerkgemeente is inmiddels besloten de Verlosserkerk op de hoek van de H.A. Lorentzweg en de Ceintuurbaan buiten gebruik te stellen en af te stoten.

## 1.2 Opgave

De herontwikkeling draagt bij aan de maatschappelijke opgave van het bouwen van woningen. Daarbij wordt bij deze herontwikkeling de monumentale kerkzaal behouden en wordt de herontwikkeling ingepast met aandacht voor de groene omgeving.

## 1.3 Richtinggevend kader

Binnen het concept Ambitiedocument zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten meegenomen:

1. Er is een opgave voor betaalbare woningbouw. Er wordt minimaal 1/3 van het aantal woningen in het betaalbare huursegment gerealiseerd. Een aanbeveling is om dit deel met een woningbouwcorporatie te realiseren.
2. De kerk en de bijgebouwen tezamen zijn als ensemble een gemeentelijk monument. Het behoud van de monumentale waarde is zeer belangrijk. In overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt onderzocht of een deel van het ensemble kan worden vervangen door nieuwbouw. Bijvoorbeeld het zalengedeelte of de woning.
3. Het behouden van de maatschappelijke functie, een wijkontmoetingsplek, is een belangrijke pijler voor de herontwikkeling. Daarnaast kan onderzocht worden of combinaties met zorg of combinaties met andere woonvormen mogelijk zijn.

## 1.4 Participatieproces

Vanwege de impact op de leef- en woonomgeving is de participatie door de initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk opgepakt.

### Brede participatie

In het kader van de brede participatie is een startoverleg en een brede bijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd.

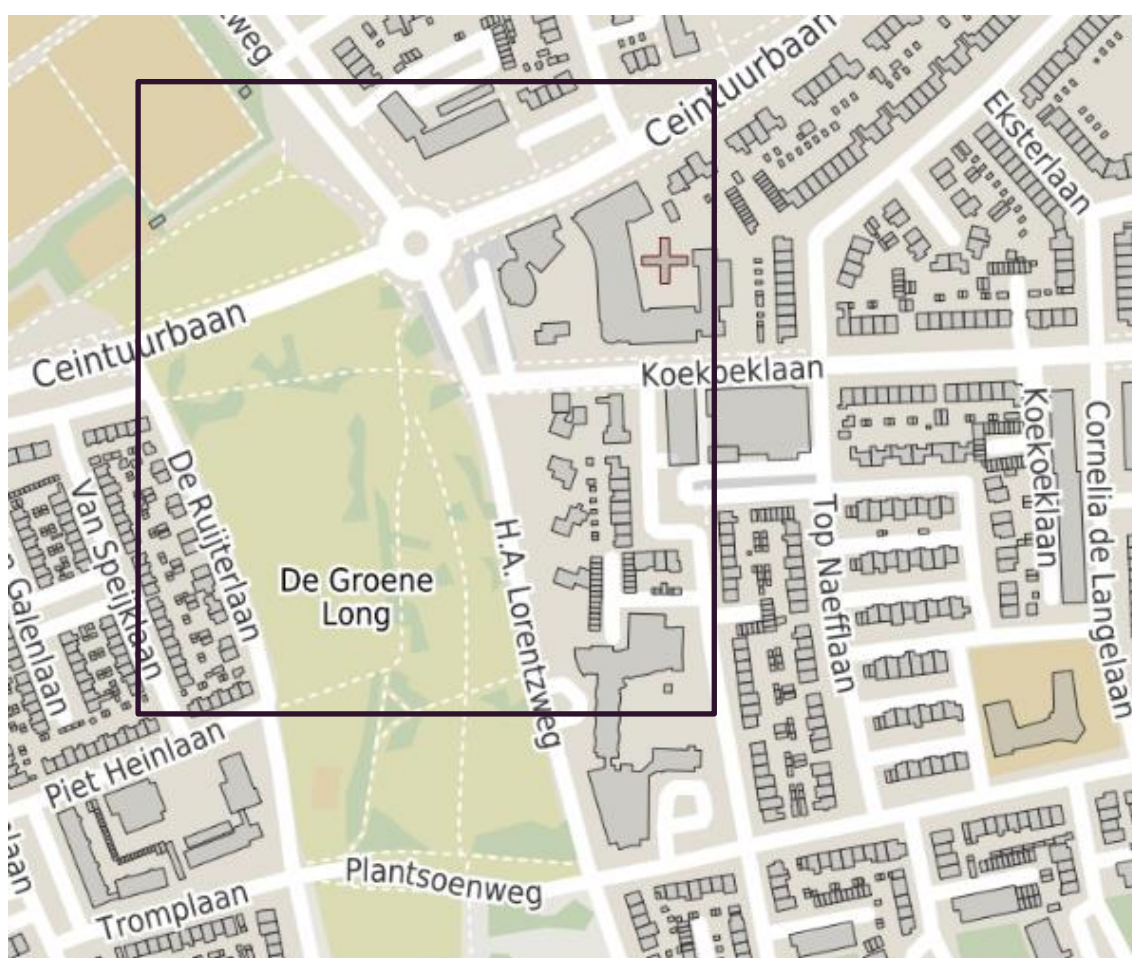
## Omgevingstafel

Bij het opstellen van het ambitiesdocument is gewerkt met een nieuwe werkvorm: de Omgevingstafel. Deze Omgevingstafel vervangt het 'vooroverleg' (informeel overleg voorafgaand aan de formele procedure). Het is een expertmeeting waarbij naast de interne adviseurs ook externe adviseurs (ketenpartners) en experts uit de omgeving (afvaardiging omgeving) deelnemen. Met elkaar wordt het initiatief en de bijbehorende aspecten in drie tafelrondes beoordeeld en verbeterd.

## 1.5 Deelnemers aan het participatieproces

### Brede participatie

Voor de brede participatie is een grote groep omwonenden benaderd. Deze zijn via de initiatiefnemer per brief uitgenodigd. Het gaat om het volgende gebied.



Daarnaast zijn ook onze adviesorganisaties uitgenodigd. Dit zijn de Seniorenraad, de Woonadviescommissie, Platform Toegankelijkheid en de Fietsersbond.

### Omgevingstafels

#### Omgeving

De gemeente heeft voor ditzelfde gebied de uitvraag gedaan voor deelname aan de omgevingstafel. Het gaat hierbij om een vertegenwoordiging vanuit de verschillende straten.

### *Adviseurs*

Naast de vertegenwoordiging van de omgeving zitten aan de omgevingstafel ook interne beleidsadviseurs (stedenbouw, groen, wonen, sociaal domein) en ketenpartners (Waternet, GGD, GHOR, brandweer, Omgevingsdienst).

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 geven we inzicht in de verschillende stappen in het participatieproces. In hoofdstuk 3 leggen we uit hoe de communicatie is verlopen. In hoofdstuk 4 melden we de conclusies uit het participatieproces.

## 2 Participatieproces

### 2.1 Introductiefilmpje – september 2020

Wethouder Eijbersen heeft via een introductiefilmpje uitgelegd wat de opgave is en gevraagd aan de omgeving deel te nemen aan de Omgevingstafel als expert van de woonomgeving.

### 2.2 Startoverleg - 6 september 2020

De initiatiefnemer heeft een startoverleg georganiseerd waarbij zij de omgeving hebben uitgenodigd. In dit startoverleg is de aanleiding om te komen tot de herontwikkeling uitgelegd. Daarnaast is het proces met de Omgevingstafels uitgelegd. Het startoverleg had een informatief karakter.

### 2.3 Omgevingstafel 1 - 24 september 2020

De eerste Omgevingstafel stond in het teken van de huidige situatie. De ontwerpers hebben een analyse van de omgeving gegeven. Aan de hand van een aantal thema's is gesproken over de (on)mogelijkheden voor de herontwikkeling. Hierbij is ook uitgebreid stilgestaan bij de monumentale waarde van de kerkzaal en de eventuele invulling hiervan. De adviseurs konden vanuit hun eigen expertise aandachtspunten voor het ontwerpproces meegeven. Dit gold ook voor de vertegenwoordigers vanuit de omgeving.

### 2.4 Omgevingstafel 2 – 5 november 2020

In de tweede Omgevingstafel is er gesproken over de verschillende voor- en nadelen van de scenario's. Er waren drie scenario's uitgewerkt waarover is gediscussieerd. Het ging hierbij voornamelijk over de hoogte en de positionering van de verschillende bouwmassa's.

### 2.5 Brede participatie – 26 november 2020

In de brede participatie zijn overige belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de huidige stand van zaken omtrent de visievorming van de locatie van de Verlosserkerk. Tevens bestond de mogelijkheid vragen te stellen.

### 2.6 Omgevingstafel 3 – 10 december 2020

Op basis van de eerdere sessies is het concept Ambitiedocument voorgelegd aan de leden van de Omgevingstafels. Langs een aantal thema's is het gesprek gevoerd.

### 2.7 Extra overleg – 7 juli 2021

Nadat de Protestantse Gemeente Bussum het waardenstellend onderzoek heeft opgesteld is ook het Ambitiedocument gewijzigd. Deze laatste wijzigingen zijn besproken met de deelnemende omwonenden aan de Omgevingstafel en Versa.

## 2.8 Formele inspraakprocedure

Wanneer het college instemt met de ter inzage legging van het ontwerp Ambitiedocument is het voor belanghebbenden mogelijk een (formele) zienswijze aan de raad in te dienen. Deze zienswijzen worden verwerkt in een reactienota. De raad wordt gevraagd het ontwerp Ambitiedocument met inachtneming van een reactienota vast te stellen.



## 3 Communicatie

### 3.1 Projectenpagina

Om zoveel mogelijk informatie aan geïnteresseerden te kunnen verschaffen is een projectenpagina op de website van de gemeente ingericht. Op deze pagina zijn alle brieven, verslagen en presentaties te vinden. Zowel van de gemeente als van de initiatiefnemer.

De projectenpagina is via deze link te vinden: <https://bestuur.gooisemerem.nl/plannen-en-projecten/dossier/verlosserkerk/>

### 3.2 Brieven / correspondentie

Zowel de gemeente als de initiatiefnemer hebben uitnodigingsbrieven verzonden aan de belanghebbenden in het eerder aangegeven gebied.

Daarnaast is er gecorrespondeerd via e-mail, bijvoorbeeld uitnodigingen voor de verschillende omgevingstafels aan de deelnemers. Ook is er direct gereageerd op vragen van deelnemers aan de Omgevingstafels.

### 3.3 Verslaglegging

Van alle bijeenkomsten en Omgevingstafels is een verslag terug te vinden op de projectenpagina.

### 3.4 Adviesformulier

De adviseurs hebben hun adviezen genoteerd in het adviesformulier.

### 3.5 Presentaties

De verschillende presentaties van de brede bijeenkomsten zijn terug te vinden op de projectenpagina.

## 4 Uitkomsten proces

### 4.1 Uitkomsten Omgevingstafels

#### Omgevingstafel 1

Ruimtelijke ordening, stedenbouw	De kerk blijft behouden als gemeentelijk monument. Het is een blikvanger. Aandachtspunt is de nadere aanvulling voor de functie van de kerk. De nieuwe functie kan consequenties hebben voor omwonenden en heeft ook invloed op het aantal parkeerplaatsen. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de bestaande omgeving, aan alle kanten. Alle zijden hebben een andere functie en karakter.
Erfgoed	Uitgangspunt is dat de kerkzaal behouden blijft. Geadviseerd wordt een bouwhistorisch onderzoek + waardebeoordeling uit te voeren. Uit dit onderzoek kunnen de juiste argumenten gevonden worden voor eventuele sloop van het zalencentrum of juist het behoud daarvan. Er zou in geval van sloop wel weer een nieuw ensemble moeten ontstaan
Een gezonde en veilige woonomgeving	De ontwikkeling gaat uit van wonen en een aantal maatschappelijke functies. Dit betekent dat er mogelijk kwetsbare doelgroepen worden gehuisvest. Hiervoor is zeker draagvlak voor de omgeving. In het Ambitiedocument kan verkend worden wat de mogelijkheden zijn. Ruimtelijke consequenties voor deze doelgroep zijn hoger, vooral door de ligging bij aan Ceintuurbaan. Er moet een bodem en akoestisch onderzoek plaatsvinden. In het ambitiedocument kan hierop geanticipeerd worden.
Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie	Laat zien hoe de ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving en de Groene Long. Het is belangrijk om de flora en fauna te versterken. Ook voor kwetsbare doelgroepen is het belangrijk om meer groen toe te voegen. Ouderen hebben meer last van hittestress. Denk ook aan de toegankelijkheid van het gebouw en de omgeving bij extremere weersomstandigheden.

#### Omgevingstafel 2

Ruimtelijke ordening, stedenbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scenario 1 met hoogteaccent aan de Ceintuurbaan is voorstelbaar.</li> <li>• Scenario 2 is te massaal en heeft niet de voorkeur.</li> <li>• Scenario 3 is voorstelbaar waarbij een alzijdig gebouw moet worden ontworpen.</li> <li>• Omwonenden vinden hoogte en uitzicht aandachtspunten bij de uitwerking.</li> </ul>
Erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monumentale waarde ensemble: Scenario 3 sluit het best aan bij de monumentale waarde van het ensemble. Waardenstellend onderzoek moet uitgevoerd worden om hier meer duiding aan te geven en aan de transformatieruimte van de kerkzaal.</li> <li>• Nieuwe functie kerkzaal: De gemeente heeft vooraf aangegeven een maatschappelijke functie te willen terugzien in de ontwikkeling, dat kan in de vorm van wonen of ontmoetingsruimte. In het Ambitiedocument moet wel aangegeven worden dat dit een directe relatie heeft met parkeren. Het is wel wens om richting te geven, niet alles vooruit te schuiven.</li> </ul>

Een gezonde en veilige woonomgeving	Maatschappelijke invulling en bijzondere doelgroepen die gehuisvest mogen worden, hierbij zijn twee mogelijke doelgroepen benoemd. Aandacht moet er zijn voor een toegankelijke en veilige omgeving. Parkeren primair op eigen terrein oplossen. De beleving van de omgeving is dat er een hoge parkeerdruk is. Pas de gemeentelijke parkeernormen toe voor bepaald gebruik en het programma. Graag meer richting aan doelgroep en type woningen. Nadenken over parkeren op eigen terrein en deze ook openbaar toegankelijk te maken. Autodelen is nu niet opgenomen in het beleid, maar er is ruimte om te kijken bij duidelijkheid over de doelgroep.
Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie	In de plannen goed rekening houden met groen vanwege biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid en welbevinden. Voor invulling geven aan biodiversiteit niet alleen naar het groen kijken maar ook naar de mogelijkheden in het gebouw.

### Omgevingstafel 3

Ruimtelijke ordening, stedenbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adviseurs stedenbouw en ruimtelijke ordening geven aan dat het scenario voorstelbaar is, passend. Kanttekening dat de hoogte van het gebouw zonder halfverdiepte parkeergrage wordt aangegeven. Er is vanuit de omgeving zorg voor de hoogte. En zorg voor inijk in de bestaande appartementen van De Heul. Voor volgende fase hier meer aandacht aangeven;</li> <li>• Aandacht voor afstand bij de erfgrans, goed aangeven in de tekst en tekening, zodat dit goed op elkaar aansluit;</li> <li>• De nodige onderzoeken moeten gedaan worden in het vervolgproces. Dit moet worden aangegeven in het Ambitiedocument. Daarin kunnen de onderzoeken voor bijzondere aandachtspunten wel specifiek benoemd worden.</li> </ul>
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schets van de omgeving: Betrek de omgeving nog wat meer in het Ambitiedocument, beschrijf de effecten van het winkelcentrum. Geef ook aan dat er ontwikkelingen in de omgeving zijn (Crailo) die ook invloed hebben op de omgeving.</li> <li>• Binnen de scope van de ontwikkeling vallen de effecten van deze ontwikkeling in de context van de omgeving. Het oplossen van bestaande problematiek valt daar niet onder. Deze ontwikkeling moet geen extra negatief effect hebben op de omgeving.</li> <li>• Uitgangspunt is 100% parkeren op eigen terrein.</li> </ul>
Ambitiedocument	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfgoed: Ensemble waarde terugzien. Onderbouwing in de keuze voor dit scenario als motivatie opnemen.</li> <li>• Zalencentrum: Vanuit de wijk en de GGD wordt duidelijk aangegeven dat er een behoefte is voor een maatschappelijke invulling voor de kerk, met name het ontmoeten is belangrijk. In Ambitiedocument voorstellen aan te scherpen voorkeur voor maatschappelijke zorgfunctie. Deels een maatschappelijke bestemming. Bandbreedte niet eruit halen, maar meer zwaartepunt richting maatschappelijk.</li> <li>• Doelgroepen: niet helemaal dicht te timmeren. Doelgroepen aangeven als zoekrichting. Meer als wens opnemen.</li> </ul>

## 4.2 Uitkomsten Brede participatie

De brede participatie is vooral gebruikt om de aanwezigen te informeren over de stand van zaken. Hier zijn geen extra richtinggevende uitspraken gedaan.

## 4.3 Vervolgonderzoek

### Waardenstellend onderzoek

Uit de Omgevingstafels bleek heel duidelijk de wens voor een vervolgonderzoek naar de waarde en transformatieruimte van het monumentale ensemble (kerkzaal + zalencentrum 't Trefpunt). Dit vervolgonderzoek is uiteindelijk na afronding van de derde Omgevingstafel door de initiatiefnemer uitgezet.

### Conclusies

Het waardenstellend onderzoek heeft uiteindelijk de volgende conclusie opgeleverd:

De monumentale waarden van het ensemble manifesteren zich vooral in de markante vormgeving van de bijna vrijstaande kerkzaal op een stedenbouwkundig opvallende plek; de ruimte voor aanpassingen aan het casco van de kerkzaal is zeer gering. De kerkzaal lijkt bijna vrijstaand door de combinatie met het aangrenzende lage en ingetogen volume van het ontmoetingscentrum. De twee bakstenen volumes, kerkzaal en ontmoetingsruimte zijn door een min of meer transparant tussenlid verbonden en ook van elkaar gescheiden.

Kenmerkend voor de typologie van deze kerk is de opbouw met een zeer markante, praktisch vrijstaande kerkzaal en een laag, sober en ingetogen en architectonisch en wat volume betreft ondergeschikte aanbouw voor nevenruimtes. Bij transformatie is het van belang om deze karakteristieke opbouw te respecteren. De kerkzaal als markante, vrijwel vrijstaande hoofdvorm visueel vrij te houden en de centrale, beeldbepalende positie hiervan te behouden of zo mogelijk te versterken. Toevoeging van bouwvolumes op het omringende perceel is mogelijk, mits – in massa, vorm en architectuur – ondersteunend aan dit principe. Daarnaast is het zicht op de kerk vanaf de Groene Long van belang. Het toevoegen van bouwvolumes tussen het groene voorgebied en de kerk doet al snel afbreuk aan de beeldbepalende situering.

Het oorspronkelijke ontmoetingscentrum is vooral van belang vanuit cultuurhistorisch oogpunt; als functioneel onderdeel van een kerkenbouw uit de wederopbouwperiode. Het interieur van het ontmoetingscentrum is geheel gemoderniseerd en biedt daardoor veel ruimte voor aanpassingen. De aanbouw uit 1997 is met respect voor de oorspronkelijke opbouw en architectuur uitgevoerd, maar biedt ruime transformatiemogelijkheden.

### Aanbevelingen

- Het verdient aanbeveling om het voorplein met parkeerplaatsen te herinrichten en te vergroenen, waarbij in de vormgeving aansluiting wordt gezocht met zowel de Groene Long, als met de groenstrook aan de zuidzijde.
- Houd het voorplein vrij van nieuwe bouwvolumes tussen het groengebied en de kerk.
- Het intact houden van het casco van de kerkzaal, de karakteristieke van de omgaande vrijwel gesloten gevel en de golvende beëindiging van het dak is van belang.
- Bij transformatie de karakteristieke kerkzaal als expressief hoofdvolume behouden.
- Het doopvont zou bij herbestemming een plek kunnen houden in of rondom de kerkzaal.

#### **4.4 Aanpassing in het Ambitiedocument n.a.v. Omgevingstafels en waardenstellend onderzoek**

Door de Omgevingstafels en het waardenstellend onderzoek zijn alsnog de volgende aanpassingen aan het ontwerp Ambitiedocument gedaan:

##### **Footprint nieuwe bebouwing**

Het te realiseren bouwvolume binnen het bouwvlak is verkleind of beperkt. Hierdoor ontstaat meer ruimte rondom het kerkgebouw. De exacte uitwerking vindt in een volgende planfase plaats.

##### **Lagere bouwmassa**

De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing is verlaagd. Eerst was de bebouwing 5 en 6 lagen hoog, nu zijn de volumes 3 en 4 lagen hoog. Van de oorspronkelijke circa 50 appartementen is het volume verkleind naar circa 35 appartementen.

# Bijlage 1 Verslagen Omgevingstafels

**Verslaglegging Omgevingstafels Verlosserkerk****Algemene informatie bouwinitiatief**

Datum Omgevingstafel 1:	24 september 2020
Datum Omgevingstafel 2:	5 november 2020
Datum brede participatie	26 november 2020
Datum Omgevingstafel 3:	10 december 2020
Adres ontwikkeling:	Verlosserkerk - Lorentzweg Bussum
Kenmerk (Squit):	
Projectleider	Antoinette Soede
Samenvatter:	Brechje Binckhorst – afdeling M&O
Gespreksleider	Hannie de Groot – afdeling communicatie
Type ontwikkeling:	Sloop – nieuwbouw – wijziging gebruik
Algemeen beleidsmatig kader:	Bestemmingsplan Bussum – de Engh
Initiatiefnemer:	Protestantse Gemeente Bussum
Omschrijving initiatief:	Appartementengebouw + parkeervoorziening + sociale functie
Resultaat intake:	Akkoord (zie RM)
Overige relevante informatie:	Bestuurlijke gevoeligheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte ligt gevoelig bij de omgeving.</li> </ul>
Projectenpagina	<a href="https://bestuur.gooisemeren.nl/plannen-en-projecten/dossier/verlosserkerk/">bestuur.gooisemeren.nl/plannen-en-projecten/dossier/verlosserkerk/</a>

**Situatieschets***Uitsnede bestemmingsplankaart**Globaal plan / Foto*

## Opbouw document

1. Verslag Omgevingstafel 3 (10 december 2020)
2. Verslag Omgevingstafel 2 (5 november 2020)
3. Verslag Omgevingstafel 1 (24 september 2020)

## Verslag bijeenkomst Omgevingstafel 3 10 december 2020 (op hoofdlijnen)

### 1. Stedenbouwkundige setting

Zie hiervoor ook de documenten op de projectenpagina van de gemeente.

- Het plangebied is in eigendom van de PGB en de gemeente;
- Er is een markante ligging van de kerkzaal, goed te zien vanaf de Lorentzlaan, de Ceintuurbaan en de Groene Long. Er is een ontmoeting van kerken langs de Ceintuurbaan;
- Analyses van bouwhoogtes langs de Ceintuurbaan: met name valt op dat aan beide zijden hoogtepunten zijn, daartussen ook hoge bebouwing. In zo'n groene omgeving lijkt het dat hoogte accenten toe te laten zijn.;
- Gebouw De Heul (Dudok Wonen) blijft de afronding van de stedenbouwkundige structuur. De kerk met nieuwbouw vormen een nieuw ensemble van losse bebouwing in het park;
- Er worden twee losstaande bouwvlakken (zoekgebieden voor bouwwerken) geïntroduceerd. Door deze losse opstelling blijft er zicht vanaf gebouw De Heul richting de Groene Long en zicht en licht richting de kerkzaal;
- In het binnengebied is een gebied aangegeven waarbinnen gezocht kan worden naar een parkeeroplossing. Dit ligt tussen de bouwvolumes, waarbij gedacht wordt aan een halfverdiepte parkeergarage met een groen dek;
- De voetgangersroute van de AH naar de rotonde is belangrijk;
- Aan de Koekoeklaan en Ceintuurbaan worden groene elementen toegevoegd, zodat de groenstructuur versterkt wordt.

### 2. Scenario 3 Kerkzaal met lossen bebouwing als ensemble

- Nieuwbouw is gesitueerd op 7 meter uit de kavelgrens met De Heul van Dudok Wonen.
- De losse volumes zijn aan de Ceintuurbaan 13,5 meter hoog en aan de Koekoeklaan 16,5 meter hoog. Op beide volumes kan nog een extra, terugliggende laag, als accent bebouwd worden. Er is ruimte om een vrije vorm te kiezen. De volumes mogen door de rooilijn heen steken.
- De gebouwen krijgen een alzijdige uitstraling. Wanneer er balkons toegepast worden, dan blijven deze ook binnen de bouwvlakken.
- 55% parkeren van totaal gebied wordt ingericht voor parkeren, Uitgegaan wordt van halfverdiept parkeren dat landschappelijk wordt ingepast;
- 45% als buitenruimte met een inrichting die aansluit bij het park;
- Zonnestudie: in de avonduren vooral schaduwwerking op de Heul
- Kerkzaal en klokkentoren blijven behouden, hiervoor wordt gedacht aan een gemengde bestemming;

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E) hebben ook geadviseerd. De CRK&E is geen onderdeel van de Omgevingstafel, maar zijn wel een onafhankelijke adviseur van het college. Zij geven aan dat de twee nieuwe gebouwen een wat zakelijkere verschijningsvorm moeten krijgen en op de achtergrond moeten blijven.



**Adviseurs RO en stedenbouw**

- Hoofdlijnen zijn akkoord, duidelijk document;
- In lijn met tweede tafel is de uitwerking van dit derde scenario goed voorstelbaar. Er moet wel gekeken worden naar de bouwhoogtes in het Ambitiedocument. Graag aangeven de hoogte zonder halfverdiepte parkeerlaag, dus anderhalve meter minder.
- Omschrijf het woonprogramma wat ruimer, dit moet voldoen aan de woonvisie.

**Omwonenden:**

- Waarom gekozen voor zulke hoge gebouwen: 13,5 en 16,5 meter zijn Ceintuurbaan 4 lagen met accent van een vijfde laag. Koekoeklaan 5 lagen met accent van 6<sup>e</sup> laag? Waarom zo hoog naast het pand van Dudok, dat is slechts 3 lagen. Een dergelijk hoog gebouw doet afbreuk aan de wijk.
- Waarom wordt er geen ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd?
- In de tekeningen lijkt het dat er slechts 11 meter is tussen de nieuwbouw en het pand van De Heul. Hoe kan dat?
- Bewoners van de nieuw te bouwen volumes hebben inzicht bij de Heul, door inzicht in het appartementen. Hoe kan dat opgelost worden?
- Mensen die daar kwamen wonen die hadden nooit van tevoren gedacht dat er zo'n groot volume zou worden gebouwd. Waarom niet aan de andere kant gebouwd?

**Ketenpartners**

- GGD: Let goed op bij het bouwen aan de Ceintuurbaan, de kwaliteit van de lucht en het geluidsniveau is niet goed daar. Er komt veel fijnstof en stikstofdioxide vrij van het autoverkeer. Cumulatie van geluid en luchtproblemen, geeft grotere belasting. Vooral bij kwetsbare doelgroepen. Dit kan grote invloed hebben op de bebouwing aan de Ceintuurbaan. Het zou kunnen dat daardoor het volume naar achteren op de kavel moet worden geplaatst.
- OFGV: Deze locatie is als verdacht aangegeven. In het verleden hebben op deze locatie ondergrondse tanks gezeten. Het is niet duidelijk of de tanks nog in de locatie zitten of dat er sprake van verontreiniging is. Bij bouwen moet je weten wat de bodemkwaliteit is, bij het halfverdiept parkeren komt dit aan de orde.

**Initiatiefnemer**

- 13,5 en 16,5 meter is inclusief half verdiepte parkeerlaag. Dit wordt inderdaad aangepast in het Ambitiedocument. Basis is 12 en 15 meter, alleen bij halfverdiept parkeren extra 1,5 meter.
- De omschrijving van het woonprogramma wordt veralgemeniseerd: actuele woonvisie is van toepassing bij wijziging bestemmingsplan;
- Technisch is een ondergrondse parkeerkelder mogelijk, maar dit is niet als eis meegenomen. Een gebouwde parkeerkelder is erg duur om te realiseren. Stedenbouwers bedachten een beloningsstructuur: Meer woningen, dan is het, om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, verplicht om een gebouwde parkeerplaatsen bouwen;
- Ambitiedocument is nog geen stedenbouwkundige plan: voldoen aan wettelijke voorwaarden, dat wordt in het proces om te komen tot een bestemmingsplanprocedure opgepakt;
- Er wordt door de PGB nog een waardenstellend onderzoek gedaan, waaruit ook de transformatieruimte van het monumentale ensemble zal blijken;
- Voorwaarde bij de ruimtelijke procedure dat er wordt aangetoond aan alle wettelijke vereisten wordt voldoen, dat geldt ook voor bodem, lucht en geluid;
- De volumes zijn nu geplaatst met als uitgangspunt de rooilijn van het gebouw De Heul. Gebaseerd op de rooilijn van De Heul.

**Samenvatter:**

- Adviseurs stedenbouw en ro geven aan dat het scenario voorstelbaar is, passend. Kanttekening dat de hoogte van het gebouw zonder halfverdiepte parkeergrage wordt aangegeven. Er is vanuit de omgeving zorg voor de hoogte. En zorg voor inkijk in de bestaande appartementen van De Heul. Voor volgende fase hier meer aandacht aangeven;
- Aandacht voor afstand bij de erfgrans, goed aangeven in de tekst en tekening, zodat dit goed op elkaar aansluit;
- De nodige onderzoeken moeten gedaan worden in het vervolgproces. Dit moet worden aangegeven in het Ambitiedocument. Daarin kunnen de onderzoeken voor bijzondere aandachtspunten wel specifiek benoemd worden.

### 3. Overige omgevingsaspecten – Verkeer & parkeren

**Adviseurs**

- Koekoeklaan is een erftoegangsweg, geen ontsluitingsweg;
- Bij het omschrijven van de omgeving, aandacht voor winkelcentrum. Dit heeft een hoge verkeersaantrekkende werking, en geeft een hoge parkeerdruk op het gebied. De effecten op de omgeving zijn groot;
- Uitgangspunt is dat het bezoekers parkeren niet in de openbare ruimte plaatsvindt, maar op eigen terrein. Alleen als door onderzoek wordt aangetoond dat dit wel zou kunnen, valt hierover te praten;
- Denk aan de doelgroepen: Voor wie bouwen we en wat betekent dit? Maakt dit uit voor de parkeerplekken (worden deze toegewezen of zijn deze vrij in gebruik) en is de afstand tot de entree niet te ver?
- Ontsluiting van het parkeren via de Lorentzweg, zo ver mogelijk van af de Ceintuurbaan gesitueerd;
- Parkeerbalans is voor de volgende fase bij de verdere uitwerking;

**Omwonenden**

- Koekoeklaan is een geasfalteerde weg waar 30 km per uur. Wordt veel gebruik gemaakt als sluiproute voor de Ceintuurbaan. Veiligheid van de omgeving is ook belangrijk.

**Overige ketenpartners**

- GGD: Ontwikkeling Crailo zal ook invloed hebben op de drukte van de voorziening bij de Koekoeklaan;
- GHOR: voor de aanrijroutes voor de hulpdiensten moet ook het grotere gebied aangehouden worden. Ze moeten de locatie bij een incident (bij de bouw of in de eindsituatie) ten alle tijden goed kunnen bereiken.

**Initiatiefnemer**

- Vooralsnog is er gerekend met 100% parkeren (bewoners, bezoekers) op eigen terrein.

**Samenvatter**

- Schets van de omgeving: Betrek de omgeving nog wat meer in het Ambitiedocument, beschrijf de effecten van het winkelcentrum. Geef ook aan dat er ontwikkelingen in de omgeving zijn (Crailo) die ook invloed hebben op de omgeving.
- Binnen de scope van de ontwikkeling vallen de effecten van deze ontwikkeling in de context van de omgeving. Het oplossen van bestaande problematiek valt daar niet onder. , deze ontwikkeling moet geen extra negatief effect hebben op de omgeving.
- Uitgangspunt is 100% parkeren op eigen terrein

**4. Behandelen Ambitiedocument**

- Erfgoed: Zie ook onderdeel verderop in het verslag. Waardenstellend onderzoek wordt uitgevoerd door de PGB.
- Zalencentrum: in dit deel van de gemeente zijn te weinig zalen. Ontmoetingscentrum voor de wijk is heel belangrijk, goed voor de sociale cohesie van de wijk. Gemis om de ruimte om elkaar te ontmoeten. Palmpit kan niet aan alle vraag voldoen. Ander idee: sportzaal, fitnesscentrum, multifunctioneel gebruik, zonder de kerk te beschadigen.
- Doelgroep: eerdere aangegeven doelgroepen van de gemeente als zoekrichting aangeven. Intramuraal vervangen door extramuraal.

**Initiatiefnemer**

- Erfgoed: Waardenstellend onderzoek wordt uitgevoerd door de PGB.
- Zalencentrum: Er wordt gekeken naar een duurzame oplossing voor de kerkzaal, zodat de toekomst van de kerkzaal gewaarborgd blijft. Door naar een brede bestemming te kijken, is er flexibiliteit. Ambitiedocument is kaderstellend, het is een perceel van een private partij. Door een bandbreedte voor het gebruik mee te geven, zijn er meer kansen om het pand goed en duurzaam te vullen. Anders is er misschien geen goede invulling mogelijk.
- Doelgroepen: Ervaring wijst uit om de mogelijkheden voor de locatie te verbreden, dus meerdere doelgroepen toe te laten.

**Samenvatter**

- Erfgoed: Ensemble waarde terugzien. Onderbouwing in de keuze voor dit scenario als motivatie opnemen.
- Zalencentrum: Vanuit de wijk en de GGD wordt duidelijk aangegeven dat er een behoefte is voor een maatschappelijke invulling voor de kerk, met name het ontmoeten is belangrijk. In Ambitiedocument voorstellen aan te scherpen voorkeur voor maatschappelijke zorgfunctie. Deels een maatschappelijke bestemming. Bandbreedte niet eruit halen, maar meer zwaartepunt richting maatschappelijk.
- Doelgroepen: niet helemaal dicht te timmeren. Doelgroepen aangeven als zoekrichting. Meer als wens opnemen.

## Verslag bijeenkomst 5 november 2020 (op hoofdlijnen)

### Uitleg initiatiefnemer Eline Keus en Matthijs Klooster

Uitgangspunt is het nieuw vormen van een ensemble met de kerk.

Aan de hand van drie ontwikkelscenario's gaan we de richting bepalen. Deze scenario's helpen om het eindscenario te bepalen. Bij elk scenario is de kerkzaal behouden, is er aandacht voor de gevaarlijke stoffen route via de Ceintuurbaan, blijft er 7 m<sup>1</sup> vrij van de erfgrans (14 m<sup>1</sup> tot aan de gevel van Dudok) en wordt er een route gemaakt voor een verbinding voor voetgangers tussen Ceintuurbaan en Koekoeklaan en het parkeren binnen de plangrens.

- *Scenario 1:* structuur Dudok zetten we door, nieuwe bebouwing volgt zelfde lijn als gebouw Dudok, Verlosserkerk centraal op de locatie, volumes gelijk aan huidige situatie (9 meter aan de Ceintuurbaan, 12 meter aan de Koekoeklaan), parkeren voor de kerk.
- *Scenario 2:* Nieuwbouw omarmt de kerk, kop richting het park, hoger volume richting Ceintuurbaan en Koekoeklaan, parkeren op maaiveld, onder het gebouw.
- *Scenario 3:* structuur behouden, kerk + nieuwe volumes als ensemble, losse elementen hoger dan huidige volumes (bijvoorbeeld een bouwhoogte van 12 en 15 m<sup>1</sup>), parkeren uit het zicht onder de volumes met groene inpassing. Kerk blijft van alle kanten goed zichtbaar en er zijn zichtlijnen langs de gebouwen.

Voor de scenario's zijn ruimtelijke modellen gemaakt. Dit helpt bij het begrijpen van de verschillende scenario's.

Zie ook de documenten op de projectenpagina

### Eerste reactie omwonenden

- Gebouw De Heul: wanneer er dichtbij gebouwd wordt, dan mogelijk veel schaduw op het gebouw De Heul?
- Gebouw De Heul: uitzicht voor de bewoners lijkt totaal te worden ontnomen door de bouwvolumes. Is er voldoende rekening gehouden met het uitzicht van de omwonenden?
- Bouwhoogte: Sluit aan bij het coulissen landschap - niet bouwen boven de boomgrens. Beperk het tot de bouwhoogte van het gebouw Dudok.

## Thema 1 Ruimtelijke Ordening, stedenbouwkundige situatie

### Adviseurs

- *Scenario 1:* ruimtelijke voorstelbaar, mits de relatie met de bebouwing rondom gezocht wordt. Eventueel aan de Ceintuurbaan een hoogte accent. Aansluiten bij de omliggende gebouwen.
- *Scenario 2:* oogt massaal. Kan deze plek dit volume aan: grotere footprint + twee hoogteaccenten en het een hoger middendeel. Bebouwing met hoogteaccent niet voorlangs de rooilijn van de kerk. Wel voordeel dat parkeren binnen het gebouw op te lossen, maar het blijft een te grote massa. Hierdoor ook weinig openbare ruimte.
- *Scenario 3:* Vrije inpassing goed voorstelbaar, wel een alzijdig gebouw realiseren. Belangrijk punt is dan de architectonische uitwerking van de verschillende ensembles in relatie met landschap en kerkzaal. Let op de bouwvolumes, 12 lagen hoog is echt te hoog voor deze locatie.

**Initiatiefnemer**

In een volgende fase, wanneer er een voorkeursmodel voorligt, dan wordt er meer ruimtelijk inzicht. Waarbij de Heul goed ingetekend wordt.

**Omwonenden**

De bouwhoogte van het extreme bouwvolume, 12 meter, is te hoog. Dit is niet wenselijk, vooral omdat de overige bebouwing dan in de schaduw komt te liggen. Scenario 3 is interessant, omdat de ruimte tussen de bebouwing dan zorgt voor lucht en uitzicht.

**Externe adviseurs**

Geen verdere advisering.

**samenvatter**

- Scenario 1 met hoogteaccent aan de Ceintuurbaan is voorstelbaar.
- Scenario 2 is te massaal en heeft niet de voorkeur.
- Scenario 3 is voorstelbaar waarbij een alzijdig gebouw moet worden ontworpen.
- Omwonenden vinden hoogte en uitzicht aandachtspunten bij de uitwerking.

**Thema 2 Monumentale waarde ensemble, nieuwe functie kerkzaal****Adviseurs**Monumentale waarde ensemble

Monumentale waarde zit in de kerkzaal en het ensemble. Scenario 3 sluit daarbij het meest aan, waarbij de nieuwe volumes samen met de kerkzaal een nieuw ensemble vormen. Het nader waardenstellend onderzoek bepaald ook de waarde van de ontmoetingsruimte en de transformatieruimte van de Kerkzaal.

Nieuwe functie kerkzaal

De doelgroep die gehuisvest gaat worden, heeft mogelijk ook behoefte aan een ontmoetingsplek. Bijvoorbeeld de doelgroep voor mensen met een beperking de component ontmoeting met de omgeving. Wel moet rekening worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking en het parkeren bij het toevoegen van een maatschappelijke functie. Dit moet ook op eigen perceel plaatsvinden. Bij het uitwerken van het woningbouwprogramma, moet in elk geval rekening gehouden worden met de kaders uit woonvisie en de huidige mix in de omgeving.

**Initiatiefnemer**

De verschillende modellen sluiten niet uit dat het ontmoetingsruimte weggaat, dit hangt af of de ontwikkelaar één van de scenario's overneemt. Zij kunnen ook het bestaande bestemmingsplan als uitgangspunt nemen. Het waardenstellend onderzoek wordt in het Ambitiedocument opgenomen als verplichting bij de verdere ontwikkeling. Dit ligt dus bij de initiatiefnemer. De transformatieruimte voor de kerkzaal is onderdeel van dit onderzoek. Verbreding van de functie van de kerkzaal geeft meer kans dat het gemeentelijk monument in gebruik genomen kan worden. De toekomst van een monument hangt ook af van goed gebruik.

**Omwonenden**

Het is goed wanneer de kerkzaal ingezet kan worden als ontmoetingsplaats, als die behoefte er is. Versa weet dat er meer ruimte nodig is voor sociale ontmoeting, de druk op de ruimte in De Heul is toegenomen bij de sluiting van Het Trefpunt. Daarnaast zou het ook mogelijk kunnen zijn om woningen in de kerkzaal te plaatsen, hierdoor is het misschien mogelijk om minder volume te bouwen op het perceel.

**Externe adviseurs**

Geen verdere advisering.

**Samenvatter**Monumentale waarde ensemble

Scenario 3 sluit het best aan bij de monumentale waarde van het ensemble. Waardenstellend onderzoek moet uitgevoerd worden om hier meer duiding aan te geven en aan de transformatieruimte van de kerkzaal.

Nieuwe functie kerkzaal

De gemeente heeft vooraf aangegeven een maatschappelijke functie te willen terugzien in de ontwikkeling, dat kan in de vorm van wonen of ontmoetingsruimte. In het Ambitiedocument moet wel aangegeven worden dat dit een directe relatie heeft met parkeren. Het is wel wens om richting te geven, niet alles vooruit te schuiven.

**Thema 3 Een gezonde en veilige woonomgeving****Adviseurs**Doelgroepen:

Kwetsbare doelgroepen die de gemeente graag ziet om te huisvesten: uitstroom GGZ uit het beschermd wonen. Verlosserkerk ligt op een goede locatie. Totaal 30 clusters woningen: groepjes 1 persoonswoningen, 5 tot 6 woningen. Dichtbij steunpunten in de Lorentzweg en De Palm pit. Daarnaast is er ook behoefte voor huisvesting van kwetsbare jongeren.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gezonde omgeving komt neer op een toegankelijke omgeving met goede verlichting en sociale ontmoeting (inclusie). De omgeving wordt voorbereid en begeleid bij het huisvesten van deze doelgroep. Werken aan begrip voor deze doelgroep.

Voldoende groen op het terrein (tuin en gebouw) draagt bij aan een gezonde leefomgeving: gaat bijvoorbeeld hittestress tegen.

Parkeren

Albert Heijn Koekoeklaan geeft parkeerdruk. Uitgangspunt is dat parkeren voor bezoekers op eigen perceel. Als het mogelijk is, zorg dat de nieuwe parkeerplaatsen gedeeld kunnen worden met bezoekers of bewoners uit de omgeving. Bij voorkeur (een deel van) de parkeerplaatsen niet op adres uitgeven.

Woningbouwprogramma heeft invloed op het parkeren. Parkeernormen hangen samen met het woningbouwprogramma en voor wie je bouwt. Houdt rekening met parkeernormen van de gemeente Gooise Meren. Autodelen is in overleg mogelijk, maar moet aansluiten op de doelgroep die hier gaat wonen.

**Initiatiefnemer**Doelgroepen

Programma nog niet helemaal duidelijk. Woonprogramma: vanaf 90 m<sup>2</sup> naar grotere oppervlakten.

Parkeren

Nu gerekend met 2 parkeerplaatsen per woning, alles op eigen perceel. Eventueel speelruimte bij andere functie in de kerk. Parkeren uit de omgeving, dan heel erg complex.

**Omwonenden**

Omwonenden hebben geen problemen met kwetsbare doelgroepen.  
Parkeren is een groot probleem in de omgeving.  
Er is wel voldoende groen, kan er niet een parkeergarage onder de groene long komen?

**Externe adviseurs**

Geen verdere advisering

**Samenvatter**

Maatschappelijke invulling en bijzondere doelgroepen die gehuisvest mogen worden, hierbij zijn twee mogelijke doelgroepen benoemd. Aandacht moet er zijn voor een toegankelijke en veilige omgeving.  
Parkeren primair op eigen terrein oplossen. De beleving van de omgeving is dat er een hoge parkeerdruk is. Pas de gemeentelijke parkeernormen toe voor bepaald gebruik en het programma.  
Graag meer richting aan doelgroep en type woningen. Nadenken over parkeren op eigen terrein en deze ook openbaar toegankelijk te maken. Autodelen is nu niet opgenomen in het beleid, maar er is ruimte om te kijken bij duidelijkheid over de doelgroep.

**Thema 4 Groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie****Adviseurs**

Er worden allerlei ruimteclaims op het gebied geplaatst. Maar naast volumes en parkeren is er ook veel behoefte aan groen in relatie tot hittestress, droogte en biodiversiteit.  
Thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie moeten verder worden uitgewerkt in de volgende fase. In het Ambitiedocument moet aandacht zijn voor biodiversiteit in de omgeving en in de gebouwen (natuurinclusief bouwen).

**Initiatiefnemer**

Ook belangrijk is de vergroening van het gebied ten behoeve van de nieuwe bewoners. Aansluiting bij de groene long en bij het groen van de Ceintuurbaan.

**Omwonenden**

We hebben heel veel groen, maar te weinig parkeerplaatsen.

**Externe adviseurs**

Geen verdere advisering.

**Samenvatter**

In de plannen goed rekening houden met groen vanwege biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid en welbevinden. Voor invulling geven aan biodiversiteit niet alleen naar het groen kijken maar ook naar de mogelijkheden in het gebouw. Verder uitwerken de volgende keer.

## Verslag bijeenkomst 24 september (op hoofdlijnen)

### Gemeente Gooise Meren – casemanager

De gemeente staat positief tegenover het initiatief. Er zijn drie voorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer:

1. Er is een opgave voor betaalbare woningbouw. Er wordt minimaal 1/3 van het aantal woningen in het betaalbare huursegment gerealiseerd. Een aanbeveling is om dit deel met een woningbouwcorporatie te realiseren.
2. De kerk en de bijgebouwen tezamen zijn als ensemble een gemeentelijk monument. Het behoud van de monumentale waarde is zeer belangrijk. In overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed wordt onderzocht of een deel van het ensemble kan worden vervangen door nieuwbouw. Bijvoorbeeld het zalengedeelte of de woning.
3. Het behouden van de maatschappelijke functie, een wijkontmoetingsplek, is een belangrijke pijler voor de herontwikkeling. Daarnaast kan onderzocht worden of combinaties met zorg of combinaties met andere woonvormen mogelijk zijn.

Samen met belanghebbenden en adviseurs wordt verkend wat de mogelijkheden zijn voor herontwikkeling van het terrein. Op basis van deze input wordt een concept Ambitiedocument opgesteld, deze wordt besproken met de belanghebbenden. Hierna kan het definitief Ambitiedocument opgesteld worden dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

### Initiatief

De protestantse gemeente Bussum heeft 6 jaar geleden besloten een kerk af te stoten. De gemeente van de Verlosserkerk is inmiddels verhuisd naar de Wilhelminakerk. De wens is om op deze locatie een herontwikkeling te realiseren met een positieve uitstraling naar de buurt, voor ouderen met een lichte zorgvraag. Het gaat om het gehele terrein: Kerkzaal, zalencentrum, parochie en parkeerterrein. Voor de verkoop wordt een ambitiedocument opgesteld.

### Omwonenden

In de Oostereng spelen veel problemen. Er is een groot parkeerprobleem rondom de Albert Heijn en de verkeersafwikkeling is niet goed. Hier zou verbetering voor moeten komen.

Er is in deze wijk veel vraag naar ruimtes voor activiteiten, verjaardagspartijen, VvE's, instructies, computerles voor ouderen etc.

## Thema 1 Ruimtelijke Ordening, stedenbouwkundige situatie

### Initiatiefnemer

De kerkzaal is een icoon, een accent in de wijk en is verschoven vanaf de zichtlijn. Er zijn drie manieren om naar de herontwikkeling van dit terrein te kijken, waarbij het zalencentrum en de pastorie in ieder geval worden gesloopt. Onder de herontwikkeling kan een parkeergarage gebouwd worden voor de nieuwe functies.

1. Kerk blijft het accent, hierdoor verschuift de nieuwe bebouwing naar achteren bebouwing. Dit kan een conflict veroorzaken met de achterliggende bebouwing;
2. Het hele terrein wordt ontwikkeld, waarbij de kerk een centrale plek krijgt, binnen de bebouwing, het hart van de ontwikkeling. De kerk moet wel zichtbaar blijven vanaf de rotonde;
3. De Kerk verdwijnt, we vinden geen goede functie, dan hele gebied zonder kerk te ontwikkelen. ontwikkeling.



### Adviseurs

Uitgangspunt is dat het gemeentelijk monument, zoveel mogelijk behouden blijft, waarbij een transformatie naar wonen met een ruimte voor een gemeenschappelijke functie een goede aanvulling is. Toevoegen van nieuwbouw is voorstelbaar, dit hangt af van de uitwerking, hoe wordt het vormgegeven. De massa die wordt toegevoegd moet zowel aansluiten bij het kerkgebouw, het monument, als bij de bestaande bebouwing, het Dudok gebouw. Er mag bijvoorbeeld geen overlast ontstaan door bijvoorbeeld schaduwwerking, of andere overlast. Scenario 1 en 2 zijn goed voorstelbaar. Denk bij scenario 2 wel goed na over de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing, dat de kerk wel zichtbaar blijft.

Maatschappelijke functies doen wat voor de omgeving. Een bioscoop of theater zijn commerciële functies. Ontmoetingsplek is wel een maatschappelijke functie. Bij de keuze voor de maatschappelijke functie moet nagedacht worden over de juiste invulling, feesten en partijen kunnen overlast geven voor de buurt.

Bij een ontwikkeling moet ook goed gekeken dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De parkeernorm is afhankelijk van de gekozen ontwikkeling.

### Omwonenden

De kerk is belangrijk voor de wijk en moet als monument behouden blijven. Het gaat dan vooral om de kerkzaal, je zou het zalengedeelte kunnen slopen. Zorg wel voor een concrete maatschappelijke functie, zijn er al initiatieven? De invulling van de maatschappelijke functie kan consequenties voor de omgeving hebben, positief (ontmoeten) en negatief (verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast). Betrek ook de omwonenden bij het nadenken over de maatschappelijke functie.

### Samenvatter

Scenario 1 is de wensoptie: de kerk blijft behouden als gemeentelijk monument. Het is een blikvanger. Aandachtspunt is de nadere aanvulling voor de functie van de kerk. De nieuwe functie kan consequenties hebben voor omwonenden en heeft ook invloed op het aantal parkeren. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de bestaande omgeving, aan alle kanten. Alle zijden hebben een andere functie en karakter. Hier kan voor een volgende keer verder invulling aan gegeven worden: wat zijn de belangrijkste waarden van de verschillende zijden.

Voor de volgende keer is het belangrijk dat de functie "maatschappelijk" wat meer invulling krijgt, zodat het duidelijk is wat het kan gaan betekenen voor de omgeving.

## Thema 2 Erfgoed

### Initiatiefnemer

De geschiedenis laat zien dat de kerkzaal eerst in de vrije ruimte stond (1956), de kerk is daarna uitgebreid met de pastorie en het zalencentrum. Daarna is ook het wooncomplex Dudok toegevoegd. De monumentenstatus is later toegevoegd. Hierbij is een bepaalde hiërarchie aangegeven, waarbij het ensemble belangrijk is en de kerkzaal ook een architectonische waarde heeft.

De functie van kerk is opgehouden te bestaan. Het is nu zaak om toekomstgericht te denken. Met een ontwikkeling die kwaliteit toevoegt bij een plek die nu geen functie meer heeft. Het is daarom voorstelbaar dat de kerkzaal behouden blijft en dat het zalengedeelte en de pastorie gesloopt worden. Het is daarbij belangrijk dat er een goede functie voor de kerkzaal gevonden wordt.

### Adviseur

Uitgangspunt is behoud van het monument. Het complex is in 2015 aangewezen als gemeentelijke monument, het gehele ensemble (kerk, zalencentrum + pastorie). Voornamelijk de kerkzaal, maar toch ook wel het ensemble heeft een bepaalde beeldbepalende waarde. De cultuurhistorische waarden geven aan: naoorlogse kerk + bijgebouwen, met een bijzondere ontwikkeling van de kerkarchitectuur. De redengevende omschrijving is vrij beknopt. Het complex is mooi zichtbaar vanuit de hele omgeving.

Om goed te beoordelen wat zou kunnen worden ontwikkeld is een bouwhistorische onderzoek + waardestelling nodig. Daaruit blijkt welke onderdelen een hoge monumentale waarden hebben, welke onderdelen een lagere of een indifferente monumentale waardestelling hebben. en indifferente waarden meer mogelijkheden geeft voor andere invulling.

Bij de sloop van kerkzaal en / of zalencentrum moet er een nieuw verhaal komen tussen kerk en nieuwbouw, het moet wel een ensemble blijven. Het moet een dialoog met elkaar aangaan. Wanneer dit niet goed onderbouwd wordt, wordt geen sloopvergunning verleend.

#### **Omwonenden**

De kerkzaal is belangrijk. Er zijn veel woningen nodig, het is voorstelbaar dat het zalencentrum gesloopt wordt en dat daar woningen gebouwd worden. De kerkzaal en het Trefpunt (zalencentrum) hebben geen duidelijke relatie, ook niet architectonisch. Het Trefpunt is wel belangrijk onderdeel van de wijk. Kan de gemeente eisen dat het monument behouden blijft?

#### **Samenvatter**

Uitgangspunt is kerkzaal blijft behouden. Geadviseerd wordt een bouwhistorisch onderzoek + waardebeoordeling uit te voeren. Uit dit onderzoek kunnen de juiste argumenten gevonden worden voor eventuele sloop van het zalencentrum of juist het behoud daarvan. Er zou in geval van sloop wel weer een nieuw ensemble moeten ontstaan.

### **Thema 3 Een gezonde en veilige woonomgeving**

#### **initiatiefnemer**

Er wordt uitgegaan van de door de gemeente opgegeven woningverdeling: 1/3 sociaal, 1/3 middelduur, 1/3 duur.

#### **Adviseur,**

Er is een grote druk op de woningvoorraad. Er is veel vraag naar appartementen. Er zijn meerdere doelgroepen die hier gehuisvest kunnen worden: ouderen die langer thuis wonen, starters, doelgroepen met een beperking, uitstroom beperkt wonen. Het gaat dan ook om verschillende type woningen.

Afhankelijk van de doelgroep hangen daar wensen aan: woongroepen met zelfstandige of onzelfstandige eenheden. Het is belangrijk dat de zelfredzaamheid wordt vergroot, denk aan de vluchtroutes, aanrijtijden en bereikbaarheid voor de voor hulpverleners. Denk hierbij ook aan goede hellingbanen, bredere gangen, slimmere lift.

Bij bouwen voor mensen met een beperking is het vergroten van de zelfredzaamheid een opgave. De zorg neemt toe, mensen blijven langer thuis wonen. De bereikbaarheid en het parkeren voor hulpdiensten zijn een aandachtspunt. Ook de toegankelijkheid van het gebouw, vluchtwegen e.d. zijn belangrijk.

Denk bij het hergebruik van het kerkgebouw ook aan het soort functie, de bereikbaarheid, de vluchtwegen, welk type mensen. De brandweer toetst ook die plannen.

Voor een parkeergarage gelden diverse eisen om te voorkomen dat er teveel problemen komen.

Bijvoorbeeld het parkeren van elektrische auto's. Denk ook aan oplaadpunten. Liever in de buitenruimte. Bij het realiseren van een parkeergarage moet er water onttrokken worden, dit betekent dat Waternet betrokken wordt.

#### Milieuaspecten:

- *Geluid:* het geluid van de Ceintuurbaan heeft effect op woningen in combinatie met zorg / maatschappelijke functie. Er moet onderzoek worden gedaan naar de consequenties van geluid. Bij een ontheffing van de Wet geluidhinder moet gekeken worden naar een goed woon- en

leefklimaat. Effect van geluid op kinderen is groot. Een onbenoemde ruimte is niet acceptabel, te weinig bescherming op geluidsniveau. Ceintuurbaan is een drukke weg met een hoog geluidsniveau, dus zijn er hoge eisen.

- *Bodem*: De locatie staat aangemerkt als verontreinigd (mogelijk door ondergrondse olietanks). Er moet onderzoek gedaan worden of er sanering nodig is.
- *Externe veiligheid*: over de Ceintuurbaan worden gevaarlijke stoffen (LPG) vervoert. Dit vraagt om aandacht bij herontwikkelingen.

#### **Omwonenden**

Prima om te bouwen voor een kwetsbare groepen. Zien inderdaad dat hier vraag naar wonen voor bepaalde doelgroepen is. Belangrijk dat er een goede mix is.

#### **Samenvatter**

De ontwikkeling gaat uit van wonen en een maatschappelijke functies. Dit betekent dat er mogelijk kwetsbare doelgroepen worden gehuisvest. Hiervoor is zeker draagvlak voor de omgeving. In het Ambitiedocument kan verkend worden wat de mogelijkheden zijn. Ruimtelijke consequenties voor deze doelgroep zijn hoger, vooral door de ligging bij aan Ceintuurbaan. Er moet een bodem en akoestisch onderzoek plaatsvinden. In het ambitiedocument kan hierop geanticipeerd worden.

## **Thema 4 Groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie**

#### **Initiatiefnemer**

Het is belangrijk dat de locatie aansluit op de groene elementen uit de omgeving.

#### **Adviseurs:**

De openheid en landschappelijke waarde van het gebied is belangrijk voor de ligging van het kavel en de inpassing in het gebied., maar liever versterken. Dit heeft gunstige effecten op hittestress en droogte. Bomen spelen hierbij een belangrijke rol. Het groen in de kernen van Gooise Meren (15%) moet minimaal gelijk blijven, maar het is de wens om het stedelijk groen te versterken. Bij deze ontwikkeling kan gezocht worden naar relaties met de Lorentzweg, de Ceintuurbaan. Denk ook na over natuurinclusief bouwen, tref voorzieningen aan die de biodiversiteit vergroten, bijvoorbeeld nestkasten voor vleermuizen.

Wanneer er verhard wordt (meer dan 1.000 m<sup>2</sup>) dan stelt Waternet eisen. Bij veel wateroverlast in de omgeving bij hevige regenbuien kan gedacht worden aan het realiseren van een waterneutraal gebouw, bijvoorbeeld met een groen dak.

#### **Omwonenden**

Bouw aardgasvrij. Verduurzaming is de nieuwe regel. Soms last van wateroverlast bij hevige regenbuien.

#### **Samenvatter**

Laat zien hoe de ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving, de Groene Long. Het is belangrijk om de flora en fauna te versterken. Ook voor kwetsbare doelgroepen is het belangrijk om meer groen toe te voegen. Ouderen hebben meer last van hittestress. Denk ook aan de toegankelijkheid van het gebouw en de omgeving bij extremere weersomstandigheden.