

# Bussum Zuid: opgaven en kansen

Verkenndend rapport ten behoeve van planvorming Bussum Zuid

Versie 3  
12 november 2021



# Inhoudsopgave

## Inhoud

### Samenvatting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Plangebied Bussum Zuid</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Karakteristiek Bussum Zuid</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>	<b>17</b>
4.1	Opgaven: wonen, werken, mobiliteit, groen, recreatie, landschap en duurzaamheid	17
4.2	Basisstrategieën: uitbreiding en inbreiding	17
4.3	Oriëntatie op de wijk	17
4.4	Gooise Meren als onderdeel van een breder daily urban system	18
4.5	Het vlindermodel	18
4.6	Omgevingsvisie in ontwikkeling: de schijf van vijf	19
4.7	De polycentrische metropool	20
<b>5</b>	<b>Opgaven van het gebied</b>	<b>22</b>
5.1	Opgaven van het gebied (Regio Gooi en Vechtstreek)	22
5.2	Opgaven Gooise Meren als aantrekkelijke woonstad	22
5.3	Inwoners over Bussum Zuid (Oostereng)	23
<b>6</b>	<b>Ontwikkelingen in en rond Bussum Zuid</b>	<b>24</b>
6.1	Gooicorridor (provincie Noord-Holland)	24
6.2	Buitenpoort Bussum Zuid (provincie Noord-Holland)	24
6.3	MRA P&R (MRA/ Pro rail/NS)	24
6.4	Verstedelijkingsstrategie (Rijk/MRA)	25
6.5	Gebiedsagenda Landschap (MRA; Regio)	25
6.6	Lokale visie (gemeente)	26
6.7	Regionaal koersdocument	26
6.8	Lokale kansen en opgaves Bussum Zuid	26
<b>7</b>	<b>Kansen Bussum Zuid</b>	<b>28</b>
7.1	Verkenning kansen wonen, werken en recreëren	28
7.2	Kansen voor wonen: samenwonen in Bussum Zuid	28
7.3	Kansen voor werken: Werken in je eigen stad	32
7.4	Kansen voor natuur, landschap en recreatie	34
7.5	Randvoorwaarden en systeemeisen	36
<b>8</b>	<b>Thematische en gebiedsgerichte conclusies</b>	<b>39</b>
8.1	Conclusies	39
8.2	Gebiedsgerichte conclusies	40
<b>9</b>	<b>Vervolg</b>	<b>40</b>

## Samenvatting

In dit rapport wordt de wijk Bussum Zuid, dwz de ruimtelijke kwaliteiten, haar inwoners en de ontwikkeling die er plaatsvinden breed beschreven. Vervolgens worden hedendaagse perspectieven op het benutten van de mogelijkheden op het gebied van wonen, werken en recreatie/natuur in kaart gebracht. Bussum Zuid is, zo wordt geconcludeerd een potentieel aantrekkelijke locatie voor inbreiding, gezien ligging bij een OV knooppunt. De kansen op het gebied van wonen, werken en recreëren/natuur worden vervolgens verkend.

### Wonen

De vraag naar woningen in Gooise Meren is hoog. Gooise Meren geldt als een aantrekkelijk woonstad, die ook in trek is bij mensen buiten Gooise Meren, die rustig en nabij groen willen wonen, maar toch snel in de (grote) stad willen zijn. Bussum Zuid biedt de mogelijkheid om door inbreiding een verstedelijkingsontwikkeling te initiëren die extra woningen kan opleveren (ook bovenop de eigen bevolkingsprognose).

De woningen in Bussum Zuid (Westereng, Oostereng) zijn voor groot deel corporatiebezit. Het bezit is relatief oud (1950 – 1970) en voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. (Dunne muren, weinig woonkwaliteit.) Dit maakt het makkelijker om een grootschalige ontwikkeling in dit gebied te realiseren, in de vorm van sloop – nieuwbouw of renovatie-ontwikkeling. Het huidige P & R terrein nabij station Bussum Zuid biedt eveneens kansen voor stedelijke ontwikkeling, met aantrekkelijk bouw. De P & R kan ondergronds en daardoor ook uitgebreid worden. Door verdichting (inclusief hoger bouwen) kan worden bijgedragen aan meer woningen en meer openbare ruimte.

Bij de ontwikkeling van het gebied kunnen particulieren meeliften door de vernieuwing en verbetering van de woning te koppelen aan de plannen voor de wijk, bezit laten verkleuren en te kiezen voor een passende mix van woonmilieu en woontypes. De situatie als het gaat om de verhouding tussen huur, koop en corporatie bezit is gunstig voor ontwikkeling van het gebied.

Er zijn er in Gooise Meren specifieke groepen van inwoners die bij de gemeente aankloppen met woonwensen: jongeren met een kleine beurs, ouderen die kleiner willen wonen en een voorkeur hebben voor nieuwe vormen van samenwonen, voor ouderen met een niet westerse achtergrond die met meer generaties onder een dak willen wonen en voor inwoners die een beschermde woonvorm vragen. Bij de ontwikkeling van Bussum Zuid zouden de behoeften van deze groepen een plek kunnen krijgen.

De openbare ruimte in Bussum Zuid zou meer kansen moeten bieden om zorgzame relaties op te bouwen, betrokkenheid en wederkerigheid te ondersteunen. Bij aantrekkelijk wonen hoort ook een aantrekkelijke leefomgeving. Gezond, veilig, groen en sociaal zijn hier sleutelwoorden. Bussum Zuid biedt bij uitstek kansen als het gaat om het vergroenen en het actief benutten van groen.

Gooise Meren kan in Bussum Zuid sociale woningbouw realiseren, bij OV knooppunt Bussum Zuid voor extra woningen zorgen, werken aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in het gebied (aandacht voor jongeren), werken aan een krachtige en weerbare samenleving (sociale cohesie, zorg voor elkaar), maar ook ruimte bieden voor exclusieve woonmilieus passend bij de aantrekkelijk woonstad die Gooise Meren is.

### Kansen voor Station Bussum Zuid

Station Bussum Zuid is op dit moment een station met een beperkte haltering voor treinen en ontbeert een groot Busstation en taxistandplaats. Bussum Zuid is gericht op bewoners uit wijde omgeving waar geen treinverbinding is en bewoners vanuit het zuidelijke deel van Bussum. De parkeervoorziening (P&R Bussum Zuid) heeft hierbij een cruciale rol. Deze wordt gebruikt door forenzen uit de Gooi en

Vechtstreek richting Amsterdam en andere locaties, waardoor deze P & R echt een regionale functie heeft. Het stationsgebied kan een kwaliteitssprong maken door de inrichting als toeristisch overstap en opstappunt ('buitenpoort'). Dit is goed verenigbaar met het ontwikkelen van het gebied ten behoeve van woningbouw en nieuwbouw van het station.

### Wonen en werken combineren

In de regio Gooi en Vechtstreek vindt een gestage afname plaats van werkgelegenheid. Dit raakt vooral de kansen van inwoners die praktijkgeschoold zijn. Deze werknemers zoeken bij voorkeur werk dat enigszins in de buurt is. Het tekort aan ruimte is debet aan het gebrek aan werkplekken. Bedrijven uit Gooise Meren of elders in de Regio die willen uitbreiden ontberen hiervoor vaak de ruimte. In de Regio Gooi en Vechtstreek is hiervoor een dringende behoefte aan zogenaamde schuifruimte (de behoefte wordt geschat op zo'n 10 tot 12 ha)

Een uitgangspunt bij de inbreidingsstrategie is dat bij de ontwikkeling van de wijk wonen en werken in gelijke mate aandacht krijgen. Dit draagt bij aan de vitaliteit en de voorzieningen en doet de mobiliteitsbehoefte afnemen. De landschappelijke kwaliteit rondom Bussum Zuid biedt kansen om unieke en kwalitatief hoogwaardige werkmilieus te maken. Dit geldt niet alleen voor de werklocaties in het hoge segment maar zeker ook voor de traditionele werklocaties.

Het Railpro terrein –eigendom van ProRail – biedt kansen. De plannen van ProRail voor de langere termijn zijn op dit vlak niet duidelijk, maar wanneer de gemeente met een aantrekkelijk opties komt zijn er mogelijkheden. Het Railpro is terrein geschikt voor vormen van productiewerk en dat daarmee een bijdrage aan de behoefte aan schuifruimte en daarmee ook aan de behoefte aan praktijkgeschoold werk. Bij de herontwikkeling van het gebied met een woningbestand daterend uit 1945-1970 kan door verdichting/intensivering meer ruimte voor bedrijfsruimte gemaakt worden.

De werkgelegenheid in Gooise Meren is er voor het grootste deel op informele werklocaties, niet op bedrijventerreinen en kantoren. Groei van werkgelegenheid zal vooral plaats moeten hebben op deze informele locaties, dat wil zeggen in het bestaande stedelijke weefsel. Dit zal voor een deel werkgelegenheid zijn die vanuit huis kan worden uitgevoerd en voor een deel door lichte bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen. Bussum Zuid biedt de kans om de trend van meer werken vanuit huis, of juist het nabij de woning kunnen beschikken over een werkplek, te accommoderen. Daarbij kan dan niet alleen gedacht worden aan kantoorachtige werkzaamheden, maar ook aan kleinschalige bedrijvigheid voor praktijkgeschoolden. Veel van de huidige bewoners van Bussum Zuid hebben juist behoefte aan die mogelijkheid.

### Natuur, landschap en recreatie

Het bijzondere van de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek is dat de natuur, waar je ook woont in de regio, op nog geen 15 minuten fietsen bereikbaar is. De kansen voor natuur, landschap en recreatie kunnen zich richten op een betere toegankelijkheid van de natuur en de zorg voor een meer geleidelijke overgang tussen Bussum Zuid en de heidegebieden. Met de provincie Noord-Holland worden de kansen onderzocht station Bussum Zuid nadrukkelijk in te richten als een buitenpoort, dat wil zeggen als een station van waar je direct uit komt in de natuur. Bussum Zuid als buitenpoort benut het recreatief potentieel van de natuur nabij station Bussum Zuid. Dit vraagt wel om nadere profilering en bijpassende voorzieningen. Horecavoorzieningen bij het station, goede fietsvoorzieningen maken de toegangspoort (ook voor eigen inwoners) aantrekkelijk. Door het gebied rondom Bussum Zuid te ontwikkelen en de P & R ondergronds te maken kan de toegang tot de Franse Kampheide (en verder) aantrekkelijker gemaakt worden.

Vanuit Station-Zuid is de Bussumerheide niet makkelijk te bereiken. Een aantrekkelijk wandelpad vanuit het station versterkt de Buitenpoort functie van het station aanzienlijk. Andere mogelijkheden zijn een versterking van de recreatieve link tussen de verschillende groene gebieden in het zuiden van Bussum: onder andere de Franse Kampheide, de Bussummerheide, het Vijverpark en de Groene long. Door middel van het verbinden en versterken van zichtlijnen en looproutes door het hele gebied neemt de aantrekkelijkheid voor wandelaars toe.

Wanneer bij de ontwikkeling van Bussum Zuid gekozen wordt voor verdichting is er meer ruimte voor openbaar groen. De bewoners en het groen in de omgeving zijn nu strak gescheiden. Bij de ontwikkeling van het gebied kan gekozen worden voor een meer geleidelijke overgang. Dit zorgt voor een ruimtelijke opzet van de openbare ruimte. Dit vergroot de mogelijkheden voor de biodiversiteit en ook de natuurbeleving dicht bij huis. Daarmee komt buitenpoort gedachte ook meer tot z'n recht. De buitenpoort zou een Groene poort moeten zijn, waarbij de infrastructuur gecombineerd wordt met groen van voldoende maat. Dit werkt twee kanten op: het binnenrijden van een aantrekkelijke groene gemeente en verbinding met de natuurgebieden aan de rand van Gooise Meren.

### Vervolgstappen

Het rapport is een verkenning van de ontwikkelmogelijkheden van Bussum Zuid, gegeven de ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en recreatie/natuur in en rond Gooise Meren. De vervolgstap is dat college en raad de keuze maken om deze ontwikkelmogelijkheden in nauwe samenspraak met inwoners, corporaties en ondernemers uit te werken tot een integraal plan met een tijdshorizon tot 2050. Als die keuze gemaakt is zal een projectorganisatie worden ingericht met bijbehorende governance en participatieplan.

# 1 Inleiding

## *Bussum Zuid, gebied met potenties*

Gooise Meren heeft diverse kernen en wijken, waar allereerste ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden: uitbreiding en inbreiding met aantrekkelijk nieuwe woningen (Muiden, Krijgsman), nieuw woningaanbod rond A1 (BOR gronden), een aantrekkelijk nieuwe woninggebied in een natuurlijke omgeving (Crailo). Daarnaast zijn er nog verschillende inbreidinglocaties in ontwikkeling.

Bussum Zuid is een gebied met een aantal bijzondere kenmerken die, gegeven de ontwikkeling in de vraag naar woningen, bedrijfs- en werkplekken en ook recreatie, veel potentie heeft.

Rondom het spoor is er ruimte voor inbreiding, het toevoegen van woningen en/of werkplekken. Een groot deel van de woningen in dit deel van Bussum is in bezit van corporaties die erkennen dat de huidige woningen niet meer voldoen aan de eisen van de tijd, bijvoorbeeld op het gebied van isolatie. Bussum Zuid – inclusief het gelijknamige station is - gelegen aan de rand van de hei en biedt zo een uitgelezen kans om te gaan functioneren als poort naar de natuur. De provincie Noord-Holland maakt samen met de gemeente reeds werk van deze kans.

Het zijn deze potenties dit rapport hebben geïnitieerd. Als er een gebied is in Gooise Meren dat door vernieuwing meer kan bieden voor huidige en nieuwe inwoners is het Bussum-Zuid. In dit rapport wordt de basis gelegd voor een bestuurlijke verkenning van de opgaven en kansen voor dit gebied.

Er is ook een externe aanleiding. Dit is de zogenaamde MRA-verstedelijkingsstrategie. Deze strategie noemen we om twee redenen. Het college heeft Bussum Zuid genoemd als wijk, waar mogelijk een (bescheiden) deel van de opgaven van het gebied gerealiseerd kan worden, juist vanwege bovengenoemde potenties. De tweede reden is dat aanhaken op de verstedelijkingsstrategie kansen biedt op ondersteuning vanuit de MRA, zowel als het gaat om expertise, als om het aanboren van financieringsmogelijkheden voor met name de extra publieke kosten van een ontwikkeltraject. (Bij een ambitieus plan, zijn die middelen weleens noodzakelijk om de plannen überhaupt te kunnen realiseren.)

## *Verstedelijkingsstrategie MRA*

Kort gezegd beoogt de verstedelijkingsstrategie een raamwerk te bieden voor het, in goede balans met mobiliteit en met oog voor leefbaarheid en behoud voor landschap, in de MRA-regio te voldoen aan de opgaven rond wonen en werken. Deze opgaven zijn niet gering: tot 2050 zijn er bijna 300.000 extra woningen nodig; de MRA-regio wil haar concurrerende positie behouden ten opzichte van ander metropoolregio's ten einde de economische welvaart, maar ook het welzijn in de regio te kunnen behouden.

Het concept dat is gekozen als raamwerk om de MRA-ambities vorm te kunnen geven is dat van een polycentrisch model. Daarbij is er economische en bijbehorend infrastructurele samenhang en heeft elke centrum (e.g. steden zoals Haarlem, Almere, Zaanadam en Hilversum) ten opzichte van de omringde gebieden een centrumrol in termen van diensten en voorzieningen. Amsterdam functioneert daarbij als het algehele centrum waar veel lijnen samenkomen en waar een belangrijk deel van de economische en culturele instellingen van nationaal en internationaal belang zijn geconcentreerd. Het polycentrisch model stelt de MRA voor als een grote stad waarbinnen alle functies (wonen, werken, recreëren, onderwijs, cultuur, dienstverlening) integraal op elkaar betrokken zijn.

De nationale overheid maakt afspraken met de MRA over investeringen en de planning daarvan in het kader van de nationale omgevingsvisie. Het was bedoeling dat deze afspraken al in november 2020 gemaakt worden, maar mede ten gevolge van de Corona crisis is een en ander opgeschoven.

De kans om in Bussum Zuid werk te maken van verstedelijking nabij een ov-knooppunt, past perfect bij het polycentrisch model van de MRA. Eventuele plannen rond Bussum Zuid zouden daarom op termijn

kunnen profiteren van middelen uit de MRA-versnellingsagenda, maar ook van invloed kunnen zijn op plannen van het rijk rond ov.

Binnen de verstedelijkingsstrategie wordt ook gekeken naar infrastructurele maatregelen zoals de mogelijkheden tot uitbreiding van P+R locaties en mogelijkheden tot verbetering van fietsenstallingen nabij stations. Ook in dit traject liggen er kansen voor herinrichting(sgelden) voor Bussum Zuid. Een ander (al even genoemd) aanknopingspunt is dat Bussum Zuid door de provincie Noord-Holland is aangewezen als pilot voor een 'Buitenpoort'. Een Buitenpoort is een station van waaruit je snel in natuurgebied kan komen. Een Buitenpoort biedt ook kansen voor versterking van economische en recreatieve activiteiten voor ondernemers in de directe omgeving. Zowel de provincie Noord-Holland, als de MRA (traject verstedelijkingsstrategie) willen financiële middelen beschikbaar stellen ten behoeve van de verdere inrichting van het station Bussum Zuid als Buitenpoort.

### *Doel verkenning*

Het rapport dat we hier presenteren is het resultaat van een ambtelijk onderzoek, meer precies van een samenwerkingsproces van specialisten op het terrein van wonen, groen, landschap, economie, mobiliteit, parkeren, demografische ontwikkelingen, maatschappelijk verhoudingen en maatschappelijke deelname, ruimtelijk ordening en stedelijke ontwikkeling.

Doel van deze verkenning is in eerste instantie om een basis te bieden voor een besluit van college om Bussum Zuid aan te merken als een integraal plangebied, dat kansen biedt op het vlak van wonen, werken en recreatie. Als deze keuze eenmaal is gemaakt, dan dient het rapport als een basis van een nadere verkenning met stakeholders (die dan plaats vindt in nauwe afstemming met college en raad en in overeenstemming met een uitgelijnd participatieproces), al dan niet in coproductie met coöperaties. Onderhavig rapport moet het college kortom overtuigen van de potenties van het gebied om opgaven voor wonen, werk en recreatie te benutten door gericht te werken aan integraal plan voor juist dit gebied. De samenvatting van dit rapport (zie hiervoor) kan in de vorm van een mededeling aan de Raad gestuurd worden en vervolgens in een bijeenkomst met de raad worden toegelicht met als boodschap: het college wil hiermee met u aan de slag... Dit zal in de komende collegeperiode plaats moeten vinden.

### *Opzet verkenning*

Daarbij gaan we als volgt te werk.

- We beginnen met een bepaling van het plangebied (hoofdstuk 2).
- Vervolgens geven we een beschrijving van de onderscheiden aspecten van de wijk: geschiedenis, inwoners, woningen, voorzieningen etc. (hoofdstuk 3).
- Dan beschrijven we de ontwikkelprincipes die sturing op het vlak gebiedsontwikkeling courant zijn en die daarmee richting geven aan de verkenning. (hoofdstuk 4).
- We beschrijven de uitdagingen ('opgaven') waar we als gemeenten mee te maken hebben. Aanvullend beschrijven we hier ook de wensen die inwoners van Bussum Zuid reeds hebben uitgesproken voor hun gebied. Dit laatste is een voorzet die in een later stadium – nadat raad en college zich hebben uitgesproken over het traject - in een meer uitgebreid participatietraject meer contour en diepgang moet krijgen (hoofdstuk 5).
- We beschrijven de ontwikkelingen die op dit moment in het plangebied spelen en die in een integraal plan voor Bussum Zuid in ieder geval een plek zouden moeten krijgen (hoofdstuk 6).
- We noemen de kansen die ambtelijk worden waargenomen op het vlak van wonen, werken en recreëren. Daarbij is de insteek gekozen om de mogelijkheden op deze vlakken te benadrukken, ongeacht bestuurlijke wensen, plannen van corporaties of specifieke behoeften van bewoners. Overigens geldt dat bij de planvorming er aandacht zal moeten zijn voor energie, water, luchtkwaliteit en verduurzaming en biodiversiteit. Ze worden in deze verkenning als randvoorwaarden meegenomen. (hoofdstuk 7).
- We koppelen de conclusies van de verkenning aan de deelgebieden van Bussum –Zuid om te laten zien hoe de waargenomen kansen zich ruimtelijk verhouden (hoofdstuk 8).
- We beschrijven het vervolg (hoofdstuk 9)

### *Vervolgstappen*

Dit rapport moet ondersteuning bieden bij het besluit over de manier waarop college en raad willen omgaan met Bussum Zuid. College en raad moeten aan de hand van deze verkenning besluiten of zij



Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

het Bussum Zuid als integraal plangebied willen omarmen en projectmatig verder willen brengen, met alle stappen die daarbij passen. Deze vervolgprocessen omvatten de governance van het project, het inrichten van de projectorganisatie, de participatie, het komen tot een stappen- en ontwikkelplan met raad etc.

## 2 Plangebied Bussum Zuid

*Bussum Zuid als het ruime bedieningsgebied van Station Zuid: 10 minuten contour.*

Met Bussum Zuid, als het ruime bedieningsgebied van Station Zuid, bedoelen we het gebied rond Station Bussum-Zuid dat op 10 minuten fietsafstand ligt van dit station. Tien minuten fietsen is de afstand die het gros van de inwoners aanvaardbaar acht om de trein te nemen. Bouwen en verdichting binnen die grens geldt als bouwen rond een ov-knooppunt. Omdat feitelijk vrijwel heel Bussum binnen deze contour valt en we naast Bussum Zuid ook station Naarden Bussum kennen, kunnen we beter naar de 5 fiets minuten contour kijken.

*Bussum Zuid als het bedieningsgebied: 5 minuten contour*

Als we de 5 minuten contour aanhouden, vallen de volgende gebieden onder het bedieningsgebied van Station Bussum Zuid:

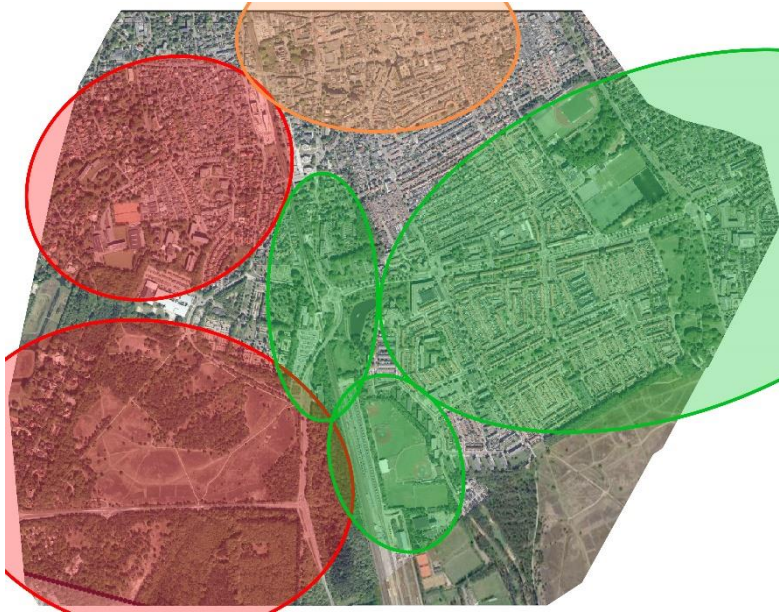
- Heidegebied (beschermd natuurgebied)
- Stationsgebied (gebied rond station, inclusief rail pro terrein en P & R).
- Sportvelden
- Westereng
- Spiegel (Villawijk, beschermd stadsgezicht) (deels)
- Centrum (deels)

*Bussum Zuid als het Zuidelijk deel van Bussum.*

Het gebied Bussum Zuid kan tenslotte ook worden opgevat als het zuidelijk deel van Bussum. Dit is grofweg het gebied ten zuiden van de Ceintuurbaan en ten oosten van de spoorlijn naar Hilversum. Het omvat de wijken Westereng en Oostereng. Daarnaast omvat Bussum Zuid feitelijk ook het deel ten Zuidwesten van de Spoorlijn. Dit is grotendeels groen en vrijwel onbebouwd (begraafplaatsen, heide en weilanden). Dit is vrijwel het enige groene gebied van grotere omvang in de kern Bussum. Bussum Zuid vormt ongeveer een derde van de bebouwde kom van Bussum.

*Plangebied Bussum Zuid:*

Het is van belang om een ontwikkelgebied te definiëren waarin we de verstedelijkingsopgave willen laten landen. Formeel gesproken zou het gebied op 5 minuten fietsafstand tot het ontwikkelgebied kunnen worden gerekend (ongeveer 1200 meter van station Bussum Zuid). Dit is een omvangrijk gebied, zoals we zagen. We kunnen dit beperken tot de locaties – binnen de 1200 meten contour - waar samenhangende ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze locatie kan worden aangeduid als een ontwikkelgebied binnen de omgevingsvisie. We zien dan de volgorde deelgebieden die tezamen één logisch ontwikkelgebied vormen.



De luchtfoto die als ondergrond gebruikt is voor de bovenstaande kaart geeft het gebied op 5 minuten fietsafstand van het station Bussum-Zuid. Hier valt te zien dat het plangebied bestaat uit het stationsgebied, de sportvelden en zowel de Westering en de Oostering (de groene cirkels op de bovenstaande kaart).

In de rode en oranje cirkels valt op dat het heidegebied, het Spiegel en het centrumgebied buiten het plangebied zullen vallen, ondanks dat deze wel binnen het bedieningsgebied van station Bussum-Zuid liggen. De reden hiervoor is dat het Spiegel als beschermd stadsgebied in zijn opzet geen ruimte biedt voor grootschalige ontwikkelingen en dat het Centrum daarentegen wel veel mogelijkheden biedt tot ontwikkelingen, maar dat gezien de afstand tot Bussum-Zuid in relatie tot Naarden-Bussum niet tot de invloedssfeer van Bussum-Zuid behoort. Het heidegebied tot slot geldt als beschermd natuurgebied en valt daardoor ook af als zoekgebied voor een mogelijke ontwikkeling.

## 3 Karakteristiek Bussum Zuid

### *Geschiedenis*

Oorspronkelijk behoorde het grootste deel van de Eng bij de gemeente Hilversum, maar door een herverdeling van gronden wijzigde dit in 1902 en kwam de gehele Eng in Bussum te liggen. De Ooster- en Westereng bestonden uit percelen bouwland en eikenhakhout met vooral in de oostelijke hoek dennen en loofbomen. Het restant hiervan is nog afwezig langs de randweg. Afgravingen zijn er op dit deel van de Eng niet geweest.

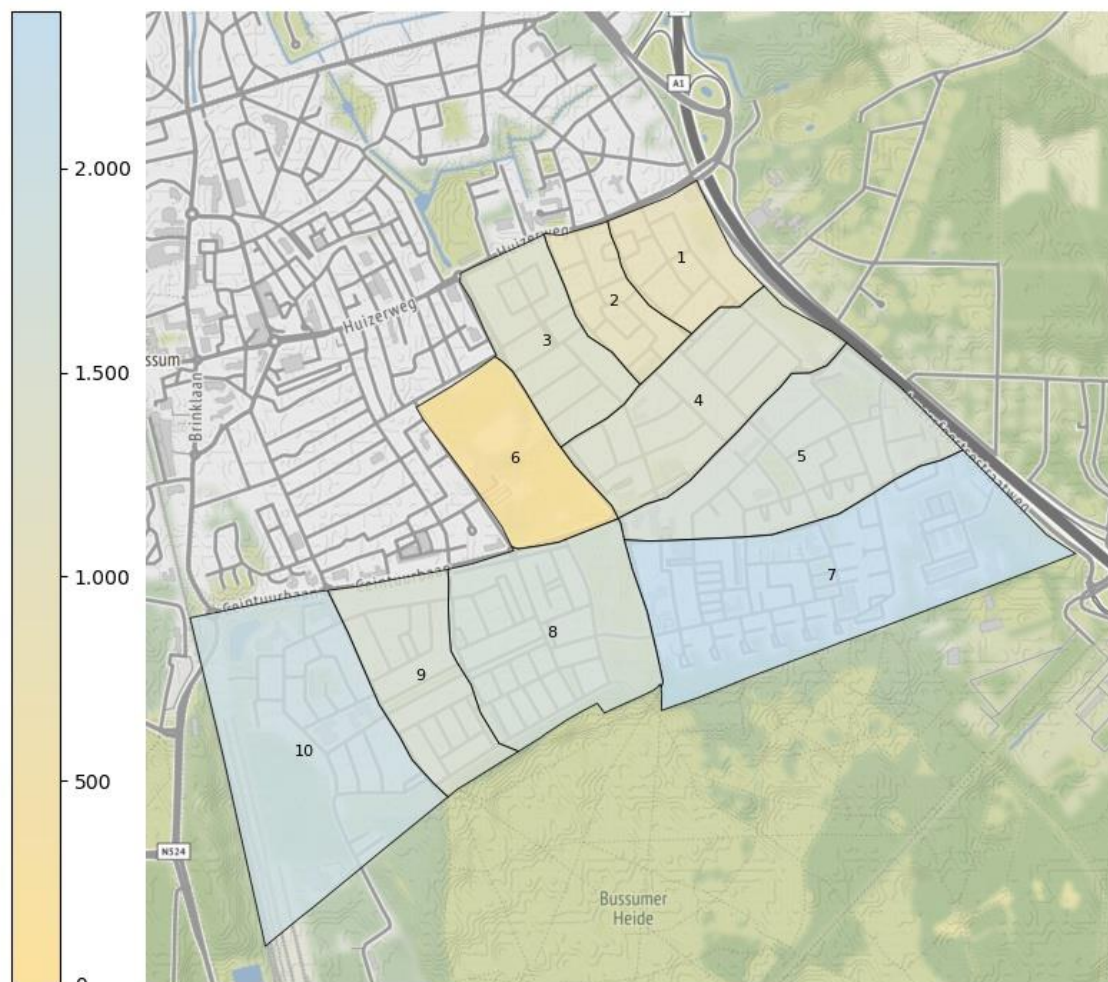
Na de grondruil met Hilversum begon de Maatschappij tot Exploitatie van Bouwterreinen 'Crailoo' grond te verkopen in de oostelijke hoek van de Eng. Op deze gronden zijn twaalf villa's aan de Amersfoortse straatweg gerealiseerd.

Vlak voor, maar vooral na de Tweede wereldoorlog werden de gronden van de Eng bebouwd, waardoor voor de snelgroeiende bevolking huisvesting kon worden geboden. Voor de Tweede wereldoorlog vooral het deel 'Oud-Zuid', tussen de Huizerweg en de Ceintuurbaan, en na de tweede wereldoorlog de Bloemenbuurt, de Westereng en de Oostereng.

De ontwikkeling van Bussum Zuid is een goed voorbeeld van uitbreidingswijken in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De wijk vormde de laatste substantiële uitbreiding van Bussum en is met deze uitbreiding praktisch geheel volgebouwd.

### *Karakter*

Bussum Zuid is vooral een woonwijk. De wijk heeft (vooral in de Oostereng) weinig hoogbouw, weinig winkelgelegenheid en andere publieke functies. De wijk kent wel woon/zorgcomplexen voor ouderen ('De Antoniusshof' in de Westereng, en 'De Heul' en de Gooise Waranda in de Oostereng). De zuidrand van de wijk ligt pal aan het Goois Natuurreservaat.

*Buurtten Bussum Zuid*

Kaart van de wijk Eng met het aantal inwoners per buurt in 2020, AlleCijfers.nl.  
 © Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van Stamen & OSM.

De cijfers op de kaart geven de volgende buurten weer: 1: Waltherlaan, 2: Godelindebuurt, 3: Donderstraat, 4: Bloemenbuurt, 5: Ooster Eng Noord, 6: Sportpark Zuid, 7: Ooster Eng Zuid, 8: Midden Eng Oost, 9: Midden Eng West, 10: Wester Eng. De wijken 5, 7, 8, 9 en 10 (grootvliet Oostereng en Westereng rekenen we in deze studie tot het plangebied Bussum Zuid).

*Cijfers Westereng en Oostereng*Demografie/sociaal economisch profiel

Op 1 januari 2020 wonen er in de Eng 13.740 inwoners. Het aandeel inwoners tussen de 40-65 is het hoogst. Dit daalt –zonder ingrepen - in 2040 licht, maar blijft het hoogst. Het aandeel inwoners 65+ stijgt in die periode van 20-30% naar 30-44%. Het aandeel inwoners van 20-40 daalt in 2040 van 20-30% naar 10-20%. We zien met andere woorden dat de buurt zal vergrijzen. Op dit moment is het aantal jeugdigen (0 – 15 jaar) niet onaanzienlijk (ong. 15 %), maar ook dit zal dalen, als minder gezinnen zich vestigen in deze wijk. Overigens wijken deze aantal niet significant af van de rest van Gooise Meren.

De groei aantal inwoners is vanaf 2013 gemiddeld 3 % per jaar, dit houdt gelijke tred met de rest van Gooise Meren.

Het gemiddeld inkomen van de inkomens van Bussum is € 28.900. Dat is een stuk lager dan in de rest van Gooise Meren (het gemiddelde in Gooise Meren is € 36.200). Bussum Zuid kent met andere woorden minder kapitaalkrachtige inwoners in vergelijking met het gros van de overige wijken. In de

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

Westereng wordt het minst verdiend: € 21.500 gemiddeld. Er is sprake van een laag tot gemiddeld opleidingsniveau.

Van de huidige inwoners is 49 % ongehuwd, gehuwd 35 %, 9 % gescheiden, 6 % verweduwd. Dit komt overeen met de rest van Gooise Meren,

Er wonen in Bussum Zuid relatief veel inwoners met een niet westerse achtergrond (11.5 %). Dit is meer dan het gemiddelde in Gooise Meren: 9, 2 %. Deze groep eerste en tweede generatie migranten wonen vaak in kleine huizen, zorgen voor elkaar, zitten dicht op elkaar met de nodige spanningen tot gevolg.

#### Kwaliteit van leven (leefbaarheid/gezondheid)

Leefbaarheid scoort voldoende maar is relatief laag ten opzichte van de rest GM. De verbinding met de buurt is ook lager. Algemeen gesproken scoren inwoners van dit deel van Bussum lager op gezondheid dan gemiddeld, rapporteren zij minder gelukkig te zijn en voelen zich minder verbonden met de wijk. We zien ook een groter beroep op zorg en huisarts. De verwachting is dat dementie bij thuiswonende inwoners thuiswonend tot 2024 sterk toeneemt in met name de Ooster Eng en delen van 't Spiegel.

De somatische problematiek zal licht stijgen en blijft tot 2024 tussen 8 en 14%. Het percentage mensen met mobiliteitsbeperkingen buitenshuis ligt rond 5-10%. Dit zal tot 2024 licht stijgen richting de 10-20%. De behoefte aan steun bij het huishouden en dagelijks leven ligt tussen 5 en 10%. Ook hier zien we een stijging, zij het licht, richting 2024.

Een flink deel van de inwoners heeft moeite met regie en initiatief nemen over het eigen leven of de omgeving (10-20%). Dit stijgt licht tot 2024. Hierin verschilt de wijk sterk van de overige wijken met uitzondering van de Keverdijk. Dit heeft ook invloed op de sociale cohesie en leefbaarheid van de wijk.

Samengevat is Bussum Zuid een wijk waar gezondheid en verbinding tussen inwoners nadrukkelijk een thema is.

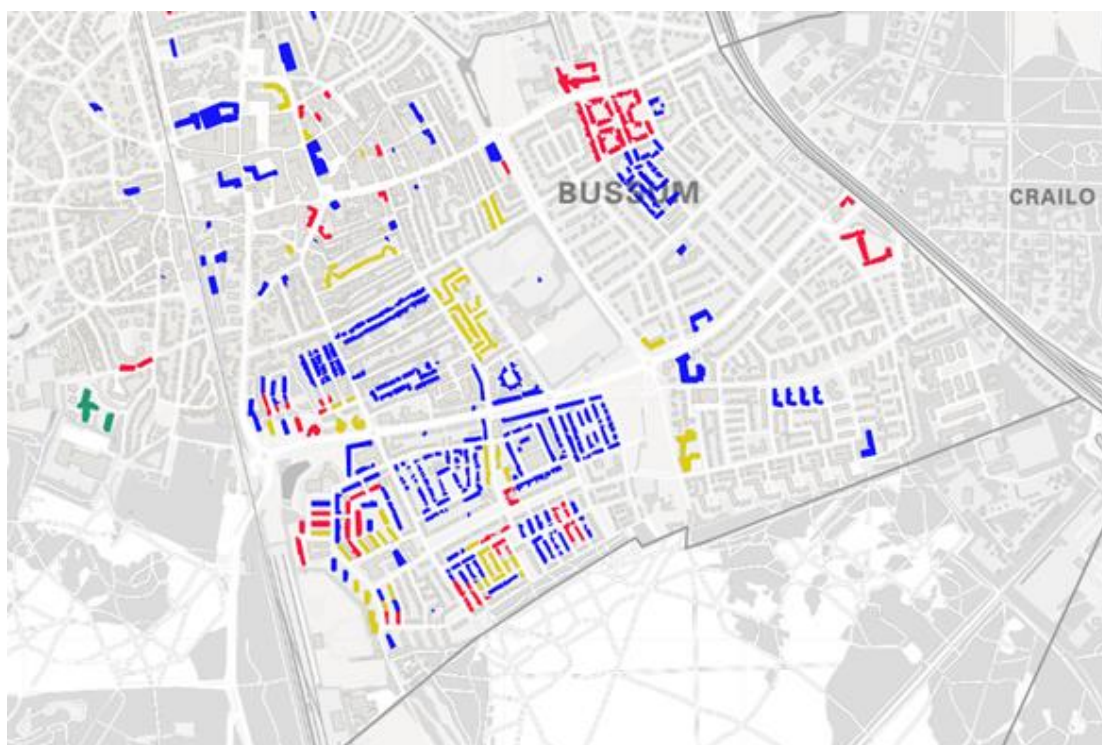
#### Wonen

Er zijn 6419 woningen in de Bussum Zuid (opnieuw opgevat als de Eng). Daarvan zijn er 1534 gebouwd tussen 1925 – 1950. Het gros van de woningen stamt uit de periode 1950 – 1970: 4150. De overige woningen zijn later gebouwd. Van het totale aantal woningen stamt 4 % na 2000. Een groot deel van de woningen voldoet niet aan moderne eisen qua comfort en duurzaamheid.

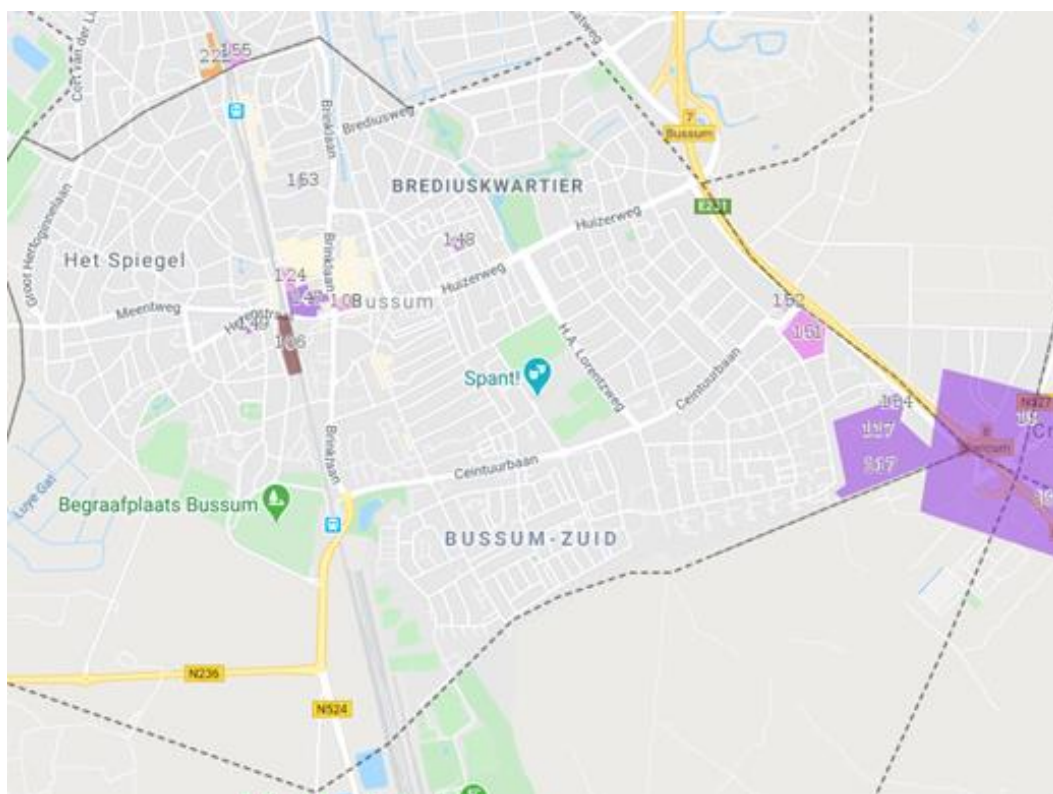
Van de woningen is 57 % koop, 29 % corporatiesbezit en 11 % huur (3 % is onbekend). Het merendeel van woningen zijn eengezinswoningen (61 %). Er zijn 39 % meergezinswoningen (flats e.d.). Het corporatiebezit in de Bussum Zuid is daarmee relatief hoog. Het is 60-79% voor bepaalde delen van de wijk. Ongeveer 40-60% van de woningvoorraad is aanpasbaar en geschikt voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat het merendeel om grondgebonden woningen en de appartementen op de begane grond.

De gemiddelde Woz waarde van de woningen in Bussum Zuid, was in 2019 € 312.000. De gemiddelde Woz waarde in Gooise Meren is een € 100.000 hoger: € 410.000.

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.



### Plancapaciteit



In Bussum Zuid is er sprake van ontwikkelingen bij de Verlosserkerk. Er worden woningen toegevoegd en de kerkzaal krijgt een maatschappelijke functie. Daarnaast zijn er voor Bussum Zuid geen omvangrijk plannen, met uitzondering van het buurtschap Crailo aan het oosten van de Wijk. Dit is geen op zichzelf staand onderdeel van het plangebied Bussum Zuid, maar heeft een aparte status, omdat het hier gaat om een gebied dat deels op Hilversum en Laren grondgebied ligt. De plannen voor Crailo worden samen met de gemeenten Hilversum en Laren opgesteld en uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat de ontwikkeling van dit deel van Bussum Zuid gevolgen heeft voor het gehele plangebied,

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

qua voorzieningen en wegen. Er zijn ook plannen voor het ontwikkelen van een kleinschalig appartementengebouw in de omgeving van de Gooise Warande. Dit appartementengebouw is bedoeld voor nog actieve senioren. Er zijn ook plannen voor iets dergelijks bij de Verlosserskerk (hoek Ceintuurbaan en H.A. Lorentzweg).

### Mobiliteit

Bussum Zuid is goed bereikbaar vanuit Amsterdam, Utrecht en Amersfoort via de weg en het spoor.

Station Bussum Zuid: 2x per uur sprinters (Amersfoort – Amsterdam; Utrecht – Hoofddorp). Het station Bussum Zuid heeft hiermee een beperkte haltering treinen en ontbeert ook een groot busstation en taxistandplaats. Het station bedient bewoners uit wijde omgeving waar geen treinverbinding is en bewoners vanuit het zuidelijke deel van Bussum.

De positie in het wegennet is relatief gunstig:

Aantal richtingen regionale wegen binnen 3200 meter: 4

Aantal richtingen regionale wegen binnen 1200 meter: 3

Aantal richtingen snelwegen binnen 3200 meter: 2

Aantal richtingen snelwegen binnen 1200 meter: 0

Wat de lokale wegen betreft is er wel een knelpunt. De Capaciteit van het wegennet (15.000 – 18.000 auto's per etmaal) (Ceintuurbaan, Bussumergrintweg) is bereikt; uitbreiding van het aantal inwoners brengt in regel meer vervoer per auto met zich mee en vraagt om een oplossing.

Rond Bussum Zuid zijn er veel fietsmogelijkheden, richting bos en heide en naburige gemeenten. Er wordt gewerkt aan een snelfietsverbinding, waardoor de fiets een goed alternatief kan worden voor auto of OV. De Fietsroutes MRA komen westelijk van het spoor.

### Parkeren

Nabij Station Bussum Zuid, aan de struikheide weg, is er een P & R met een capaciteit van 376 parkeerplekken. Hier kan gratis geparkeerd worden. Daarnaast zijn er bij het station veel parkeerplekken. Aanvulling en kwalitatieve verbetering is overigens wel gewenst. Er zijn in Bussum Zuid voldoende in- en uitstapmogelijkheden: 3475. De parkeerdruk in Bussum Zuid is overigens beperkt. Inwoners kunnen hun auto zonder veel problemen in de buurt van de woning kwijt. In het mobiliteitsplan is wel de gedachte verwoord dat nabij een HOV of station, de parkeernorm omlaag kan.

### Economie en werkgelegenheid

Bussum kent in totaal 1.215 bedrijfsvestigingen. Daarvan is de zakelijke dienstverlening het meest omgankelijk (510). Handel en horeca is met 130 vestigingen aanwezig, nijverheid en energie met 180, financiële dienstverlening en onroerend goed met 110, cultuur, recreatie en sport met 160 en vervoer, informatie en communicatie tenslotte met 125.

Deze gegevens zijn afkomstig van de kamer van koophandel. De sector overheid, onderwijs en zorg zijn hier niet opgenomen. Deze sectoren zijn nadrukkelijk wel aanwezig in Bussum Zuid. Het volgende staatjes van aantal adressen laat dit zien: woon- en zorgfuncties 162; gezondheidszorg 20; onderwijs 7. In Bussum vinden we de Gooise Warande (Vivium) en de Antoniusshof (Vivium), huisartsen in Medische Centrum Bussum Zuid, de scholen Elan College Breeduit, Vrije School Michael en de Fontein.

### Natuur en recreatie

Bussum Zuid is een gemiddeld groene wijk, met plantsoenen van behoorlijke omvang. Tussen de wijken Oostereng en Westereng ligt een brede groene strook (de Groene Long). Deze groene verbinding, die loopt vanaf de heide richting 't Mouwtje, is van belang is voor natuur en recreatie binnen het stedelijk gebied. Aan de zuidzijde ligt de wijk aan bos en heide. De scheiding hei en bewoning is tamelijk abrupt. Een restant van de eikenhakhout wal scheidt de bebouwing van de heide. Bussum Zuid is tegen het centrum gelegen. Alle voorzieningen uit het centrum (horeca, winkels zijn op loop- of fietsafstand. Bussum Zuid ligt tegen Sportpart Zuid aan, waar zich ook Spant! bevindt. Heidezicht is een aantrekkelijke horecagelegenheid met speelgelegenheid, inderdaad met zicht op de hei.



## 4 Ontwikkelingsperspectieven

### 4.1 Opgaven: wonen, werken, mobiliteit, groen, recreatie, landschap en duurzaamheid

De centrale opgaven in ons land betreffen wonen, werken, mobiliteit, landschap en duurzaamheid. Deze opgaven landen in landelijke en provinciale programma's, maar ook in lokale. Op lokaal niveau hebben de opgaven eigen kenmerken en eigen accenten, focussen ze soms louter op wonen, of wordt aan wonen juist geen prioriteit gegeven. Er is tegelijk – ook gegeven de onderscheiden manieren waarop lokaal met opgaven kan worden om gegaan - tussen al deze niveaus de noodzaak om naar de samenhang te kijken en tenminste te werken aan een aanpak die afgestemd is. (In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de omvang van deze opgaven gerelateerd aan de diverse schaalniveau.)

Op elk schaalniveau ligt er hoe dan ook een opgave ligt om mogelijkheden voor toevoegen van woningen en werkplekken te verkennen, de mogelijkheid van vergroenen te onderzoeken, de kwaliteit van landschap zo mogelijk te verbeteren, de mobiliteitsbehoefte vooral via OV op te vangen en ervoor te waken dat plannen op het gebied van wonen en werken de mobiliteitsbehoefte niet onevenredig vergroten. Het is daarbij vanuit het perspectief van een leefbare toekomst van belang ontwikkelingen zo duurzaam mogelijk op te pakken. Energie en klimaatdoelen zijn hierbij leidend.

Dit hoofdstuk gaat over de wijze waarop de centrale opgaven onderling in samenhang kunnen worden opgepakt en op welke wijze naar afstemming kan worden gekeken. Deze strategieën vormen de lens om naar de opgaven en kansen van het gebied te kijken.

### 4.2 Basisstrategieën: uitbreiding en inbreiding

In het denken over de wijze waarop de opgaven van het gebied worden opgepakt zijn twee basiscategorieën te onderscheiden. De eerste strategie is die van uitbreiding: nieuwe ruimte ontwikkelen ten behoeve van wonen en werken, waarbij wonen en werken bij voorkeur gescheiden worden. Opgaven rond mobiliteit, groen, recreatie en landschap worden vervolgens gecentreerd rond de uitbreiding.

De tweede strategie is die van inbreiding oftewel verdichting.

In ons land is de eerste vorm van omgaan met opgaven lange tijd dominant geweest. En nog steeds verschijnen er aan de randen van steden en dorpen nieuwe wijken. Deze wijze van voldoen aan opgaven rond wonen en werk wordt echter meer en meer verlaten ten gunste van een model dat zich kenmerkt door inbreiding en verdichting. Dit geprefereerde model heeft de volgende kenmerken:

- Ontwikkelingen centreren rond ov-knooppunten (spoor, HOV)
- OV en fietsmobiliteit bevorderen
- Wonen en werken dicht bij elkaar brengen:
- Aandacht voor energie, klimaat, vergroening en biodiversiteit
- Oog voor de inbedding in een groter geheel: een deelgebied (wijk, dorp of middelgrote stad) is onderdeel van een groter (Regio, Stadsregio). De deelgebieden zijn dusdanig verbonden dat ook vanuit de deelgebieden voorzieningen en recreatiemogelijkheden goed bereikbaar zijn.

### 4.3 Oriëntatie op de wijk

Het zogenaamde daily urban system (de wijze waarop inwoners dagelijks gebruik maken van voorzieningen in hun omgeving) laat enerzijds zien dat inwoners van een gemeente, gebruik maken van de voorzieningen buiten de eigen wijk of gemeente. Wonen in Bussum-Zuid, werken in Utrecht,

recreëren op de Hilversumse hei, de 's Gravelandse Buitenplaatsen of op de Loosdrechtse plassen (zie 4.4.). We zijn met andere woorden geen bewoner van Bussum-Zuid, maar ingezetene van een Regio. Toch is dit niet het hele verhaal. Als je het daily urban systeem van alle inwoners van de regio op een kaart zouden zetten, is het beslist niet zo dat het gros van de mensen zich van een geografische verspreid breed palet aan functies bediend. Deze verschillen hangen met name samen met leeftijd en opleidingsniveau. Ouderen, maar ook jonge gezinnen oriënteren veel vaker op de wijk. Voor hen is het van belang dat voorzieningen, zoals scholen, winkel, ontmoetingsplekken, zorg, maar ook werk en recreatiemogelijkheden dichtbij zijn. In het algemeen geldt dat mensen bepaalde functies graag dichtbij willen en dat zelfs de kleinste gemeenschappen aan leefbaarheid winnen als dergelijke functies binnen bereik zijn. Er is naast de regionale ('urban system') blik daarom de even cruciale lokale blik, die niet zozeer inzoomt op wat bijdraagt aan een functionele metropool, maar die vooral kijkt naar het inwonersprofiel en naar wat huidige en eventuele toekomstige inwoners wensen en verwachten van de wijk en de voorzieningen die deze biedt.

We kijken daarom ook naar het gebied juist vanuit de wensen en verwachtingen van inwoners die in Bussum Zuid wonen, of zouden willen gaan wonen. De vraag is dan: wat kunnen we inwoners (extra) bieden door specifieke voorzieningen in het gebied te realiseren?

#### 4.4 Gooise Meren als onderdeel van een breder daily urban system

Het samenwerkingsverband MRA volgt de gedachte dat de Metropool Regio Amsterdam één samenhangend gebied is voor wonen, werken, zorg, dienstverlening, onderwijs en recreëren. Voor de inwoners uit dit gebied functioneert de MRA, zo is de gedachte, zoals al gezegd als een daily urban systeem. Nogmaals: Een gezin woont in Bussum. Vader werkt Amsterdam, moeder in Amersfoort. De kinderen gaan naar school in Hilversum, ze hebben een zeilboot waarmee zij recreëren nabij Loosdrecht. De vrienden en kennissen die zij regelmatig bezoeken wonen in Naarden. Als ze uitgaan kiezen ze vaak het filmhuis in Bussum, maar ze bezoeken ook graag de musea in Amsterdam. Het leefgebied van dit gezin, dat woont in Bussum, beperkt zich niet tot Bussum. Het bestrijkt de brede MRA-regio.

Dit is niet het hele verhaal (zie 4.3.), maar dit gegeven noopt ons om ook op een andere manier te kijken naar ontwikkelingen in het gebied. Een Metropool gedijt als de voorzieningen op elkaar aansluiten, als de verbindingen tussen deelgebieden goed zijn, als er goede recreatieve en culturele voorzieningen voor iedereen bereikbaar zijn en als iedereen gebruik kan maken van mogelijkheden zich te ontwikkelen en in contact te treden met voor hem of haar belangrijke anderen. Vanuit het perspectief van de metropool kan elk deelgebied, of dat nu een stad, dorp, wijk of recreatiegebied is, bezien worden als een onderdeel dat enerzijds bijdraagt aan het geheel en anderzijds daar ook weer van profiteert. Als het gaat om ontwikkelingen binnen een deelgebied, zoals bijvoorbeeld Bussum Zuid, kan de vraag worden gesteld wat deze ontwikkeling bijdraagt aan de metropool, maar dus ook in welke mate deze ontwikkeling profiteert van de situering binnen het grotere geheel. (Dit is overigens nimmer een standaardverhaal omdat het evenwicht tussen functies en voorzieningen geheel afhankelijk is van de diverse parameters in het gebied.)

#### 4.5 Het vlindermodel

Een volgende manier van kijken naar het gebied en haar opgaven, is het zogenaamde vlindermodel. Dit model wordt breed gehanteerd door de provincie Noord-Holland en ook de NS en ProRail om de potenties van ov-knooppunten goed te benutten (zie het rapport *Maak Plaats!*). Dit model gaat specifiek over de waarde van een ov-knooppunt in relatie tot de plaats, of meer proces over de relaties tussen de bereikbaarheid met OV, fiets of auto en de activiteiten rondom het knooppunt (wonen, werken of recreëren). Als deze relaties in evenwicht zijn, wordt het knooppunt goed benut. Als deze relaties niet in evenwicht zijn, wordt de potentie van het knooppunt onvoldoende benut.

In het denken over knooppunten en hun potenties worden diverse typen knooppunten onderscheiden; in totaal zo'n 12 stuks, van wereldstad tot centrumdorp. Bussum Zuid geldt daarbij als een combinatie van hubdorp en buitenpoort, vanwege de nabijheid van zowel de wijk Bussum Zuid wijk als de heide en het bos. Het vlindermodel toont op welke manier een meer optimaal evenwicht gerealiseerd kan

worden tussen knoop en plaats: de fietsvoorzieningen kunnen bijvoorbeeld beter, maar ook de verhouding tussen wonen en werken rond het knooppunt kan versterkt worden.

#### 4.6 Omgevingsvisie in ontwikkeling: de schijf van vijf

In de concept Omgevingsvisie worden de kwaliteiten van Gooise Meren benoemd en vervolgens de brede doelen die we voor de ontwikkeling van de gemeente bepalend willen laten zijn. Deze zijn vervat in de zogenaamde schijf van vijf.

In de concept Omgevingsvisie worden de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- Goed leven in Gooise Meren: ruim en rustig wonen met een hoge leefkwaliteit
- Verbondenheid in de kernen met een uniek historisch en onderscheidend karakter
- Een natuur- en erfgoedparel
- Het hart van Nederland

Deze lokale kwaliteiten wil Gooise Meren behouden voor de toekomst. Dat vraagt inspanning. Daarnaast wil Gooise Meren actief werk maken van gezondheid en wordt het belang van duurzaamheid in al zijn geledingen (klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit) nadrukkelijk onderschreven. Deze overwegingen hebben geleid tot van de Schijf van Vijf voor Gooise Meren, die sturing geeft aan plannen voor de toekomst van Gooise Meren en dus ook bij planvorming voor Bussum Zuid.

De schijf van vijf:

1. Natuur- en erfgoedparels verder versterken:
2. Samenleven in buurt, wijk en gemeente:
3. Verduurzaming inzetten als vliegwiel voor de ontwikkeling:
4. De leefomgeving (nog) mooier en gezonder maken:
5. Goed en veilig op weg in de regio

.

## 4.7 De polycentrische metropool

Als laatste strategie gaan we iets nader in op de verstedelijkingsstrategie van de MRA omdat we hier te maken hebben met een bestuurlijke vastgestelde strategie. Deze sluit nauw aan bij de inbreidingsgedachte, en neemt ook elementen van het vlindermodel mee.

### *Verstedelijkingsstrategie: achtergronden*

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt met het Rijk gewerkt aan de ontwikkeling van een Verstedelijkingsstrategie voor de middellange termijn -tot 2030- en langere termijn - 2030-2050. De Verstedelijkingsstrategie MRA zou medio november 2020 vastgesteld worden in het BO MIRT (Bestuurlijk Overleg Infrastructuur, Ruimte en Transport). Dat is het overleg van de minister en staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en de minister van Binnenlandse Zaken (BZK) met een bestuurlijke delegatie vanuit de MRA. Inmiddels is besloten dat de vaststelling op hoofdlijnen plaats zal vinden en dat een en ander meer tijd nodig heeft.

Conform de nieuwe MRA-agenda (2020) wil de MRA-regio zich toekomstbestendig en evenwichtig ontwikkelen tot een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit. Het is van strategisch belang dat in deze kabinetsperiode er tussen het rijk en regio afspraken gemaakt over een gezamenlijk koers in de kwalitatieve ontwikkelingen en bijbehorende investeringskaders in de MRA. De Verstedelijkingsstrategie geeft uitwerking aan de grote en complexe opgaven op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, landschap, verduurzaming (energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie) en inclusiviteit en leefbaarheid. In de Verstedelijkingsstrategie gaat het om het aanbrengen van een kader van waaruit gezamenlijke uitvoeringsprogramma's en projecten volgen met meer focus en -waar mogelijk- meer kracht en versnelling. De Verstedelijkingsstrategie wordt ontwikkeld aan de hand van drie -volgordelijke- zaken: het verstedelijkingsconcept, fasering van de integraal te ontwikkelen gebieden en een investeringsstrategie.

### *Bestuurlijk uitgangspunten Verstedelijkingsstrategie MRA en Rijk*

Hieronder de bestuurlijk uitgangspunten zoals vastgesteld in het BO MIRT van 20 november 2019.

- 1.1 Rijk en MRA streven naar een duurzame, sociaal-maatschappelijk en economisch sterke Metropoolregio. Het verstedelijkingsconcept voor de middellange en lange termijn moet het gemeenschappelijke kader bieden voor de afwegingen en keuzes met goed interbestuurlijk samenspel.
- 1.2 Rijk en MRA houden nadrukkelijk oog voor de effecten van de verstedelijkingsstrategie die de burger dicht bij huis, in bestaande wijken en buurten in de steden en in de kernen in landelijk gebied, ervaart en die de directe leefomgeving aantrekkelijker, gezonder en duurzamer kunnen maken.
2. De polycentrische metropoolregio vormt de basis voor de verdere doorontwikkeling van het verstedelijkingsconcept. Rijk en MRA werken aan verdere functionele integratie van de verschillende karakteristieken en elkaar versterkende kernen en aan de identiteit van de metropoolregio die als één grote stad functioneert.
3. De ontwikkeling van stad en landschap is een samenhangende opgave. Onze inzet is landschap inclusieve ontwikkeling, waarbij we de functies en kwaliteiten van het landschap versterken. Het landschap vormt de contouren van de verstedelijking. De uitgangssituatie en de karakteristieken van het landschap in relatie tot verstedelijking verschillen binnen de MRA.
  - 4.1 Rijk en MRA realiseren woon-, werklocaties en voorzieningen zoveel mogelijk binnenstedelijk. Deze realiseren we via binnenstedelijke verdichting in gemengde milieus en geconcentreerd rond OV knooppunten. De focus voor toekomstige binnenstedelijke ontwikkeling ligt bij de sleutelgebieden, de zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties in de MRA zoals opgenomen in de Ontwerp NOVI.
  - 4.2 Rijk en MRA realiseren de al aangewezen en toekomstige uitleglocaties op voorwaarde dat ze goed en tijdig ontsloten worden, ook met het openbaar vervoer.
  - 4.3 Rijk en MRA verbeteren het functioneren van de woningmarkt en de leefbaarheid, zodat het zowel voor huidige als toekomstige bewoners mogelijk is een passende en aantrekkelijke woonplek te vinden. We werken aan voldoende woningen, met een divers en betaalbaar woningaanbod in diverse woonmilieus, in kwalitatief goede en veilige leefomgevingen.

- 5.1 Om binnenstedelijke verdichting en concentratie rond knooppunten mogelijk te maken zetten Rijk en MRA vooral in op regionale OV- en fietsverbindingen om ketenreizen beter mogelijk te maken.
- 5.2 Ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties en recreatiegebieden gebeurt in samenwerking met het regionale OV-systeem en fietsnetwerk, zowel wat betreft capaciteit van de lokale, regionale en bovenregionale netwerken als ook in de tijd.
- 5.3 Rijk en MRA zetten in op een mobiliteitssysteem met aandacht voor alle modaliteiten (fiets, regionaal openbaar vervoer, spoor, auto), slimme mobiliteit ("smart mobility") en in samenwerking met het verstedelijkingsconcept. Voor de grotere systeemopgaven werken we aan een netwerkstrategie en een goed functionerend "daily urban system".
- 6.1 Nieuwe plannen voor woningbouw die leiden tot transformatie en verlies aan bedrijventerrein kunnen als voldoende ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar is.
- 6.2 Rijk en MRA houden rekening met extra ruimte voor bedrijvigheid die nodig is voor de transformatieperiode naar een klimaatadaptieve, energieneutrale en circulaire economie, in het bijzonder in haven- en industriegebieden.
- 6.3 Rijk en MRA ontwikkelen bestaande en nieuw te ontwikkelen woon- en werklocaties zoveel mogelijk circulair en met nadruk op de toepassing van hoogwaardige materialen.
- 7.1 Rijk en MRA zetten in op energieneutraal of energieleverend ontwikkelen.
- 7.2 Rijk en MRA accommoderen vraag (verbruik energie) en aanbod (opwekking duurzame energie) zo dicht mogelijk bij elkaar en passend bij eigenschappen en efficiëntie van het netwerk. Daarbij houden we er rekening mee dat vanwege de energietransitie het elektriciteitsnetwerk versterkt moet worden en andere energienetwerken (warmte, waterstof) opgezet en uitgebreid moeten worden.
- 7.3 Rijk en MRA houden regie op het ontwikkelen van datacenters afgestemd op de beschikbaarheid van stroom, de aanwezigheid van een warmtenetwerk en het verkleinen van de afstand tot de aanlanding van wind op zee of lokale (duurzame) opwekking.
- 7.4 Het Noordzeekanaalgebied vormt hét knooppunt voor duurzame energie in de MRA.
- 7.5 Rijk en MRA verstedelijken klimaatbestendig, door de gevolgen van klimaatveranderingen (droogte, hitte, extreme regenbuien en mogelijke overstromingen) te verkleinen.

# 5 Opgaven van het gebied

'Opgaven' wijzen op al die ontwikkelingen die vragen om ingrepen in de woon- en leefomgeving: demografische ontwikkelingen, nieuwe woonbehoeften, toegenomen mobiliteit, nieuwe eisen op het terrein van milieu en energie, etc. We kijken hier naar de opgaven zoals deze op het niveau van de Regio Gooi en Vechtstreek gelden en verwoorden de opgaven voor Gooise Meren als een aantrekkelijke woonstad.

## 5.1 Opgaven van het gebied (Regio Gooi en Vechtstreek)

1. **Wonen.** Er is vraag naar woningen. De bevolking groeit. Er komen ook meer alleenstaanden en ouderen, die specifieke woning eisen hebben. De betaalbaarheid van woningen is een groot probleem. Er is een tekort in met name sociale huur en het middelduur segment.
2. **Werken.** De werkgelegenheid in de regio daalt het laatste decennium. Er is een tekort aan arbeidsplaatsen voor met name praktijkgeschoolden/laag opgeleiden. Hoger opgeleiden werken meer en meer buiten de Regio. Dit leidt tot een toename van autoverkeer en gebruik OV. Er is vraag naar bedrijfsruimte/schuifruimte voor bedrijven die willen groeien. Het tekort wordt geschat op 14 – 20 ha.
3. **Mobiliteit.** Zonder ingrijpende investeringen zullen hoofdwegen en sporen overbelast raken. Er is daarom inzet op met name OV en fietsmobiliteit nodig. Bereikbaarheid buitengebieden met OV laat te wensen over.
4. **Leefbaarheid centra.** De centrale vragen zijn aandacht voor luchtkwaliteit en overlast autoverkeer. Meer ruimte voor fietser en voetganger. Minder ruimte voor parkeren in. Aandacht voor ontmoeting, gezondheid en bewegen.
5. **Klimaat en energie.** Omgaan met droogte/hittestress en wateroverlast. Energietransitie (opwek, alternatieven voor gas); bijdrage aan CO<sub>2</sub>-reductie.
6. **Landschap.** Behoud, overgangen, variatie, biodiversiteit, financiering, gebruik, toegankelijkheid. In agrarische gebieden maar ook in de natuurgebieden zelf loopt biodiversiteit sterk terug. Deels komt dit door stikstofdepositie maar ook door toenemende druk vanuit recreatie en ruimte claims.
7. **Bodem en watersysteem.** Drinkwatervoorzieningen. Balans droog – nat. Watersysteem in balans. Bemaling polders. Bodemdaling veenweidegebied (CO<sub>2</sub> en verzakking). Stikstofdepositie.

## 5.2 Opgaven Gooise Meren als aantrekkelijke woonstad

Gooise Meren is een aantrekkelijke groene woonstad met een groot aandeel aan aantrekkelijke, ook dure woningen, een relatief welgestelde bevolking, voldoende banen in de directe omgeving, in de nabijheid van natuurgebieden en een beperkte sociale problematiek.

Echter jonge inwoners kunnen geen betaalbare of geschikte woning vinden en trekken veelal naar de grote stad. Een goed woonklimaat is bovendien niet meer voldoende is om (jonge) mensen te binden. Daar is meer voor nodig: werkruimtes, woonwerkmogelijkheden, horeca, appartementen, start-up voorzieningen, een innovatief klimaat en reuring. Recreatiemogelijkheden in de nabijheid zijn daarbij ook een plus.

Gooise Meren beschikt niet over omvangrijke uitleglocaties waar voor jonge doelgroep betaalbare woningen gepland zouden kunnen worden.

Ook de werkgelegenheid neemt af in Gooise Meren. Van de huidige bedrijvigheid, gaat vooralsnog geen grote dynamiek uit. Niettemin wil Gooise Meren niet louter een aantrekkelijk woonstad zijn, maar ook meer presteren op het vlak van werkgelegenheid. Dit vraagt inspanning, ook van de overheid.

Wat wonen betreft kan Gooise Meren inspelen op de behoefte van inwoners om met gelijkgestemden te kunnen wonen. Gelijkgestemd qua etniciteit, levensfase (gezinnen die bij elkaar wonen en

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

bijvoorbeeld een binnentuin delen), of het hebben van een bepaalde overtuiging (zoals in duurzaam of klimaatneutrale woonwijken). Denk ook aan complexen met gezamenlijke voorzieningen, meer generatie woningen, thematisch samenwonen (energieneutrale woningen, zelfbeheer, zorgcoöperaties) en communities voor senioren.

Gooise Meren als aantrekkelijke woonstad kan experimenteren met verschillende planregimes, met functiemenging en met 'onbestemd bouwen' (differentiatie van het nieuwbouwprogramma niet van tevoren vastleggen maar zo lang mogelijk flexibel houden). Daarbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de vergrijzing en wat dit betekent voor de bouwopgave.

De verduurzamingsopgave biedt een kans. Bij renovatie kunnen bestaande woningen duurzaam en aantrekkelijk en betaalbaar gemaakt worden voor de nieuwe eigenaren.

### 5.3 Inwoners over Bussum Zuid (Oostereng)

De gemeente heeft in het kader van de invoering van de Omgevingswet gepolst wat inwoners uit de Oostereng vinden van hun wijk en welke wensen zij hebben.

Dit zijn de bevindingen:

- Inwoners waarderen hun wijk:
- Gezellige wijk, mensen kennen elkaar, respect voor alle groepen
- Gevoel van veiligheid
- Groene wijk
- Nabijheid van de Bussumerheide
- Alle voorzieningen bij de hand
- Speelvoorzieningen voor kinderen

Opgaven die inwoners zien:

- Verkeerveiligheid (te hard rijden op bepaalde wegen)
- Parkeergelegenheid rond winkelcentrum
- Groei: saai, weinig variatie
- Zwerfafval
- Sport en spelvoorzieningen voor doelgroep jongere kinderen en ouderen
- Plekken voor jongeren
- Ontmoetingsplek in de wijk

# 6 Ontwikkelingen in en rond Bussum Zuid

## 6.1 Gooicorridor (provincie Noord-Holland)

Het OV knooppunt Bussum Zuid ligt aan de gooicorridor. De Gooicorridor is de treinverbinding die het Gooi met Utrecht, Amsterdam en Amersfoort verbindt. Samen met partijen als Provincie Noord-Holland, Regio Gooi en Vechtstreek, NS, ProRail, Provincie Utrecht, Regio Amersfoort en gemeenten aan deze treincorridor stemmen we af op corridorverband. De opgave voor het samenwerkingsverband Gooicorridor is om stationsgebieden (OV-knooppunten) en de deur-tot-deurreis (van deur tot openbaar vervoer en verder) te verbeteren en ontwikkelingen op elkaar af te stemmen. Binnen dit traject wordt gekeken naar de huidige situatie van het knooppunt Bussum Zuid en wordt middels het opstellen van een handelingsperspectief gekeken welke opgaven er liggen op de korte en welke op de langere termijn. Inbreng over langere termijnopgaven heeft direct relatie met trajecten als de gemeentelijke omgevingsvisie.

Daarnaast wordt in dit samenwerkingsverband afgestemd over de dienstregeling en noodzakelijke lobby voor het behoud van een goede dienstregeling op de langere termijn. Een belangrijk traject is OV SAAL en het landelijk OV Toekomstbeeld.

## 6.2 Buitenpoort Bussum Zuid (provincie Noord-Holland)

Bussum Zuid is aangewezen als potentiële buitenpoort. Buitenpoorten zijn stations die als startpunt dienen om van het buitenleven te genieten. In het handboek Buitenpoorten staat omschreven wanneer een station als buitenpoort kan dienen en welke stappen nodig zijn om het station in te richten als buitenpoort. Met behulp van marketing wordt de bezoeker verleid om met de trein naar bestemmingen buiten de stad te gaan. De bezoeker wordt meegenomen op zijn reis vanaf huis tot aan het natuurgebied.

Station Bussum-Zuid heeft alle mogelijkheden om een buitenpoort te worden: het ligt 30 minuten reizen vanaf Amsterdam, de Bussumerheide met vele wandelroutes ligt dichtbij en er zijn diverse horecagelegenheden. Momenteel wordt verkend onder leiding van de provincie NH met o.a. de Regio Gooi en Vechtstreek en NS wat ontwikkeld kan worden voor Bussum Zuid. Afstemming wordt gezocht met partijen als het GNR en Natuurmonumenten en lokale ondernemers. Hier wordt zowel gekeken naar de kortere termijn als ook de langere termijn waarbij een directe relatie ligt met de mogelijke aanpassing van het P+R terrein.

Kansen liggen hier voor investeringen in de stationsomgeving van Bussum Zuid vanuit ook andere partijen, het creëren van meer in- en uitstappers op Bussum Zuid met een extra tegenspits en kansen voor lokale ondernemers in het gebied.

## 6.3 MRA P&R (MRA/ Pro rail/NS)

De P+R locatie wordt binnen de regio gezien als belangrijke regionale P+R, met ook treinreizigers vanuit o.a. Huizen en Wijdmeren. Het P+R terrein stond vooraf aan COVID19 dagelijks overvol. Kansen worden bekeken voor mogelijke uitbreiding van de P+R (meerlaags). Ook wordt een relatie gelegd met de ontwikkelingen in de MRA (als Amsterdam steeds meer autoluw wordt, zullen meer reizigers via P+R moeten worden opgevangen). Binnen bovenregionale trajecten als Samen Bouwen aan Bereikbaarheid MRA met o.a. daarin een P+R strategie wordt gezocht naar kansen voor financiering.



Daarnaast is de NS een belangrijke partij als grondbezitter, voor toekomstplannen en benodigde financiering. De komende periode worden ook verdere verkenningen uitgevoerd in Gooicorridorverband, onder andere naar de P+R locaties langs deze corridor waarbij NS direct betrokken is. De inrichting van de P+R is een belangrijke stap in de totale herinrichting van het gehele stationsgebied.

## 6.4 Verstedelijkingsstrategie (Rijk/MRA)

De verstedelijkingsstrategie beoogt een raamwerk te bieden in de MRA-regio voor het, in goede balans met mobiliteit en met oog voor leefbaarheid en behoud voor landschap, te voldoen aan de opgaven rond wonen en werken.

Op dit moment is een zogenaamd Verstedelijkingsconcept (incl. fasering) en de investeringsstrategie in ontwikkeling die dit jaar (2021) afgerond moet worden in een uiteindelijke Verstedelijkingsstrategie, oftewel een plan van Rijk/MRA dat de opgaven van het gebied concreet moet realiseren. Dat gaat in drie stappen, met steeds een nieuwe meer uitgewerkte versie van Verstedelijkingsconcept.

Versie 1: We leggen de basis van het Verstedelijkingsconcept en vragen om akkoord op de hoofdrichting om te bespreken met raden en staten en stakeholders. Deze versie is de basis voor het BO Leefomgeving en leidt tot eerste afspraken. Ook bespreken we verwachtingen aan het eindresultaat n.a.v. concept versie 1 van de investeringsstrategie.

Versie 2: Verstedelijkingsconcept afstemmen verwerken reacties, voorstel voor fasering, borging vervolgproces VS en monitoring. Deze versie wordt vrijgegeven voor wensen en bedenkingen van raden en staten uit de MRA. Investeringsstrategie versie 2 bevat het afstemmen verwerken reacties en het vervolgproces.

Versie 3: Verstedelijkingsconcept voorleggen om af te stemmen over het verwerken van wensen en bedenkingen van de raden en staten. Investeringsstrategie versie 3 leidt tot afspraken definitief maken investeringsstrategie.

Verstedelijkingsstrategie: Vaststelling/besluitvorming verstedelijkingsstrategie bestaande uit akkoord/afsprakenset + onderliggende document Verstedelijkingsconcept (incl. fasering, handelingsperspectieven) en investeringsstrategie en vervolgproces. Besluitvorming hierover vindt plaats in de Stuurgroep en het BO MIRT (jaarlijks overleg Rijk/MRA) in het najaar.

Uitdragen Verstedelijkingsstrategie: Het publiceren van de Verstedelijkingsstrategie als geheel met behulp van verschillende communicatiemiddelen.

(Beslis)proces bestuur: Elke stap kent een voorbereiding binnen de MRA met een vaste opbouw. Uitgangspunt is dat elke versie in elk college kan worden besproken, voordat de bestuurlijke deelnemers (wethouders) van de Verstedelijkingsstrategie met elkaar in gesprek gaan. Het bestuurlijk kernteam bereidt vervolgens de bespreking in het Platform Ruimte voor. Vanwege de specifieke en strakke planning, zullen er 'Verstedelijkingsconcept specials' gepland worden met de leden van het Platform Ruimte, naast (of soms in plaats van) de reguliere al geplande Bestuurlijke Overleggen. De bestuurders uit de deelregio's (Platform Ruimte) wisselen met elkaar uit wat belangrijk is en zetten hun koers uit. En de koers wordt vervolgens in de stuurgroep rijk/regio gesondeerd. Een stuurgroep wordt binnen de MRA ook voorafgegaan door het bestuurlijk kernteam.

## 6.5 Gebiedsagenda Landschap (MRA; Regio)

Het landschap wordt geconfronteerd met grote en complexe opgaven. De biodiversiteit neemt af. Er is meer ruimte nodig voor de opwekking van duurzame energie dan binnenstedelijk kan worden opgelost. Klimaatadaptatie stelt nog hogere eisen aan waterbeheer en vraagt meer ruimte voor waterberging. In de veenweidegebieden is sprake van problematische bodemdaling. Veenoxidatie leidt daar tot een gemiddelde daling van een centimeter per jaar en uitstoot van broeikasgassen

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

CO<sub>2</sub> en methaan. Ook de agrarische sector is sterk in beweging, zoals de transitie naar kringlooptlandbouw. Door de toename van woningen, bedrijvigheid en toerisme in de regio groeit tegelijkertijd de behoefte aan groen en open landelijk gebied om in te ontspannen en recreëren. Al met al leidt dit tot een toenemende druk en veranderingen van het landschap.

In de MRA agenda 2.0 wordt gepoogd deze opgaven in samenhang op te pakken met onderstaande accenten.

- Binnen de uitvoeringslijnen van de MRA uitwerken hoe landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit kan worden versterkt, met name bij verstedelijkingsstrategie, energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit (o.a. door inzet op 'buitenpoorten', ov-haltes in het groen)
- Adviseren van MRA-deelnemers over behoud en versterking van landschappelijke en erfgoedwaarden
- Identificeren prioritaire investeringsopgaven in het landschap
- Met partners ontwikkelen van businesscases voor de prioritaire investeringsopgaven, door slimme verbindingen tussen de verschillende opgaven in het landschap
- Slimmer organiseren van de verantwoordelijkheden voor beheer en ontwikkeling van het land

In de Regio Gooi en Vechtstreek is een concept landschapsagenda (2020) opgesteld dat als strategische richtlijn dient voor de samenwerking tussen gemeenten en gebiedspartijen. In deze agenda worden de complexe opgaven benoemd, maar ligt het accent op een gebiedsgerichte uitwerking. De agenda is mede bedoeld als een richtlijn voor de stuurgroep Gooi en Vechtstreek waarin gemeenten en gebiedspartijen samenwerken. De agenda omvat opgaven en ambities voor het landschap en uitwerking in de vorm van programma lijnen voor specifieke gebieden en (eventueel) specifieke generieke opgaven.

## 6.6 Lokale visie (gemeente)

### *Woonvisie*

In de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

1. Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod
2. Stimuleren van de doorstroming
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad
5. Verduurzaming van de woningvoorraad

Om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen zal de woningvoorraad moeten verkleuren. Er is behoefte aan woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzamer zijn. Daarnaast zien we een toenemende behoefte aan informele werkplek, oftewel werken aan huis.

## 6.7 Regionaal koersdocument

Het regionaal koersdocument omvat de gedeelde en bovenlokale opgaven voor het gebied Gooi en Vechtstreek op het vlak van mobiliteit, natuur en landschap, wonen, energie en klimaat, economie en werkgelegenheid. Voor al deze thema's is een gezamenlijk richting bepaald. De colleges stellen het koersdocument vast en hanteren het als bouwsteen voor de op te stellen lokale omgevingsvisies die door de raden worden vastgesteld.

## 6.8 Lokale kansen en opgaves Bussum Zuid

- Station Bussum Zuid en P & R
  - Integrale ontwikkeling stationsgebied en P & R, Rail pro terrein
  - Toegangspoort tot natuur (buitenpoort)

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.

- Ontwikkelen P & R
  - Opwaardering station
  - Relatie station Naarden Bussum
  - Toename frequentie treinverkeer
  - Woningbouw op P & R terrein
  - Busstation
  - Fietsen/fietsverhuur/fietsparkeren
  - Accommoderen bezoek
  - Kansen voor wonen en werken
  - Toegang, ontsluiting tot natuur
  - Natuurontwikkeling door o.a. versterking verbinding Franse kampheide en de Bussummerheide.
- 
- Westering
    - Wonen, werken, mobiliteit
    - Vergroening, natuur(beleving)
    - Voorzieningen, zorg
    - Gezond wonen
- 
- Oostereng inclusief Kolonel Palm, Crailo
    - Wonen, werken, mobiliteit
    - Vergroening, natuur(beleving)
    - Voorzieningen/bedrijvigheid
    - Gezond wonen
    - Toegankelijkheid (HOV)
- 
- Heidegebied (Franse Kamp. Bussummerheide)
    - Verdroging
    - Vegetatie
    - Toegang
    - Beheer, behoud,
    - Consequenties ontwikkelingen Hilversum & Bussum Zuid

## 7 Kansen Bussum Zuid

### 7.1 Verkenning kansen wonen, werken en recreëren

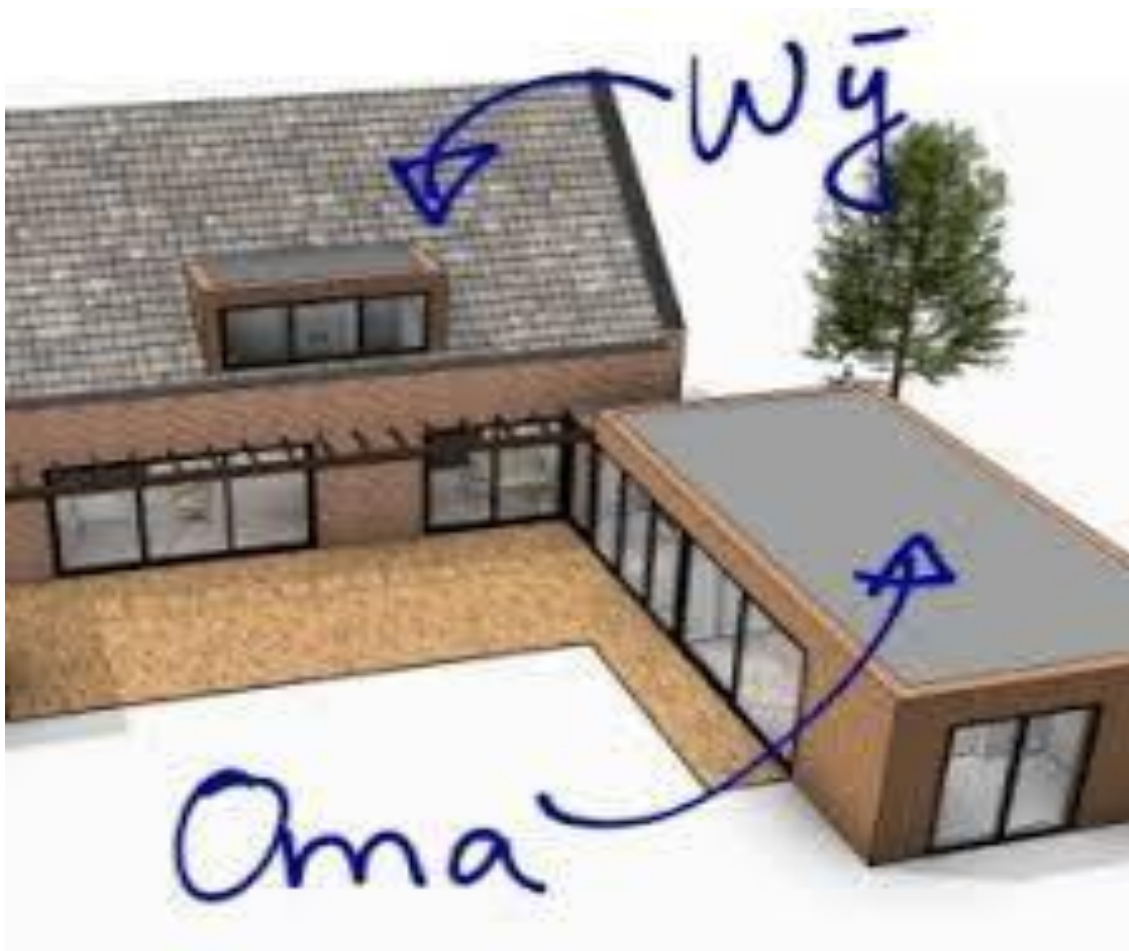
#### *Wonen, werken en recreëren apart bezien*

We kijken naar de kansen van Bussum Zuid om de lokale en ook regionale opgaven op het vlak van wonen, werken en recreëren te realiseren. Het helpt om deze kansen scherp te zien door steeds een thema centraal te stellen. Tijdens de verkenning bleek echter al snel dat er meer samenhang is tussen deze kansen als op het eerste gezicht zichtbaar is. Hoewel we in onderstaande paragrafen naar de kansen voor wonen, werken en recreëren afzonderlijk hebben gekeken, hebben we daarbij ook zijstapjes naar andere thema's genomen.

#### *Tijdshorizon*

Bij het verkenning gaat het om de middellange (tot 2030) en lange termijn (2030 – 2050). De vraag die leidend is, is: hoe kan Bussum Zuid en in 2050 uitzien, gegeven de behoeften en ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en recreatie, gegeven vraagstukken rond mobiliteit, landschap, klimaat en energie.

### 7.2 Kansen voor wonen: samenwonen in Bussum Zuid



*In Bussum Zuid zorgen we voor elkaar. Dat is het mooie van deze wijk. Zo wonen wij met drie generaties onder een dak. We vinden het fijn om oma dichtbij te hebben en voor haar te zorgen als dat nodig is. Maar ze is zelf ook nog actief. Ze gaat iedere week wandelen met een groep ouderen die in de knarrenflat wonen. Dat is ook zo fijn hier, je bent dicht bij de natuur en hoeft niet ver te lopen om te genieten van de hei. Ook de wijk is de laatste tijd veel groener gemaakt. En je kunt hier je hele leven blijven wonen. Er is hele goede zorg, voor iedereen. En er is ook altijd wat te doen! Er zijn veel activiteiten in het buurtcentrum. Voor alle leeftijden. Mijn zus heeft een keer een workshop Marokkaanse patisserie gegeven, ze heeft hier een bakkerij en mensen vroegen steeds om het recept van haar koekjes.*

*Bij het station wonen wat meer jonge mensen. Daar zijn een paar nieuwe flats gebouwd. Er zijn ook wat bedrijfjes en kantoren. Sowieso zijn er best veel nieuwe, moderne huizen hier. Het was niet leuk toen de oude weg moesten. Maar de nieuwe huizen zijn wel fijner, en er is goed rekening gehouden met wat de bewoners belangrijk vinden.*

#### *Kansen voor wonen in het licht van richtinggevende uitgangspunten*

- De kansen voor wonen nader bekijken in Bussum Zuid, wordt ingegeven door de inzet op samenwonen en de leefomgeving uit de schijf van vijf. De schijf van vijf is immers de visie dat Gooise Meren hanteert bij het kijken naar ontwikkelingsopgaven en kansen voor Gooise Meren en haar kernen en wijken. In Bussum Zuid zien we nadrukkelijk kansen op deze vlakken. Deze kansen hebben betrekking op zowel vernieuwing van de woonvoorraad, als mogelijkheid tot uitbreiding, maar vooral ook op een kwaliteitssprong, die niet alleen de woning zelf betreft, maar ook de woonomgeving.
- De woonopgave in Gooise Meren en daarbuiten is aanleiding om de mogelijkheden van wonen nader te bezien. Daarbij is de ligging bij het station een grote plus.
- Dit betekent dat met de ontwikkeling van de wijk ook onderdeel vijf van de schijf van 5 bediend kan worden: mobiliteit en samenwerking in regioverband. Juist door de bezien hoe door inbreiding nabij het station het woonaanbod uitgebreid kan worden, wordt ook werk gemaakt van duurzame mobiliteit.

#### *Inzet op sociaal*

- Gezien de bevolkingssamenstelling, de kansen en opgaven van Bussum Zuid, zou een overall thema voor de ontwikkeling van de wijk, de inzet op sociaal kunnen zijn. Daarbij moet we denken aan aandacht voor behoeften van (ook) kwetsbare inwoners, aan inclusie, aan nieuwe vormen van samenleven en aan aandacht voor ontmoeting, werk, samenwerken, gezondheid en zorg.

#### *Passend aanbod voor iedereen (inclusiviteit realiseren)*

- De vraag naar woningen in Gooise Meren en daarbuiten is hoog. Er moet gekeken worden naar de huidige huishoudensamenstelling en het aanbod daarop laten aansluiten.
- Voor de volgende groepen zien we mogelijkheden in Bussum Zuid:
  - Jongeren met een kleine beurs. Jongeren willen zelfstandig wonen, hebben soms een studieschulden en krijgen moeilijk een hypotheek. Jongeren zijn georiënteerd op de grote steden en kunnen via Bussum Zuid deze steden snel bereiken.
  - Ouderen. Zij wonen vaak met z'n tweeën en of alleen.
  - Beide doelgroepen (jongeren en ouderen) hebben minder woonruimte en eigen buitenruimte nodig.
  - Ouderen die te groot wonen zoeken passende woonruimte. Dit zien we bij veel bewoners van 't Spiegel. De stap naar een passende kleine woning/appartement kunnen zij in onze gemeente moeilijk maken.
  - Gooise Meren geldt als een aantrekkelijk woonstad, die in trek is bij mensen buiten Gooise Meren (e.g. Amsterdam), die rustig en nabij groen willen wonen, maar toch snel in de stad willen zijn. Bij de ontwikkeling van Bussum Zuid kan ook naar deze groep gekeken worden gekeken.
- Er is zijn in Gooise Meren div. groepen met specifiek woonbehoeften:
  - Ouderen met niet westerse achtergrond wonen graag in bij kinderen. De bestaande woningen in Bussum zijn hiervoor niet geschikt. Ze zijn te klein.

- Een specifieke behoefte is Beschermd wonen. Veel partijen kloppen regelmatig aan voor locaties om beschermd wonen te realiseren. Het gaat hier om inwoners met dementie, kwetsbare jeugdigen of inwoners met een verstandelijke handicap. Deze groepen wonen bij voorkeur dicht bij de voor hen vertrouwde omgeving.
- De groep inwoners die nu beschermd woont (met name de inwoners die ondersteuning van de GGZ ontvangen) ontbeert doorstroommogelijkheden naar meer zelfstandig wonen. De opgave is passende woningen te bieden voor deze groep (waardoor er beschermd woonlocaties voor anderen beschikbaar komen).
- Bussum Zuid is voor bovengenoemde groepen een passend gebied om dergelijke voorzieningen te bieden. Als er gekozen wordt voor verdichting, kunnen de behoeften van genoemde doelgroepen meegewogen worden. Daarbij is belangrijk dat de bouw en openbare ruimte kansen bieden om zorgzame relaties op te bouwen, betrokkenheid en wederkerigheid te ondersteunen. Te denken valt aan meergeneratiewoningen, kangoerewoningen en levensloopbestendige woningen, knarrenhofjes, woongroepen. Daarbij past aandacht voor domotica en mogelijkheden van 5G (smart cities). Zie ook hieronder.
- Over het algemeen stijgt de behoefte aan maatschappelijke steun en zorg in deze wijk. Ontwikkeling van dit gebied biedt kansen om voorzieningen dichtbij te realiseren en zorgzaam samenleven vorm te geven. Daarbij zijn dit de aandachtspunten:
  - Voldoende plek fysiek en in openbare ruimte (mogelijkheden sociale activiteiten en contacten, etc.)
  - Openbaar vervoer op loopafstand
  - Goede verbindingen met overige wijken in GM.
  - Ruimte voor stalling scootmobielen bij woningen en in openbare ruimte,

#### *Meer aandacht voor de leefomgeving: gezondheid en leefbaarheid (inclusief sociale cohesie)*

- Bij aantrekkelijk wonen hoort een aantrekkelijke leefomgeving. Gezond, veilig, groen en sociaal zijn hier sleutelwoorden. Er zijn bij uitstek kansen als het gaat om het stimuleren en het actief benutten van groen. Eigen beheer van groen draagt ook bij aan een grotere betrokkenheid bij de wijk. Groen wordt het meest gewaardeerd en draagt bij aan gezondheid en ook aan sociale contacten. Daarvoor moet het groen voldoende toegankelijk en overzichtelijk zijn ingericht en voldoende rustplekken bieden. Sociale cohesie en gezondheid wordt versterkt door in de openbare ruimte te verleiden tot actief zijn (niet alleen om van a naar b te gaan): creëren van beweeg –en speelmogelijkheden. Op dit punt verdienen delen van Bussum Zuid wel een plus.

#### *Bijdrage leveren aan woningbehoefte in Gooise Meren en daarbuiten*

- Gooise Meren heeft aangegeven dat rondom Bussum Zuid een verstedelijkingsontwikkeling mogelijk is die extra woningen kan opleveren (ook bovenop de eigen bevolkingsprognose). De woningen in Bussum Zuid (Westereng, Oostereng) zijn voor groot deel corporatiebezit. Het bezit is relatief oud (1950 – 1970) en voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. (Dunne muren, weinig woonkwaliteit.) Dit maakt het makkelijker om een grootschalige ontwikkeling in dit gebied te realiseren, in de vorm van sloop – nieuwbouw of renovatie-ontwikkeling. Er zijn met andere woorden – zeker als de tijdshorizon tot 2050 in acht wordt genomen – mogelijkheden om door inbreiding en verdichting extra woningen te realiseren.
- Er zijn kansen om particulieren te laten meeliften op deze ontwikkeling, door de vernieuwing en verbetering van de woning te koppelen aan de plannen voor de wijk, bezit laten verkleuren en te kiezen voor een passende mix van woonmilieu en woontypes.
- Daarbij geldt dat de locatie rond het station geheel en al past bij hedendaagse opvatting over verstedelijking (bij voorkeur niet uitbreiden, maar inbreiden).
- De situatie als het gaat om de verhouding tussen huur, koop en corporatie bezit is gunstig voor ontwikkeling van het gebied. Het vraagt om een nadere verkenning met de woningcorporaties. Er moet nog onderzocht worden wat de ontwikkeling gaat opleveren in bijvoorbeeld aantal woningen, maar ook in termen van de kwaliteit van wonen. Dan kan nader bepaald worden waar zich kansen bevinden en in welk segment (laag, midden, hoog) woningen gerealiseerd kunnen worden.
- Het is een politieke keuze of gekozen wordt voor bouwen boven de bevolkingsprognose en (deels) ook voor wie gebouwd wordt. Het is van belang om hier met alle belanghebbende goede afwegingen te maken. Dit is in ieder geval de gemeenteraad. In dat kader moet ook de

vragen verkend worden rond het accommoderen van de woningbehoeften van degenen die in de gemeente/regio vitale beroepen uitoefenen. Er is daarnaast een relatie tussen de woningopgave en het bieden van impulsen aan de wijk, zoals ontmoeting, verbondenheid en zorg. Het realiseren van woonopgaven biedt ook kansen op andere vlakken.

- Bij de ontwikkeling van Bussum Zuid als het gaat om woningen zijn er duidelijk een aantal kansen en aandachtspunten: zorg voor de voor meegroei van sociale woningbouw (sociale woningbouw mag niet achterblijven), verdichting nabij OV knooppunt Bussum Zuid realiseren, zorg voor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in het gebied (aandacht voor jongeren), werk aan krachtige en weerbare samenleving (sociale cohesie, zorg voor elkaar), maar ook het bieden van ruimte voor exclusieve woonmilieus passend bij het aantrekkelijk woonstad die Gooise Meren is, meer stedelijk bouwen.
- Het huidige P & R terrein nabij station Bussum Zuid biedt kansen voor stedelijke ontwikkeling. Er zijn hier kansen voor aantrekkelijk bouw. De P & R kan ondergronds en daardoor ook uitgebreid worden.
- Door verdichting (inclusief hoger bouwen) kan worden bijgedragen aan meer woningen en meer openbare ruimte.

#### *Meerwaarde Station Bussum Zuid vergroten voor inwoner*

- Station Bussum Zuid is op dit moment een station met een beperkte haltering voor treinen en ontbeert een groot Busstation en taxistandplaats. Bussum Zuid is gericht op bewoners uit wijde omgeving waar geen treinverbinding is en bewoners vanuit het zuidelijke deel van Bussum. De parkeervoorziening (P&R Bussum Zuid) heeft hierbij een cruciale rol. Deze wordt gebruikt door forenzen uit de Gooi en Vechtstreek richting Amsterdam en andere locaties, waardoor deze P & R echt een regionale functie heeft. (Automobilisten uit bijvoorbeeld Wijdmeren parkeren bij Bussum Zuid en gaan verder met de trein en ontlasten daarmee het hoofdwegennet opgaan).
- Veel inwoners van Bussum Zuid gebruiken station Naarden Bussum; omdat dit station meer reisopties biedt.
- Het stationsgebied kan een kwaliteitssprong maken door de inrichting als toeristisch overstap en opstappunt. Dit is goed verenigbaar met het ontwikkelen van het gebied ten behoeve van woningbouw en nieuwbouw van het station. Ook de aanpak van het viaduct zal onderdeel van de kwaliteitssprong moeten uitmaken.

### 7.3 Kansen voor werken: Werken in je eigen stad



*Mijn werkdag begint zoals alle andere. Ontbijt met een kopje koffie in de keuken en daarna start ik mijn werkdag in mijn kantoor in de aanbouw van ons huis. Ideaal om als ZZZP-er flexibel thuis te kunnen werken. 's-Middags stap ik op mijn fiets naar station Bussum-Zuid. Onderweg zwaai ik naar de buurvrouw die loodgieter is en net met haar busje thuis komt. Nu valt me eigenlijk pas op hoeveel ZZZP-ers zich de laatste jaren hier gevestigd hebben, en in zoveel verschillende vakgebieden ook.. Mooi dat dat kan en vanuit de gemeente gefaciliteerd wordt! Aangekomen bij het station heb ik in het vergader/werk centrum dat hier gerealiseerd is in 1 van de vergaderruimtes een meeting met mensen die vanuit de regio met de trein komen. Ideaal, zowel voor hen als voor mij.*

*De vergadering kostte toch iets meer energie dan gedacht. Op de fiets naar huis maak ik even een omweg door de hei om mijn hoofd leeg te maken. Als ik thuis kom ben ik nog net op tijd om mijn jongste zoon succes te wensen met zijn eerste werkdag bij de nieuwe supermarkt om de hoek. Ook hij begint zijn werk loopbaan in Bussum.*

#### *Kansen voor werken in het licht van richtinggevende uitgangspunten*

- Werk maken van werk is geen expliciet onderdeel van de schijf van vijf van Gooise Meren. Indirect draagt de zorg voor werk gelegenheid bij aan de opgaven die deze schijf ons voorspiegelt. Meer werkgelegenheid in onze gemeente draagt bij aan het goed samenwonen en de kwaliteit van de leefomgeving en heeft een gunstige invloed op de mobiliteitsbehoefte. Werk in de directe omgeving biedt voor praktijkgeschoolden kansen en draagt bij aan het voorzieningenniveau in de wijk en de directe omgeving.
- De werkgelegenheid in de regio loopt gestaag terug. Dit is voor het welzijn in onze regio geen goede zaak. In recente studies wordt als het meest gunstige ontwikkelscenario gezien het in gelijke ontwikkelen van wonen en werken.



*Wonen en werken combineren*

- Een uitgangspunt bij de inbreidingsstrategie is dat bij de ontwikkeling van de wijk wonen en werken in gelijke mate aandacht krijgen. Dit draagt bij aan de vitaliteit en de voorzieningen en doet de mobiliteitsbehoefte afnemen.
- Bij de keuze voor werktypen zijn twee verschillende vormen van arbeid in het vizier, dei beide (in een nadere mix) goed zouden passen bij het economisch profiel van Bussum Zuid: praktijk geschoold werk en ZZP-ers.
- In economische visie van Gooise Meren is één van de speerpunten '*werk maken van werklocaties*'. De ambitie is om de werklocaties te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Informele, binnenstedelijke werklocaties/broedplaatsen krijgen ruimte. In de visie is ook opgenomen dat het stationsgebied Naarden/Bussum ruimte kan bieden voor kleinere bedrijven en zpp-ers en wordt de ambitie genoemd om te schuifruimte creëren (het bieden van ruimte voor bedrijven uit de Regio die willen uitbreiden, maar hiervoor geen ruimte hebben op de huidige locatie). Crailo is genoemde als zo'n locatie. Het gebied rond station Bussum Zuid leent zich ook voor deze doelen.
- Gooise Meren is een aantrekkelijke woonstad, dit betekent dat de voorzieningen (en dus de werkgelegenheid) hierop kunnen aansluiten. Daarnaast is Gooise Meren aantrekkelijk voor zelfstandigen (zpp-ers) en is de zorg goed vertegenwoordigd. Op dit vlak zijn er kansen.
- De aanwezige landschappelijke kwaliteit rondom Bussum Zuid biedt kansen om unieke en kwalitatief hoogwaardige werkmilieus te maken. Dit geldt niet alleen voor de werklocaties in het hoge segment maar zeker ook voor de traditionele werklocaties. In hun rapport over werkgelegenheid adviseer Ecorys: "De aanwezige omgevingskwaliteit is hét merk van de regio. Deze kwaliteit zou je overal moeten terug kunnen zien en ervaren. Maak van elke werklocatie een gezonde werklocatie, een plek waar mensen met plezier werken en waar ook ruimte is voor voldoende groen om in te sporten of een ommetje te maken. Bij nieuwe ontwikkelingen zou zeker op deze omgevingskwaliteiten moeten worden ingespeeld maar ook op de bestaande formele werklocaties liggen er kansen om de omgevingskwaliteit van de regio beter te benutten" (p. 26).
- In de regio Gooi en Vechstreek vindt een gestage afname plaats van werkgelegenheid. Dit raakt vooral de kansen van inwoners die praktijkgeschoold zijn. Deze werknemers zoeken bij voorkeur werk dat enigszins in de buurt is. Het tekort aan ruimte is debet aan het gebrek aan werkplekken. Ruimte is schaars en kostbaar.
- In Bussum Zuid biedt het Railpro terrein –eigendom van ProRail – kansen. De plannen van ProRail voor de langere termijn zijn op dit vlak niet duidelijk, maar wanneer de gemeenten met een aantrekkelijk opties komt zijn er wellicht mogelijkheden. Kanttekening (opgave) is dat een groot deel van het terrein op het grondgebied van Hilversum ligt.
- Bedrijven uit Gooise Meren of elders in de Regio die willen uitbreiden ontberen hiervoor vaak de ruimte. In de Regio Gooi en Vechstreek is hiervoor een dringende behoefte aan zogenaamde schuifruimte (de behoefte wordt geschat op zo'n 10 tot 12 ha). Het Railpro is terrein geschikt voor vormen van productiewerk en dat daarmee een bijdrage aan de behoefte aan schuifruimte en daarmee ook aan de behoefte aan praktijkgeschoold werk.
- In het rapport van Ecorys wordt Bussum Zuid genoemd (en niet specifiek het stationsgebied) als een mogelijke 'opvang' locaties voor de bedrijvigheid die elders geplaatst moet worden door het creëren van schuifruimte zijn gelegen in het bestaande stedelijk gebied. Ecorys wijst hierbij op de locaties met een woningbestand daterend 1945-1970. Deze locaties zijn relatief weinig toekomst-bestendig als het gaat om duurzaamheid en zijn daarom om bouwtechnische redenen interessanter om te slopen en te herontwikkelen. Daarbij kan door verdichting/intensivering meer ruimte voor bedrijfsruimte gemaakt worden (in combinatie met woningen). Ecorys stelt dat met een gemiddelde toename in dichtheid van 10 procent een winst van 9,35 hectare bereikt worden in Bussum Zuid en Mediapark.
- Het Rail pro terrein is geschikt als een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Zo'n terrein is geschikt om activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Tegenwoordig geldt dat mengmogelijkheden (wonen /werken) juist beter dan ooit te realiseren zijn (zie: de VNG-publicatie "Milieuzonering Nieuwe stijl"). STEC heeft berekend dat 85% van alle bedrijven in Nederland goed te mengen zijn met een (naastgelegen) woonfunctie. Bedrijven worden immers steeds duurzamer.

- De werkgelegenheid in Gooise Meren is er voor het grootste deel op informele werklocaties, niet op bedrijventerreinen en kantoren. Beoogde groei van werkgelegenheid zal vooral plaats moeten op deze informele locaties, dat wil zeggen in het bestaande stedelijke weefsel. Dit zal voor een deel werkgelegenheid zijn die vanuit huis kan worden uitgevoerd en voor een deel door lichte bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen. Bussum Zuid biedt de kans om de trend van meer werken vanuit huis, of juist het nabij de woning kunnen beschikken over een werkplek te accommoderen. Daarbij kan dan niet alleen gedacht worden aan kantoorachtige werkzaamheden, maar ook kleinschalige bedrijvigheid voor praktijkgeschoolden. Veel van de huidige bewoners van Bussum Zuid hebben juist behoefte aan die mogelijkheid.
- Om een aantrekkelijk plek te zijn voor de combinatie wonen en werken helpt het als omgeving divers is, vele voorzieningen kent en een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving bezit en vele informele ontmoetingsplekken bezit. Kortom als het een brede attractiviteit kent om te werken, te wonen en te bezoeken.
- Een opgewaardeerd ov-knooppunt als Bussum-Zuid is de ideale plek om in te zetten op een maximale mengformule van wonen- werken. We kunnen op dit vlak veel leren van gemeenten als Zaandam en Amsterdam die hier al heel ver in zijn. We moeten niet de fout maken om in te zetten op kantoorfuncties, flexplekken, vergaderruimtes voor bijvoorbeeld zzp-ers. Het is de vraag of hier echt behoefte aan is. In Gooise Meren werken al veel zzp-ers. Zzp-ers werken vaak thuis of spreken op locatie af. We zien bovendien dat de leegstand op kantoren in hoog tempo oploopt.
- Het RailPro-terrein is een locatie waar in de toekomst meer oppervlakte aan bedrijvigheid kan worden gerealiseerd. Hier bestaat de kans om ruimte te maken voor praktijk geschoolde arbeid. Ook vernieuwende combinaties wonen, recreatie en werken zijn hier goed mogelijk. Met het toevoegen van woningen zijn er extra voorzieningen nodig, deze leveren ook weer werkgelegenheid op.

#### 7.4 Kansen voor natuur, landschap en recreatie



*Ik woon in Amsterdam, maar ga graag wandelen in het Gooise Natuurreservaat, zeker nu. De laatste tijd kies ik voor station Bussum Zuid Buitenpoort om de wandeling te beginnen. Je kunt er verrassende thematische wandelroutes krijgen en voor de wandeling goede koffie nuttigen in een prettig grand cafe. Er zijn overigens ook elektrische fietsen te huur. Sinds enige tijd is er een schitterende groen wandelpad langs de rand van Bussum Zuid dat uitkomt bij een andere horeca gelegenheid: Heidezicht, met inderdaad een*

*prachtig uitzicht over de hei. De wandelmogelijkheden zijn hier echt eindeloos. Ik denk echter dat ik vandaag kies voor de fiets. Het rondje om Hilversum. Dat lijkt me wel wat. Als de treinen nog wat vaker zouden stoppen op Bussum Zuid Buitenpoort ...*

#### *Kansen voor natuur, landschap en recreatie in het licht van de sturende principes*

- In de schijf van vijf van Gooise Meren staat de bescherming van natuur en erfgoed op 1. Het bijzondere van de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek is dat de natuur, waar je ook woont in de regio, op nog geen 15 minuten fietsen bereikbaar is. De gemeenten in de Regio zijn voorts niet van plan deze unieke situatie in gevaar te brengen.
- De natuur wordt bedreigd door respectievelijk vernatting, verdroging, stikstofdepositie en afname biodiversiteit.
- De kansen voor natuur, landschap en recreatie kunnen zich richten op een betere toegankelijkheid van de natuur en de zorg voor een meer geleidelijke overgang tussen Bussum Zuid en de natuur.
- Station Bussum Zuid kan benut worden als poort naar de natuur.

#### *Bussum Zuid als buitenpoort*

- Met de provincie Noord-Holland worden de kansen onderzocht station Bussum Zuid nadrukkelijk in te richten als een buitenpoort, dat wil zeggen als een station van waar je direct uit komt in de natuur. Bussum Zuid als buitenpoort benut het recreatief potentieel van de natuur nabij station Bussum-Zuid. Dit vraagt om nadere profilering en bijpassende voorzieningen.
- De doelgroep zijn recreanten die de natuur ontdekken vanuit Bussum Zuid. Dat zijn bezoekers van buiten en ook van binnen de regio. Zij komen met het OV en gaan met de deelfiets verder of die komen met de auto met eigen fiets op de trekhaak en gaan vanuit daar fietsen of wandelen. Inwoners van Gooise Meren kunnen vanzelfsprekend ook van buitenpoort gebruik, maken. Zij komen te voet, of op de fiets, daar zijn geen verkeersvoorzieningen voor nodig.
- Horecavoorzieningen bij het station, goede fietsvoorzieningen en maken de toegangspoort ook voor eigen inwoners aantrekkelijker. De realisatie van de aantrekkelijke buitenpoort profiteert van:
  - Restaurantvoorzieningen: drinken, sanitair, etc.
  - Een goede inbedding van het Bastion Motel
  - Uitgebreide fietsparkeervoorzieningen met volop aanbod van deelfietsen, ook elektrisch
  - Fietsparkeervoorzieningen bij het station hebben prioriteit boven autoparkeren.
  - Betere ov-voorzieningen, meer treinen, meer bestemmingen (Utrecht, Almere).
  - Parkeergelegenheid voor auto's (ontwikkeling P & R)
- Spoorviaduct is aan vervanging toe. Er is een nieuw breder viaduct nodig.
- Het ontwikkelen van het station en de nabijgelegen P & R, biedt de inwoners van Gooise Meren conform en geeft ook lokale ondernemers kansen. De ontwikkeling van het station en de dient ook de inwoners in de MRA en Utrecht. Zij komen makkelijk in een uitgebreid en gevarieerd natuurgebied.
- Als het gaat om parkeergelegenheid van auto's, kan gedacht worden aan het meer op afstand aanleggen (bijv. op de hei ten zuiden van Struikheideweg) om autogebruik te ontmoedigen.
- Fietsparkeren bij voorkeur dichtbij, dus op huidige autoparkeerplaats NS. Daarbij is het van belang fietsparkeren aan beiden zijden van het station mogelijk is. Fietsen komen zowel vanuit het oosten als het westen. Een goede verbinding met MRA-fietsroute is daarbij ook wenselijk; dus overwegen om met een fietstunnel oost en west te verbinden.

#### *Kwaliteit en toegankelijkheid landschap/kansen voor recreatie*

- De waarde van de Gooi en Vechtstreek is voor een belangrijk deel gelegen in de het landschap. Vanuit iedere kern is de natuur binnen 15 loop minuten bereikbaar. Deze kwaliteit wordt gekoesterd en beschermd. Niettemin geldt op het vlak van natuur en landschap dat er belangrijke opgaven zijn. Verdroging, verzuring en ook een goede toegankelijkheid, zonder de kwaliteiten te verstoren..
- Over de waarde van de natuur is consensus. Deze kan moeilijk overschat worden. In een studie over biodiversiteit in onze regio staat het als volgt: "Recreëren in aantrekkelijke natuurgebieden maakt mensen blijer en gezonder en bespaart op jaarlijks miljarden

zorgkosten en arbeidsverzuim. Groene recreatiemogelijkheden dragen verder in belangrijke mate bij aan de omzet van de toeristisch-recreatieve sector, het vestigingsklimaat voor bedrijven en leiden tot hogere huizenprijzen, ozb-inkomsten, overdrachtsbelastingen en lagere kosten voor waterberging en –zuivering. Natuur in Nederland genereert op deze wijze jaarlijks tientallen miljarden euro's voor onze economie."

- Door de kiezen voor binnenstedelijk bouwen wordt het landschap ontzien.
- Door het gebied rondom Bussum Zuid te ontwikkelen en de P & R ondergronds te maken kan de toegang tot de Franse Kampheide (en verder) aantrekkelijker gemaakt worden.
- Vanuit Station-Zuid is de Bussummerheide niet makkelijk te bereiken. Een aantrekkelijk wandelpad vanuit het station versterkt de Buitenpoort functie van het station aanzienlijk. Andere mogelijkheden zijn een versterking van de recreatieve link tussen de verschillende groene gebieden in het zuiden van Bussum: onder andere Franse Kampheide, Bussummerheide, Vijverpark, Groene long. Door middel van het verbinden en versterken van zichtlijnen en looproutes door het hele gebied neemt de aantrekkelijk voor wandelaars toe. Zet ook meer in op zichtbaarheid en bewegwijzering naar andere reactiemogelijkheden zoals Bussum Centrum, 't Spant of de sportgelegenheden.
- Verder is het belang voor de aantrekkelijkheid van het gebied om het illusiële landschap te behouden, dus geen woningen op de heide of in de groene inprikkers, maw geen uitbreiding, maar zet in op verdichting en intensivering van het bestaand vastgoed. Relatieve hoogbouw zou mogelijk zijn gezien de gewenste woning typologieën, maar wel met behoud van het illusiële landschap (= geen zicht op bebouwing vanaf de heidevelden).

#### *Vergroening van de wijk*

- Wanneer bij de ontwikkeling van Bussum Zuid gekozen wordt voor verdichting is er meer ruimte voor openbaar groen. De bewoners en het groen in de omgeving zijn strak gescheiden. Bij de ontwikkeling van het gebied kan gekozen worden voor een meer geleidelijke overgang. Dit zorgt voor een ruimtelijke opzet van de openbare ruimte. Veel groen die in verbinding staat met de natuurgebieden. Dit vergroot de mogelijkheden voor de biodiversiteit en ook de natuurbeleving dicht bij huis. Daarmee komt buitenpoort gedachte ook meer tot z'n recht. De buitenpoort zou een Groene poort moeten zijn, waarbij de infrastructuur gecombineerd wordt met groen van voldoende maat. Dit werkt twee kanten op: het binnenrijden van een aantrekkelijke groene gemeente en verbinding met de natuurgebieden aan de rand van Gooise Meren.
- Er moet voldoende ruimte geclaimd worden voor het planten van grote bomen die ook oud kunnen worden op die plek. Voldoende ruimte onder en boven de grond.
- Ontwikkel het vijverpark mee en creëer groene lobben de stadsrand in. Laat de heide en houtwallen zorgen voor verbinding met het half openheide landschap enerzijds en het stadslandschap anderzijds zodat een mooi overgangsgedebied ontstaat. Het is daarbij wel van belang dat het illusiële landschap in stand blijft.

## 7.5 Randvoorwaarden en systeemeisen

Wat zijn de consequenties voor systemische voorwaarden van het benutten van kansen op het vlak van wonen, economie of recreatie/groen?

#### *Milieu, bodem, lucht, geluid en water*

- De opgaven op het vlak van milieu, bodem, water, lucht en geluid bestaan in z'n algemeenheid uit het tegengaan van bodemdaling, het voorkomen van overlast van water, het voorkomen van verdroging, schoon drinkwater, en de zorg voor een goede luchtkwaliteit en de afwezigheid van geluidsoverlast. Bussum Zuid heeft direct, maar vooral indirect te maken met deze opgaven.
- Bodemdaling speelt niet in Bussum Zuid. Dit speelt in Gooise Meren vooral in het lager gelegen deel van onze gemeenten, de polders nabij Muiden en Muiderberg, waar de bodemdaling tot het vrijkomen van extra CO<sub>2</sub> leidt. Gegeven de hoge ligging van Bussum Zuid is het vraagstuk van waterlast in deze wijk minder groot. Verdroging speelt wel: dit is een

vraagstuk voor het natuur- en heidegebied rondom Bussum Zuid. Dit vraagt om een oplossing op een andere schaal, namelijk die van het watersysteem in de regio, waarbij het water in het hoger gelegen deel ondergronds naar het laagste gedeelte stroomt (Horstermeerpolder) waar bemaling nodig is om de polder droog te houden. Kiezen voor een andere type beplanting is wel een optie. Tegengaan van verdroging kan ook gerealiseerd worden door meer infiltratie van afstromend regenwater en grondwateraanvulling. Het behoud van zogenaamde hangwaterpoelen helpt ook.

- De luchtkwaliteit wordt vooral beïnvloed door de A1; dit geldt ook voor de overlast van geluid. Dit speelt vooral aan de oostkant van Bussum Zuid.

#### *Energie, klimaat*

- Heel Nederland staat voor de opgave om energie en vervolgens klimaat neutraal te worden. Als het gaat om energieneutraliteit is de grootste winst te behalen door verouderde woningen te renoveren of te vernieuwen, dwz zeggen tenminste energiezuinig te maken. Omdat Bussum Zuid veel van deze woningen kent, betekent dit een grote kans voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Dit sluit ook aan bij de prioriteiten die in de (concept) Omgevingsvisie wordt benoemd: inzetten op verduurzaming.
- De opgaven rond energie en klimaat bestaan uit de realisatie van CO<sub>2</sub>-reductie (CO<sub>2</sub> neutraal in 2050), energiebesparing, energiewinning op geschikte plekken (om energieneutraliteit in 2050 te realiseren), bij de dragen aan vergroening (om klimaatverandering tegen te gaan), bij de ontwikkeling van onze steden en dorpen zoveel mogelijk circulair en duurzaam te handelen en om af te komen van gas als energie en warmtebron.
- Transitievisie Warmte (TVW) is in ontwikkeling en in 2021 gereed. Deze bevat een afwegingskader om te bepalen wanneer welke wijken van het aardgas gaan en met welke alternatieve warmtebron. En voor de periode tot 2030 concreet welke wijken al van het aardgas af gaan. Op de TVW volgen wijkuitvoeringsplannen per wijk. Nieuwe woningen moeten sowieso gasloos opgeleverd worden, in relatie met TVW en het toekomstig wijkuitvoeringsplan Bussum Zuid. Mogelijk is geothermie een warmteoplossing voor dit gebied, dit wordt nog onderzocht.
- In de wijk Bussum Zuid wonen veel mensen met een relatief inkomen, die niet bijzonder genegen zullen zijn om op eigen kosten warmtepompen aan te leggen en te investeren in zonnepanelen om zo als individuele inwoners een bijdrage te leveren aan de energietransitie. Juist in een wijk als Bussum Zuid zijn collectieve voorzieningen op het gebied van energie bijzonder relevant.

#### *Mobiliteit, bereikbaarheid en parkeren*

- Bij de ontwikkeling van Bussum Zuid zijn er een aantal aandachtspunten als het gaat om mobiliteit en parkeren. Het voordeel van verdichting rondom een ov-knooppunt is dat het niet nodig is te zorgen voor veel additionele infrastructuur. Bewoners en werknemers kunnen prima met OV komen of de bestaande wegen benutten, het liefst met de fiets.
- Station Bussum Zuid heeft momenteel een achterland functie vanuit eigen kern of vanuit verder weg gelegen kernen als 's-Graveland. Deze mensen komen met de fiets of met de auto om vervolgens de trein te nemen. Het op peil houden van deze mogelijkheid - en het liefst de verbetering ervan - is belangrijk voor de bovenlokale functie van het station. De waarde van het station kan vergroot worden door te voorzien in voldoende en goede parkeergelegenheid voor de auto/treinreiziger vanuit de regio. Station Naarden-Bussum kan vooralsnog behouden worden als station voor Busreiziger en fietsers die gebruik maken van de trein.
- De buitenpoortfunctie van station Zuid, maar ook het functioneren als een knooppunt voor de Regio, vraagt om de ontwikkeling van de huidige P en R. Gedacht kan worden aan het opofferen van een stuk heitussen Struikheiweg en Franse Kampweg, voor een voor nieuwe, grotere P & R voorziening. Er zijn hier interessante combinatie mogelijkheden met woningbouw en uitbreiding van het Bastion hotel. Het parkeren vindt dan ondergronds plaats. De buitenpoortfunctie vraagt om een forse uitbreiding van het fietsparkeren. (Zie ook onder recreatie).
- Het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan Bussum Zuid heeft gevolgen voor de bereikbaarheid, veiligheid en doorstroming. Duizend woningen produceren (vuistregel) 7000

autoverplaatsingen per dag. Wanneer de verdichting niet wordt verspreid over de wijk, is het huidige wegennet niet toereikend. De capaciteit van het wegennet is bereikt met 15.000 tot 18.000 auto's per etmaal over Ceintuurbaan en Bussummer Grindweg. Bij een dergelijk toevoeging zijn aanvullende maatregelen nodig, moet het autobezit beperkt worden, of moet buiten de wijk geparkeerd worden. Daarbij helpt het om deelmobiliteit te stimuleren, zoals op Crailo. (Kanttekening: Deelauto's helpen niet echt mee aan het verminderen van het aantal autobewegingen, maar verminderen het autobezit en het benodigd aantal parkeervakken.) Als de extra woningen verspreid worden kan het verkeer goed verspreid worden over diverse wegen en is het minder een probleem. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld het ontsluiten autoverkeer op A1 via Hilversum, niet via Ceintuurbaan. Verder kan gekozen worden voor aansluitingen op Amersfoortsestraatweg.

- Verdichting betekent dat de druk op de openbare ruimte groter wordt. Dit betekent dat een hoge parkeernorm niet gewenst is. Gedacht kan worden aan een extreem lage parkeernorm in het verdichte gebied in combinatie met parkeergelegenheid van auto's op afstand (bijv. op het heidegebied van Struikheiweg) en fietsparkeren dichtbij juist uitbreiden (bijvoorbeeld op de huidige autoparkeerplaats NS). Daarnaast is er de optie van ondergronds parkeren. Dit maakt ruimte op maaiveld mogelijk. We zullen deelautogebruik stimuleren.
- Bij verdichting rond Bussum Zuid is het van belang dat de dienstregeling tenminste op niveau blijft. Op middellange termijn moet zeker gedacht worden aan meer treinen en meer bestemmingen (Utrecht, Almere). Om het OV echt een goed alternatief vervoer te laten zijn moet de frequentie op Bussum Zuid omhoog: 2x per uur per richting is daarmee niet voldoende. De mogelijkheid van functie wisselen met Naarden-Bussum zou open gehouden kunnen worden. Het voorzieningenniveau rond het station vraagt sowieso om een verbetering, zeker als dit station gaat functioneren als een buitenpoort.
- Bij een uitbreiding van het aantal inwoners in de Gooi en Vechstreek (Weesp, Hilversum, Gooise Meren) is op middellange termijn/ lange termijn (2030 – 2050) een grootschalige ingreep nodig om de doorstroming en goede bereikbaarheid van de Gooi en Vechtstreek te behouden. Daarbij kan gedacht worden aan ondertunneling van de A1 of een systeemsporg van het OV. De gemeenten in de Regio hebben steeds gepleit voor het versterken van het OV. Dit betekent het vergroten van de capaciteit op de Gooi lijn, HOV uitbreiden en fietsmobiliteit faciliteren.
- Er wordt een snelfietsroute ontwikkeld. Zo'n route stimuleert het gebruik van de fiets voor de middellange afstand (10 – 30 kilometer). De geplande MRA-route ligt westelijk van spoor. Centrum Bussum ligt oostelijk van het spoor. De toegang tot de MRA-route kan bevorderd worden door een fietstunnel onder het spoor.
- De loop en wandelmogelijkheden rond Bussum Zuid verdienen extra aandacht; de rol van buitenpoort komt pas goed tot recht als vanuit het station op een aangename manier ver
- Het huidige spoorviaduct Struikheiweg voldoet niet als er ontwikkelingen plaatsvinden in het spoorgebied. Verbreding en vernieuwing zijn zeker nodig.

# 8 Thematische en gebiedsgerichte conclusies

## 8.1 Conclusies

De thematische verkenning die in het voorafgaande hoofdstuk is verricht laat de volgende conclusies toe:

1. Het plangebied Bussum Zuid biedt goede inbreidingsmogelijkheden voor een woningen, deels door inbreiding, deels door vernieuwing, deels door gebruik te maken van terreinen als het RailPro terrein.
2. Daarbij is het mogelijk te kiezen voor een ontwikkeling waarbij wonen en werken gelijk opgaan.
3. 'Inzet op sociaal' biedt een focus voor keuzes voor de ontwikkeling van wonen, de woonomgeving en werken in Bussum Zuid; aandacht voor (ook) kwetsbare groepen, nieuwe vormen van samenwonen en inclusie.
4. Werken aan een betere toegang tot de natuur, meer groen in de wijk en bijpassende recreatieve voorzieningen draagt zowel bij Bussum Zuid als een aantrekkelijke woonwijk als een aantrekkelijke plek om te werken.
5. Bij de ontwikkeling van Bussum Zuid zal daarom integraal naar het gebied gekeken moeten worden; wonen, werken en landschap moeten steeds in samenhang worden gezien. Daarbij is het goed de sociale opgave in het vizier te houden.
6. De ontwikkeling van station tot Buitenpoort biedt kansen voor het Bussum Zuid.
7. Aan de ontwikkeling van het station kan een bredere gebiedsgerichte ontwikkeling gekoppeld worden waarbij ook kansen voor wonen en werken benut worden.

Tijdens de verkenning hebben we geconstateerd dat veel van de aandachtspunten uit de 3 ontwikkelscenario's in belangrijk mate verenigbaar zijn met elkaar. Meer precies: inzet op wonen, werken en natuur/recreatie staat niet op gespannen voet, maar kan elkaar versterken. Hier volgt de volgende denkrichting uit:

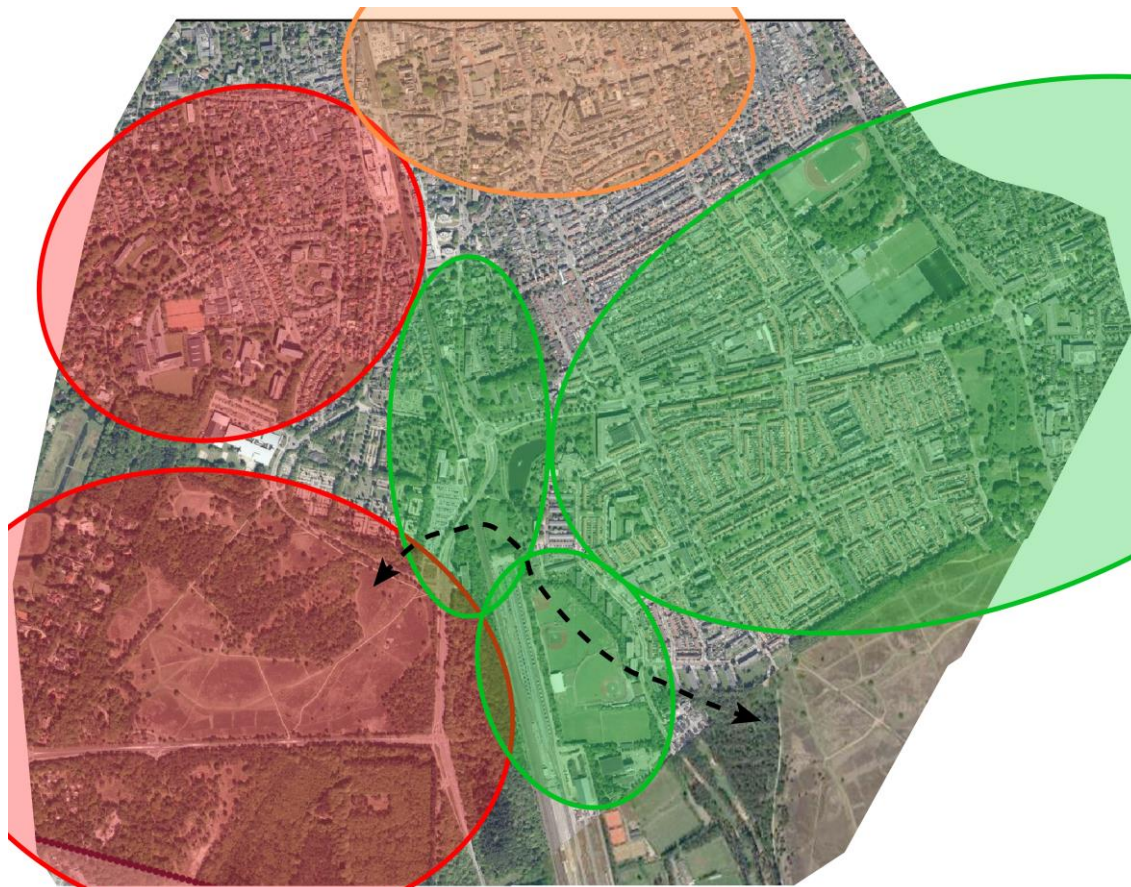
**Wonen:** Inzetten op verdichting en goed kijken voor welke doelgroepen je bouwt zodat er een goede sociale cohesie blijft bestaan, en de woningen zo inrichten dat er ook ruimte is voor thuiswerken en beroep aan huis.

**Recreatie:** Het groen en de natuur behouden en versterken en verder doortrekken de stad in. Groen en recreatie levert ook kwaliteit aan de werkplekken om in de pauze of voor- of na werktijden tot rust te komen in de natuur.

**Werken:** Inzetten op meer werkplekken en kleinschalige bedrijven en op vernieuwende mengvormen van wonen en werken en kijk welk type arbeidsplek gewenst is in welk gebied.

## 8.2 Gebiedsgerichte conclusies

Terugkijkend op het voorgestelde plangebied (hoofdstuk 2) en de voorgaande ontwikkelscenario's met hun kansen en mogelijkheden kunnen er ook verschillende thema's en zwaartepunten toebedeeld worden aan de verschillende deelgebieden. Zo kan het in het ene deelgebied meer voor de hand liggen om de focus op wonen te hebben terwijl er in het andere deelgebied juist kansen liggen voor een functiemenging met zowel wonen, werken als natuur.



Indien er naar de kaart van het plangebied gekeken wordt met de deelgebieden zoals eerder aangeduid kunnen deze thema's als volgt gespecificeerd worden.

**Stationsgebied:** Rondom het stationsgebied zou er ruimte kunnen zijn voor de ontwikkeling van een meer stedelijke structuur. Er is hier de mogelijkheid tot functiemenging (wonen, parkeren, werken in de vorm van kantoor en/of vergaderruimtes). Daarbij kan gedacht worden aan meerlaagse bebouwing met mogelijk ondergronds parkeren (P&R-terrein). Belangrijk aandachtspunt blijft hier het concept Buitenpoort Bussum-Zuid waarmee een heldere, sterke verbinding tussen het station met de natuur gerealiseerd dient te worden.

**Oostereng/Westereng:** Beide wijken in het zuiden van Bussum kenmerken zich door een groot percentage corporatiebezit. Deze huidige woningvoorraad is veelal redelijk verouderd waardoor hier de komende tijd een verduurzamingsopgave ligt. Deze opgave biedt de mogelijkheid tot het onderzoeken van intensivering of inbreiding. Hierbij kan tevens gekeken worden naar het toevoegen van de eerdergenoemde kleinschalige werklocaties en het vergroenen van de wijk. Uiteraard met behoud van de huidige karakteristieken van de wijk zoals de Groene Long en het coulissen landschap.

## 9 Vervolg



We zien de volgende vervolgstappen voor ons. We zullen de verkennende stappen moeten toetsen en uitwerken met de Raad, ketenpartners (corporaties, gebiedspartijen, ondernemers) en inwoners. Deze fase kunnen we betitelen als *fase 2: verdieping en toetsing*. Ze omvat de volgende ingrediënten:

1. Raad informeren over de Verkenning; met de Raad een perspectief ontwikkelen op kansen en mogelijkheden van Bussum Zuid; het met de Raad uittekenen van een participatietraject
2. Verdiepende verkenning met corporaties, gebiedspartijen, ketenpartners, medeoverheden
3. Participatietraject inwoners
4. Subsidiemogelijkheden en financieringsvoorwaarden in beeld

We denken dat deze verdieping nodig is om tot een goed gebiedsprogramma te kunnen komen en menen dat deze fase zorgvuldig moet worden ingericht en zeker niet overhaast ingevuld moet worden. In deze fase zal de huidige projectgroep een bescheiden rol spelen, maar zal gewerkt moeten worden aan de inrichting van een stevige programmaorganisatie, die nodig is voor de invulling van de volgende fase.

Na deze fase van verdieping en toetsing beschikken we over de bouwstenen voor een gebiedsprogramma, cq een ontwikkelprogramma voor Bussum Zuid. Dit is dan *fase 3: ontwikkelprogramma Bussum Zuid*. Dit zal een breed programma zijn met deelprojecten die goed in de tijd gezet moeten worden. In deze fase zijn programmamanagers nodig en projectleiders, die we niet volledig uit de eigen organisatie zullen kunnen betrekken.

Kansen voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, duurzaam ontwikkelen.