

stedenbouwkundig ontwerp

BORgronden

Naarden



VOF Naarden BORgronden - Synchron BV - Dura Vermeer Bouw Midden West BV

Oktober 2022

Fijne Stad - Stedenbouwkundig Ontwerp en Advies

INHOUD

	pag.
1 Inleiding en verantwoording	
1. Aanleiding	5
2. Initiatief	5
3. Participatie	5
4. Doel, functie en status	5
5. Planproces	5
2 Het plangebied	
1. Ligging en begrenzing plangebied	7
2. De directe omgeving	7
3. Cultuurhistorie	9
4. Specifieke milieu-omstandigheden	9
3 Voorwaarden, uitgangspunten en ambities	
1. Voorwaarden en uitgangspunten	13
2. Ambities	15
4 Het stedenbouwkundig ontwerp	
1. De planstructuur	17
2. Grondgebruik	19
3. Klimaatadaptatie	19
4. Verkeer	19
5. Waterstructuur en waterhuishouding	23
6. Nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur	23
5 De bebouwing	
1. Woningentypes	27
2. De relatie tussen stedenbouw en architectuur	27
6 De inrichting van de openbare ruimte	
1. Groen in de openbare ruimte	31
2. Bestaande bomen en boomaanplant	32
3. Verblijf, wandelen, spelen, sporten	31
4. Beeldende kunst en andere objecten in de openbare ruimte	35
5. Natuurontwikkeling en ecologie	37
Bijlagen	
6. Doorsneden	40
7. Parkeerbalans	44
8. Fietsopstelplekken	46
9. Maten van de profielen openbare weg	47
10. Reservering nutsbehuizing en ondergrondse containers	48
11. Alternatieve verkaveling bij behoud 50 kV-leiding	49
Colofon	51



1. Inleiding en verantwoording

1.1 Aanleiding

In 2015 heeft de gemeenteraad van Naarden haar medewerking verleend om woningbouw te realiseren op de BORgronden. Dit besluit is in juni 2017 door de gemeenteraad van Gooise Meren bekrachtigd. Daarbij zijn in het Project Initiatief Document BORgronden en het later vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) de kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van dit gebied.

1.2 Initiatief

De planontwikkeling van de BORgronden is een particulier initiatief van de grondeigenaren in het gebied. Voor deze ontwikkeling werd door Slokker en Hagedoorn de VOF Naarden-BORgronden (VOF) opgericht. De VOF heeft een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Gooise Meren en neemt het voortouw in de ontwikkeling van het gebied, waarbij zij samenwerkt met de andere eigenaren in het gebied; Synchroon en Dura Vermeer.

1.3 Participatie

Tussen 2017 en 2020 heeft een participatieproces plaatsgevonden waarbij overleg met de omgeving veel input heeft geleverd voor het SPvE. Om de volgende stappen in de ontwikkeling te zetten heeft de VOF een SPvE voor het plangebied opgesteld, rekening houdend met de resultaten uit de participatie. Hierin zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd die het kader vormen voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. In juni 2020 werd het SPvE voor de BORgronden door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 Doel, functie en status

De volgende stappen van de VOF bestaan uit het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en het formuleren van een beeldkwaliteitsplan die de basis vormen voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Het Stedenbouwkundig ontwerp vertaalt de voorwaarden en uitgangspunten uit het SPvE naar een beeld van een concrete inrichting van het gebied. Het Stedenbouwkundig ontwerp geeft daarmee inzicht in de vorm die de nieuwe buurt zou kunnen krijgen. Het toont de mogelijkheden van de bebouwing, het stratenpatroon, de aanleg van water, openbaar groen en speelgelegenheid, de verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid. Het schept bovendien een aanzet tot de voorgenomen beeldkwaliteit en sfeer die van de inrichting van de buurt en ook de architectuur van de bebouwing verwacht mag worden. Het vormt daarmee een duidelijk kader voor het Beeldkwaliteitsplan.

1.5 Planproces

Nauw gekoppeld aan dit Stedenbouwkundig ontwerp wordt ook een Beeldkwaliteitsplan samengesteld. Op basis van het Stedenbouwkundig ontwerp wordt een (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld waarin de belangrijke structuurelementen van het plan juridisch worden vastgelegd. Dat betreft in het bijzonder de toegestane bestemmingen van de gronden binnen de hoofdplanstructuur voor verkeer, water en groen. Het bepaalt tevens de maximale bebouwingshoogte en de bebouwingsdichtheid.



2. Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De BORgronden zijn gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern Naarden en omvatten een gebied van circa 14,4 hectare. Vanuit het midden van het plangebied is de afstand tot de historische vesting Naarden hemelsbreed ca. 1,3 km. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Huizerstraatweg en een aantal bestaande woonpercelen gelegen aan deze weg. Aan de oostzijde vormt de rijksweg A1 met taluds en groenstroken de grens met de BORgronden. De westzijde van het plangebied grenst voor een belangrijk deel aan het Componistenkwartier en is daarvan gescheiden door de aanwezige watergang gelegen aan de Beethovenlaan en achter de woningen aan de Schubertlaan en de Dr. Anthon van der Horstlaan. Eveneens aan de westzijde, maar noordelijker, liggen de sportvelden van Rugbyclub 't Gooi tegen het plangebied.

2.2 De directe omgeving

2.2.1 De snelweg A1

Het terrein resteert als agrarisch-landschappelijk gebied dat bij de aanleg van de snelweg A1 begin jaren '70 is afgesneden van de landelijke inrichting aan de andere kant van de snelweg. De snelweg vormt een harde barrière. Omdat de A1 over het traject langs de BORgronden geleidelijk omhoog loopt en bovendien geflankeerd wordt door bosschages is de A1 vanuit de BORgronden voor een belangrijk deel in het noorden aan het zicht vanuit het plangebied onttrokken. Omdat over een belangrijk deel hier een geluidswering langs de A1 in de huidige situatie ontbreekt is het geluid van de snelweg opvallend aanwezig.

2.2.2 Het Componistenkwartier

Aan de westzijde ligt het plangebied voor een belangrijk deel tegen het Componistenkwartier: een rustige woonbuurt die bestaat uit appartementen, rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, in stijl variërend van karakteristiek twintiger jarenwoningen tot moderne woningen kenmerkend voor de zestiger jaren. De dichtheid van het Componistenkwartier neemt richting BORgronden geleidelijk af van een hogere dichtheid aan de zijde van de Amersfoortsestraatweg naar een heel lage dichtheid aan de zijde van de BORgronden. Het plangebied is van het Componistenkwartier gescheiden door een ca. 10m brede waterpartij.

2.2.3 De sportterreinen

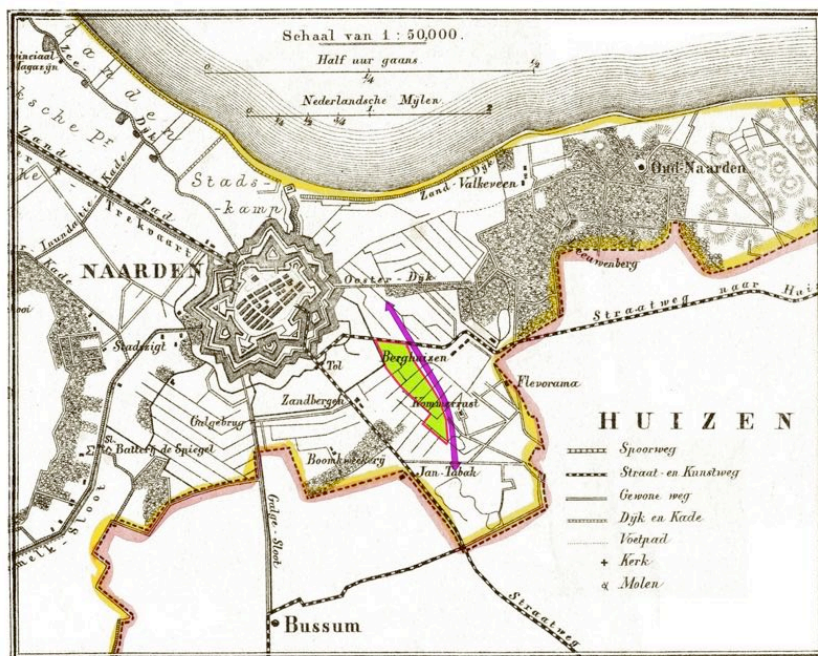
Aan dezelfde kant maar noordelijker liggen sportterreinen tegen het plangebied. Bezoekers van de rugbyvelden die direct tegen de BORgronden aanliggen zorgen in het weekeinde voor de omgeving voor aanzienlijke parkeerdruk.

2.2.4 De Huizerstraatweg

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de historische Huizerstraatweg. Aan weerszijden liggen oude en nieuwe vrijstaande woningen en aan de overzijde van de Huizerstraatweg liggen ter hoogte van het plangebied twee plantenkwekerijen annex tuincentra. Richting Naarden staan voorbij de rugbyvelden langs de Huizerstraatweg een aantal in rijen van vier geschakelde woningen in zakelijke 30er jaren architectuur.

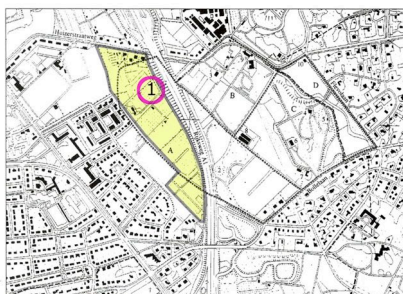
2.2.4 De Oud Blaricummerweg

In het zuiden raakt het plangebied in een punt aan de Oud Blaricummerweg. Een gebied waarin zich villa's en tweekappers van eind-19e en begin 20e eeuw bevinden, recent aangevuld met een compact appartementengebouw in een bosrijke omgeving.



* Bronnen 'Oude Naardense Buitenplaatsen', de geschiedenis van Kommerrust en Berghuysen, H. Schaftenaar, 'De Omroeper', Oktober 1994, jaargang 7, nr. 4: 'Naardense Kwekerijen' door J. G. Kroonenburg.

¹ 'Naarden, plangebied Comptonistenkwartier, rapport 870', 2007, ADC Archeoprojecten.



De ligging van de voormalige buitenplaatsen Kommerrust (A) en Berghuysen (B) op een moderne kaart. In 1781 en 1837 werd Berghuysen uitgebreid met resp. het 'Oude Bos' (C) en een stuk heide in de gemeente Huizen (D).

1. de plaats van het eerste huis Kommerrust, 2. de plaats van het tweede huis Kommerrust, 3. huize Berghuis, 4. huize Flevorama, 5. voormalige koetshuis van Flevorama, 6. huize Zuiderhof, 7. voormalig stallencomplex van Zuiderhof, 8. de plaats van de Stoomkuiperij, 9. voormalige bedrijfsgebouwen van Kuhn & Co, 10. huize De Viersprong.

2.3 Cultuurhistorie

2.3.1 Buitenplaats Kommerrust*

In 1640 wordt ter plekke van de huidige BORgronden door Joannes Uytenbogaert (1628-1680) de buitenplaats Kommerrust gesticht. Een boerderij die bij deze buitenplaats hoorde is zuidelijker op het landgoed gelegen geweest.

In die tijd moeten er in het landschap merkbare hoogteverschillen aanwezig zijn geweest gevormd door dekzanden: het resultaat van zandverstuivingen van in de ijs tijd door ijs opgestuwde gronden. Ook op de buitenplaats Kommerrust moet aan de noordzijde een dergelijk hoogteverschil aanwezig zijn geweest. Deze had de functie van uitzichthevel. Het landgoed lag echter zo dicht op de vesting Naarden dat, in verband met de verdediging van de vesting, een groot gedeelte voor aarzeling in aanmerking kwam.

In de tweede helft van de 18e eeuw leidt dit uiteindelijk tot het verdwijnen van het oorspronkelijke huis en de boerderij. De boerderij is later herbouwd aan de kant van de Bollelaan. Deze boerderij is in 1942 door brand verwoest. De positie van het oorspronkelijke herenhuis is redelijk te traceren gebleken, hoewel archeologisch onderzoek weinig concreets heeft opgeleverd: het gaat om een plek aan de oostzijde van het plangebied even ten noorden van de watergang die het gebied dwars doorsnijdt.

2.3.2 De zanderijvaarten

De enkele nog aanwezige sloten in het plangebied zijn een restant van een stelsel van zanderijvaarten. Deze vaarten zijn in de 18^e eeuw aangelegd voor het afvoeren van het zand. De afgraving had niet alleen een militair, maar ook een commercieel belang. Zand bleek goed te verhandelen in verband met de uitbreiding van Amsterdam.

2.3.3 De gebroeders Bor

In de eeuwen daarna is het gebied voor diverse agrarische bestemmingen gebruikt – kwekerijen en grasland – en er werden enkele bedrijven en woonhuizen langs de Huizerstraatweg opgericht. De naam BORgronden is afkomstig van de gebroeders Bor, die sinds de vijftiger jaren van de vorige eeuw van vader op zoon een gedeelte van de gronden binnen de plangebiedsgrenzen aan de zijde van de Oud Blicummerweg gebruikten voor hun kwekerij.

2.4 Specifieke milieu-omstandigheden

2.4.1 Bodemgesteldheid

Civieltechnisch bureau Civil Support is in opdracht van VOF Naarden BORgronden bezig met de inventarisatie- en onderzoeksfase in het kader van het bouw- en woonrijp maken van voornoemd gebied. Onderdeel van deze werkzaamheden is het bekijken van de reeds verrichte onderzoeken op het gebied van bodem en grondwater.

Gezien het gebruik als boomkwekerij en/of open grond teelt bestaat er een risico op verontreinigingen in de bovengrond van de betreffende percelen.

In het verleden zijn al diverse bodemonderzoeken op de locatie verricht in opdracht van diverse betrokken partijen. Op meerdere plaatsen zijn plaatselijk verontreinigingen in de bodem aangetroffen die nog onvoldoende zijn ingekaderd. Gezien de leeftijd van de verrichte onderzoeken is het actuele risico niet voldoende inzichtelijk.

Naast het onderzoeken van de milieukundige kwaliteit van de bodem is het wenselijk inzicht te krijgen in de civieltechnische kwaliteit (herbruikbaarheid) van het aanwezige zand. In verband met de fasering en risicoverwachting van verontreinigingen adviseert het bureau op korte termijn de bodem en het grondwater in het zuidelijke gedeelte van het plangebied milieukundig en civieltechnisch te laten onderzoeken (Bron: notitie Civil Support 06 nov. 2020).

2.4.2 Waterpeil en maaiveldpeil

Het huidige waterpeil in het gebied bevindt zich 0,3 m onder N.A.P. De gronden in het plangebied hebben een wisselend maaiveldpeil. Uitgaande van handhaving van het huidige waterpeil zal ten behoeve van de drooglegging in het gebied ophoging moeten plaatsvinden. Over de mate waarin zal nader onderzoek plaatsvinden.



2.4.3 Externe veiligheid

Uit de raadpleging van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat de rijksweg A1 een transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft. Deze transportroute heeft geen plaatsgebonden risico PR 10-6. Uit berekening volgt dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Hiermee is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Bij de nadere uitwerking van het plan en in het kader van het bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten (bereikbaarheid), de bestrijding van een eventuele ramp en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Hierbij zal de veiligheidsregio een advies uitbrengen.

2.4.4 Luchtkwaliteit

BuroDB heeft in een quickscan in beeld gebracht wat de lucht- kwaliteit in en rondom het plangebied in 2015 en 2025 is. Hieruit volgt dat er geen toename van de concentraties fijnstof en NO₂ optreedt als gevolg van de realisatie van woningen op de BORgronden. De concentraties overschrijden de wettelijke normen in 2015 en 2025 niet, waarbij de concentraties in 2025 fors lager zijn dan in 2015. In 2025 wordt, met uitzondering van fijnstof PM_{2,5}, tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

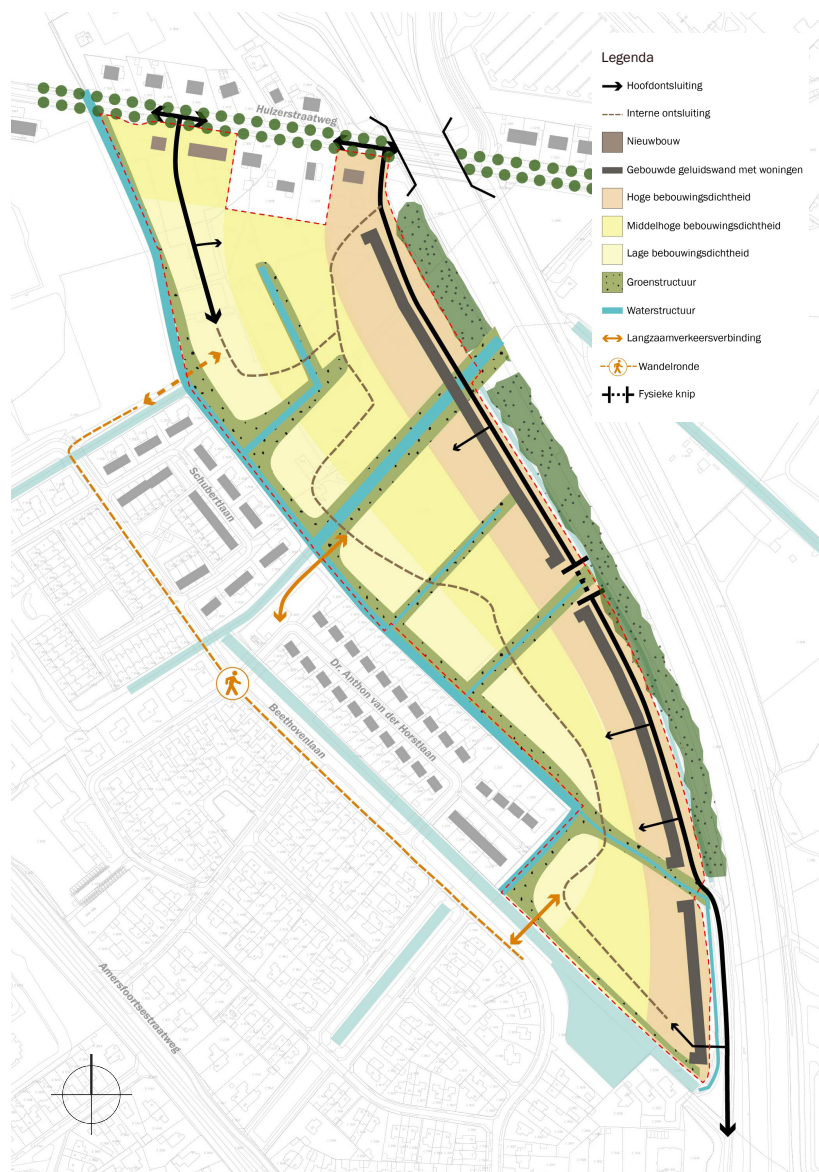
In de quickscan is rekening gehouden met een aaneengesloten wand van woningen aan de zijde van de rijksweg A1. Deze woningen leveren een positieve bijdrage ten aanzien van de verspreiding en verdunning van de luchtverontreiniging.

2.4.5 Geluid

De BORgronden liggen in het kader van de Wet Geluidhinder binnen de onderzoekszone van de rijksweg A1, Huizerstraatweg (deels) en Oud Blaricummerweg/Brediusweg (deels). In het kader van de planvorming is door BuroDB een quickscan naar de geluidbelasting door wegverkeer uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van geluidwerende woningen langs de rijksweg A1 over de hele lengte van het plangebied. Deze woningen fungeren met een dove gevel (geen te openen delen) als afschermdende voorziening voor deze woningen zelf en voor het achterliggende gebied. Zowel op de nieuwe woningen binnen de ontwikkellocatie als de bestaande woningen hierbuiten neemt de geluidbelasting door wegverkeer op de Rijksweg A1 af. Het woon- en leefklimaat in de bestaande wijken verbetert daarmee.

Uit de quickscan volgt dat de hoogte van de geluidwerende woningen ten opzichte van het huidige gemiddelde maaiveldpeil varieert van 11m tot 14m om voor een groot deel van de erachter gelegen nieuwe woningen te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB van- wege wegverkeerlawaai van de A1. Dit hoogteverschil hangt samen met de naar het noorden oplopende hoogte van de Rijksweg. Bij deze hoogten wordt voor alle woningen buiten het plangebied (Componistenkwartier) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerlawaai van de A1. Aan de noordzijde van het plangebied overschrijdt de geluidbelasting ten gevolge van de A1 de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Wanneer hier woningen gebouwd worden zal een oplossing gevonden moeten worden om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Deze oplossing kan bestaan uit een dove gevel op de twee- de verdieping, een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen of een hogere geluidwerende voorziening. De geluidbelasting door wegverkeer op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg/Brediusweg overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

De consequenties van één en ander worden buiten de beschrijving van dit Stedenbouwkundig Ontwerp behandeld in overleg tussen de initiatiefnemers en de betrokken overheden.



3. Voorwaarden, uitgangspunten en ambities

3.1 Voorwaarden en uitgangspunten

Uit het SPvE worden hier de voorwaarden en uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp ongewijzigd herhaald:

3.1.1 Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten

- De ontwikkeling van de BORgronden gaat uit van woningbouw.
- Een gemiddelde bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 30 woningen per hectare waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 mag bedragen.
- Een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig goed aansluit op het aanpalende Componistenkwartier;
- De woningdichtheid van de BORgronden loopt geleidelijk op van een lage dichtheid tegenover het Componistenkwartier (aansluitend bij de dichtheid van het Componisten-kwartier), naar een hogere dichtheid aan de zijde van de snelweg A1 en incidenteel in het middengebied;
- Längs de rijksweg A1 wordt uitgegaan van een gebouwde geluidafscherming in de vorm van woningbouw met een geluidwerende gevel om het verkeerslawaaï voldoende af te schermen in het achtergelegen gebied;
- Het huidige profiel en (historische) karakter van de Huizerstraatweg dient gerespecteerd te worden;
- Er is nader onderzoek nodig naar de in- en/of aanpassing van zanderijvaarten;
- De bestaande (cultuurhistorische) watergangen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd;
- Er dient rekening te worden gehouden met geluid en lichthinder van de sportvelden;
- Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied;
- Het karakter van de nieuwbouw dient passend te zijn bij de omgeving;
- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht, waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaats vindt.

3.1.2 Programma

- Binnen het plangebied wordt alleen woningbouw gerealiseerd;
- Een optimale ontwikkeling met een haalbare mix van woningbouw in zowel het goedkope, middel- dure als dure segment.
- Binnen het plangebied zijn maximaal 440 woningen voorzien, waarvan 80 sociaal, 100 in de middel-dure huur en -koop en 260 woningen in de dure koop.

3.1.3 Verkeer en parkeren

- Voor alle straten geldt dat het overschrijden van de maximaal toegestane snelheid door de inrichting van de wegen vrijwel uitgesloten is;
- Gebrek aan zicht voor deelnemers aan het verkeer dient te worden voorkomen;
- In verband met calamiteiten dient het plangebied vanaf minimaal twee richtingen bereikbaar te zijn.
- Indien nodig kan ook van een derde brug gebruik worden gemaakt vanuit het Componistenkwartier. Deze is alleen bedoeld voor langzaam verkeer, maar kan bij een calamiteit gebruikt worden door ander verkeer (bijv. ambulance of brandweer);
- De hoofdontsluitingen van het plangebied worden aangesloten op de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg en worden op een verkeersveilige wijze ingepast; Binnen het plangebied wordt een fysieke knip gerealiseerd om het gemotoriseerde sluipverkeer tegen te gaan;
- Er wordt geen autoverbinding met het Componistenkwartier gemaakt;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is 'Duurzaam Veilig'. Voor erftoegangswegen geldt een regime van 30 km/uur. Voor de overige (woon)erven geldt een 15 km/uur-regime; Er worden langzaamverkeerverbindingen voor voetgangers en fietsers gemaakt naar alle kanten;
- Voor de parkeerbalans dienen de Richtlijnen voor parkeernormen, Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren: van parkeer-

kencijfers naar parkeernormen' (vastgesteld op 19 februari 2019) of de opvolger daarvan te worden gehanteerd;

- Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein dan wel aan het zicht onttrokken om kwalitatief aantrekkelijk straten te krijgen;
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor het plaatsen van fietsen met name bij appartementen;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving.

3.1.4 Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptie, hittestress, waterberging, stadslandbouw, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, oplaadpalen, etc.;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen Handboek Openbare Ruimte van de gemeente (Bussum 2014);
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaaagdheid;
- Het bestaande waterpeil (- 0,3 m. NAP) en het bestaande gemiddelde maaiveldpeil (ca. 0,5 m. NAP) zijn het uitgangspunt;
- De gemeente hanteert een drooglegging van minimaal 0,8 m ten opzichte van het maaiveld;
- Er dient voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het waterschap;
- Watergangen zijn kindvriendelijk (om verdrinkingsgevaar te voorkomen) en worden zoveel als mogelijk voorzien van groene oevers;
- Watergangen dienen doorspuikbaar dan wel onderdeel te zijn van een watercircuit en goed bereikbaar voor onderhoud;
- Voorkeursvolgorde afkoppelen hemelwater:
 - infiltreren op eigen terrein;
 - transporteren naar oppervlakte water;
 - via hemelwaterriool;
 - via gemengde riolering;
- Bestaande monumentale en waardevolle bomen blijven behouden. Overige bomen blijven zoveel als mogelijk behouden;
- Voor beschermde soorten in het plangebied, waaronder vleermuis en ringslang, dienen tijdens en na de ontwikkeling optimale condities aanwezig te zijn;
- Binnen de planontwikkeling dient uitnodigende en voor iedereen toegankelijke openbare ruimte te zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten;
- Er dienen voldoende huisvuilinzamelingsplekken te worden gerealiseerd conform de Grondstoffen en Afvalstoffen-Dienst (G.A.D.) regio Gooi- en Vecht- streek.

3.1.5 Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame, energiebesparende en circulair te bouwen woonwijk met klimaatadaptieve inrichting tot op perceelniveau;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken zoals bijvoorbeeld een collectieve moestuin;
- Een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee gestimuleerd wordt de auto voor korte afstanden te laten staan;
- Het verkeerlawaaï dat het plangebied binnenkomt dient zo dicht mogelijk bij de bron 'geweerd' te worden. Naast de bestaande geluidschermen, wordt een gebouwde gesloten 'woonwand' van ca. 11 tot 14 meter hoog aan de belaste zijde van een dove gevel voorzien. Daarmee wordt tevens bereikt dat het bestaande Componistenkwartier minder geluidsoverlast ondervindt van de rijksweg.

3.2 Ambities

De hierboven aangehaalde Uitgangspunten en Voorwaarden uit het SPvE bieden op vele aspecten een duidelijk kader voor het ontwerp. Bij de start van het stedenbouwkundig ontwerp zijn daar door het ontwerp bureau een aantal ambities aan toegevoegd:

- Om uit te stijgen boven het beeld van een contextloze nieuwbouwwijk biedt de geschiedenis en uitzonderlijke ligging van het plangebied belangrijke bouwstenen voor het ontwerp. De cultuurhistorie en de karakteristieke landschappelijke elementen die daarmee samenhangen bieden kansen op een verrijking van het plan. Daarbij kunnen de volgende elementen genoemd worden:
 - De zandrijvaarten dienen niet alleen waar enigszins mogelijk gehandhaafd te worden, ze dienen ook een dragende en op vele plaatsen zichtbare kwaliteit van de openbare ruimte uit te maken;
 - De wetenschap dat de buitenplaats Kommerrust op deze locatie heeft gestaan en letterlijk het veld heeft moeten ruimen voor de zandafgravingen biedt kansen op markante, wellicht iconische referenties in bebouwing en inrichting openbare ruimte;
- In tegenstelling tot het weren van autoverkeer tussen de nieuwe buurt en het bestaande Componistenkwartier wordt er voor alle soorten langzaam verkeer naar gestreefd op de plekken waar dat redelijkerwijs mogelijk is verbindingen aan te leggen.
- Bij de positionering en uitvoering van bebouwing dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de kwaliteit die de bebouwing oplevert in relatie tot sfeerbepaling in de openbare ruimte. 'Placemaking' – het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken door samenhang in architectuur en stedenbouw – is daar een voorbeeld van. Maar ook het plaatsen van representatieve bebouwing op zogenaamde beeldbepalende plekken, bijvoorbeeld de plek waar tegenaan gekeken wordt aan het einde van een straat of juist bij de entree van een straat. Er kan hierbij in gradaties gedacht worden: van markante elementen in gevels of daken tot het realiseren van opmerkelijke sfeerbepalende gebouwen.
- In het stedenbouwkundig ontwerp dient vooruitgelopen te worden op elementen die een bijdrage in de kwaliteit van de openbare ruimte vormen en vaak tussen de wal en het schip vallen bij de uitvoering van enerzijds bouwplannen en anderzijds inrichting openbare ruimte. In het stedenbouwkundig ontwerp moet daarom al aandacht gegeven worden aan:
 - De plaats en vormgeving van nutsbehuizingen;
 - De kwaliteit van erfafschermingen op de grens met openbare ruimte;
 - De kwaliteit van de afscherming van parkeerhoven teneinde een substantieel aantal parkeerplaatsen op een mooie manier uit beeld te houden;
 - Poorten als tastbare elementen in de overgang tussen twee ruimtes in het openbaar gebied;
 - De vormgeving van geluidwerende elementen;
 - Het toevoegen van beeldende kunst aan de openbare ruimte: als solitaire objecten, als toegevoegde kunst aan civieltechnische kunstwerken (bruggen, kademuren, poorten, geluidsschermen e.d.), ofwel als toevoeging aan gevels.
 - Spelaanleidingen voor kinderen in de openbare inrichting die mogelijk al om condities vragen in het stedenbouwkundig ontwerp.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

4. Het stedenbouwkundig ontwerp

4.1 De planstructuur

De planstructuur wordt in hoofdzaak bepaald door:

- de langgerekte vorm van het gebied die volgens de randvoorwaarden alleen in het noorden en zuiden voor autoverkeer ontsloten kan worden op respectievelijk Huizerstraatweg en Oud-Blaricummerweg om de Componisten-buurt niet met autoverkeer te belasten;
- De toenemende dichtheid van woningbouw in het gebied van de zijde van het componistenkwartier richting de snelweg;
- De condities voor de geluidwering van de snelweg waarvoor is uitgegaan van een geluidwering door een lange wand van aaneengesloten woningen;
- Het behoud van zoveel mogelijk van de zanderijvaarten in het gebied;
- De keuze voor een autoluwe verblijfsfeer in de buurt;
- De gunstige oriëntatie van zoveel mogelijk achtertuinen op de zon;
- De wetenschap dat centraal in het gebied ooit het huis van de buitenplaats Kommerrust heeft gestaan



Prille schets planstructuur



schets principe opbouw dichtheid tijdens participatieperiode

4.1.1 Twee lanen met een verschillend karakter

De combinatie van bovenstaande punten heeft geleid tot de keuze voor een belangrijke verdeelweg voor autoverkeer langs de rand van de buurt parallel aan de snelweg. Deze houdt een belangrijke hoeveelheid auto's uit het geluidsluwe deel van de buurt, zowel wat betreft parkeerdruk als wat betreft autobewegingen. Om die reden heeft deze parallelweg op de Huizerstraatweg een apart ontsluitingspunt gekregen.

Een tweede lange laan in de buurt – die als werknaam de 'Laan van Kommerrust' heeft meegekregen – heeft veel meer een verblijfskarakter: deze meanderende laan verbindt plantsoenen, passeert bruggen en pleintjes. Er bevinden zich enkele gebouwen met een iconisch karakter langs deze route, refererend aan de vroegere buitenplaats Kommerrust. Tussen de parallelweg en de twee lanen zijn korte straatjes ingericht, meestal parallel aan de dwars in het gebied gelegen Zanderijvaarten. In de zuidelijke punt van het gebied komen beide wegen bij elkaar en vinden een ontsluiting op de Oud Blaricummerweg.

4.1.2 Een wand van woningen houdt het geluid uit de buurt.

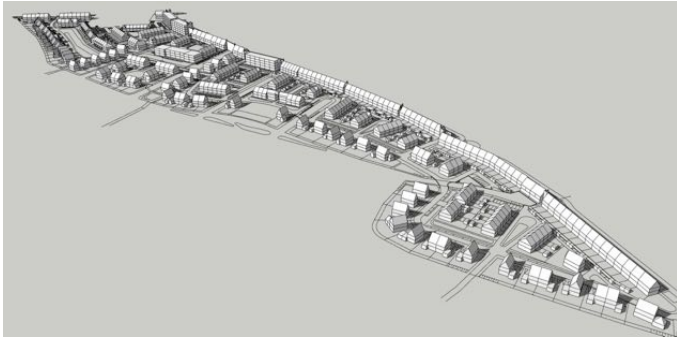
Opvallend in de structuur is een wand van woningen aan de verdeelweg aan de oostzijde van de buurt. Door middel van poorten in die wand kan de luwe zijde van de buurt bereikt worden. De hoogte van deze wand loopt op van het zuiden naar het noorden in verband met de toenemende hoogteligging van de snelweg naar het noorden van de snelweg. Het is deze wand die de dichtheid van de buurt op doet lopen naar het oosten en het noorden van het plangebied. Daar worden enkele appartementengebouwen opgenomen om de voor de geluidwering noodzakelijke hoogte te bereiken. Deze wand, onderbroken met toegangspoorten voor auto's en langzaam verkeer, mag in de uitwerking doen denken aan elementen van een vesting: een bescheiden verwijzing naar de nabij gelegen Vesting Naarden.

4.1.3 Woningen in het groen tegenover het Componistenkwartier

Om zo goed mogelijk te voldoen aan de gevraagde lagere dichtheid tegenover het Componistenkwartier zijn hier uitsluitend tweekappers, driekappers en vrijstaande woningen geprojecteerd. De tuinen van deze woningen liggen tegenover de particuliere tuinen van de bestaande buurt, met water ertussenin. Deze brede vaart die de nieuwe buurt van de bestaande scheidt wordt plaatselijk nog verder verbreed. Daar wordt door middel van smalle eilanden de oeverlijn van de oorspronkelijke zanderijvaart in stand gehouden. De nieuwe woningen worden afgewisseld met plantsoenen aan de waterkant.

4.1.4 De dichtheidsgradiënt

Het contrast in dichtheid tussen west en oost in de nieuwe buurt wordt daar tussenin gemiddeld met behulp van korte rijtjes grondgebonden woningen. Deze woningen zijn vrijwel alle zo gelegen dat de achtertuinen een groot deel van de dag optimaal op de zon zijn georiënteerd. Op deze structuur van dwarsstraatjes wordt één plek een uitzondering op gemaakt: centraal wordt in de vorm van een voornaam gebouw de herinnering aan de 17^e eeuwse buitenplaats 'Kommerrust' tot leven gebracht.



4.1.5 De Buitenplaats Kommerrust

Deze historische buitenplaats heeft in de planstructuur geleid tot het aanwijzen van drie plekken waar iconisch woongebouwen kunnen worden vormgegeven in samenhang met de directe omgeving: Het landhuis 'Nieuw Kommerrust', een bijbehorende 'Orangerie' en een 'Koetshuis'. Deze drie gebouwen zijn alle gesitueerd aan mooie openbare aanleg van groen en water. De rustige Laan van Kommerrust verbindt deze drie plekken. Tot het ensemble van de buitenplaats behoort ook een hofje dat precies in de as tegenover het buitenhuis ligt.

4.2 Grondgebruik

In bijgaande tabel is het grondgebruik weergegeven binnen de projectgrens van het stedenbouwkundig ontwerp.

	Totaal binnen grens eigendom Synchroon, Dura V. en VOF N.B. en terreinen van gemeente	
Totale oppervlakte	144.546 m ²	
Uitgifte	70.697 m ²	48,9 %
Achterpaden	589 m ²	0,4 %
Dakoppervlak (inc. garages)	25.620 m ²	17,7 %
Inundeerbaar	1.005 m ²	0,7 %
Openbaar water	12.772 m ²	8,8 %
Openbaar groen	22.806 m ²	15,8 %
Inundeerbaar	731 m ²	0,5 %
Wadi	3.288 m ²	2,3 %
Verhardingen en overig	29.789 m ²	20,6 %
Halfverhardingen openbare parkeerplaatsen	8.026 m ²	5,6 %
Halfverhardingen overig	1.032 m ²	0,7 %

4.3 Klimaatadaptie

De klimaatadaptieve maatregelen die voor de BORgronden van toepassing zijn komen in het stedenbouwkundig plan tot uitdrukking in de verkavelingsrichting waarmee optimaal gebruik gemaakt kan worden van de oriëntatie op de zon. Hier speelt de verkavelingsrichting en de voorgestelde kapvorm een rol. Het plan doet ook aanbevelingen met betrekking tot ontwikkeling van biodiversiteit in de buitenruimte.

Het Stedenbouwkundig plan gaat niet in op de klimaatgerelateerde aspecten van bouwuitvoering en de materialen van bebouwing en inrichting. Hier zal in een later stadium op ingegaan worden bij de realisatie van bouwplannen en inrichtingsplannen. In het Beeldkwaliteitsplan komen deze aspecten al wel deels aan de orde.

4.4 Verkeer

4.4.1 Autoverkeer

Het SPvE staat geen ontsluitingen voor autoverkeer toe door het Componistenkwartier. In- en uitgaand autoverkeer van de nieuwe buurt zal plaats vinden via de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg. Twee 'knippen' in het stratenpatroon van de BORgronden zorgen er daarbij voor dat de ontsluiting van de nieuwe woningen bij benadering gelijk wordt verdeeld over deze twee wegen.

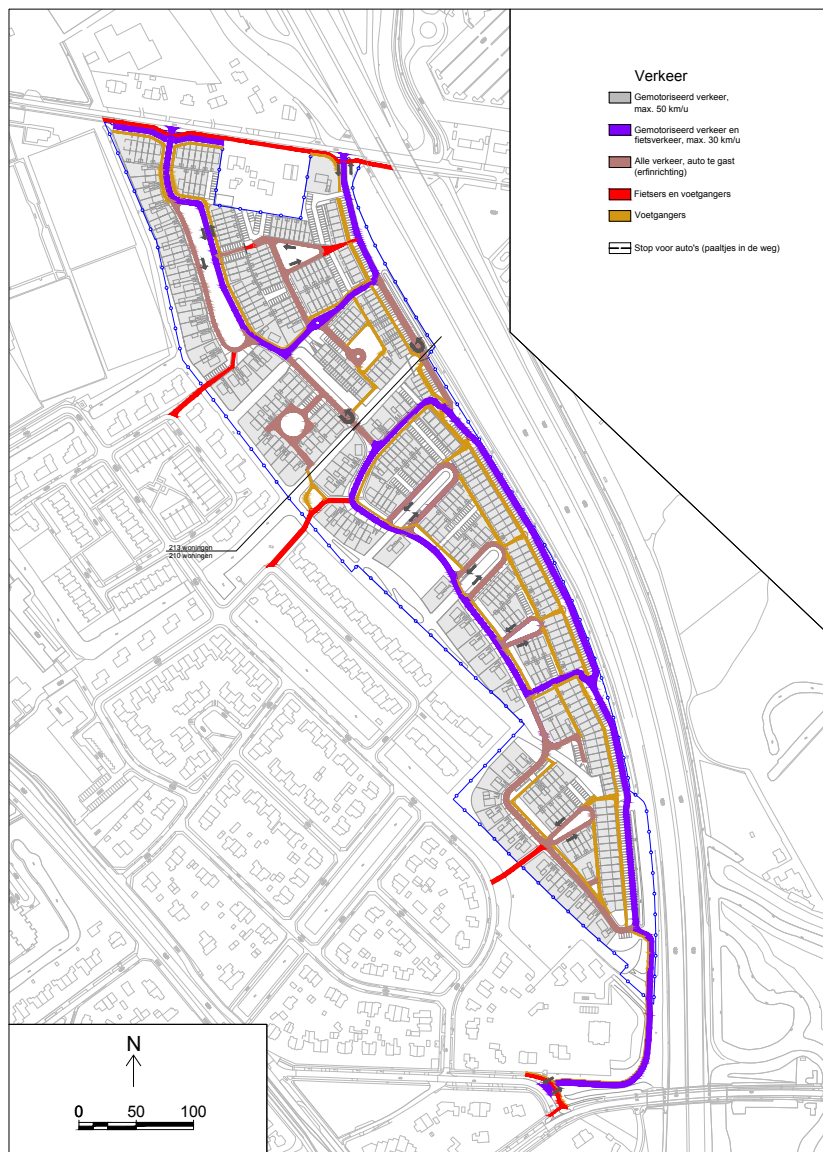
Op twee plekken grenst het ontwikkelingsgebied aan de Huizerstraatweg. Er zijn, afgezien van het mogelijk verwijderen/verplaatsen van enkele bomen (in verband met verkeersveiligheid) in deze beide situaties geen grote ingrepen nodig om eenvoudige en veilige T-aansluitingen te realiseren. Alle verkeersbewegingen uit de diverse richtingen, ook van fietsers, kunnen op beide plekken goed overzien worden. In plaats van de ontsluiting op de Huizerstraatweg te beperken tot één van deze mogelijkheden is in het SP is voor twee aansluitingen op de Huizerstraatweg gekozen om de volgende redenen.

Spoeisend verkeer

In verband met de ligging ten opzichte van de A1 is om veiligheidsredenen een tweede ontsluiting aan de Huizerstraatweg van belang. Spoeisend verkeer – politie/brandweer/ ambulance – kan in het geval van calamiteiten zo worden gefaciliteerd via twee ontsluitingen aan die weg. Ook voor de langzaamverkeerverbinding met de Beethovenlaan over een brug in het zuiden van het plangebied geldt dat deze toegankelijk moet kunnen zijn voor calamiteitenverkeer.

Keuze voor een autoluwe openbare ruimte binnen de buurt

Bij de verkeersafwikkeling van het plangebied is gekozen voor een verzamelweg onderaan het talud parallel aan de rijksweg aan de oostzijde van een geluidwerende wand van aaneengesloten woningbouw. Daarmee wordt het doel bereikt een aanzienlijk deel van ontsluitingsverkeer en de parkeergelegenheid buiten het geluidsluwe deel van het woongebied te houden. Die doelstelling draagt bij aan het rustige karakter van de woonstraten binnen de buurt. De verkeersbewegingen van het grotere aantal woningen aan de oost- en vooral noordoostzijde van het plan worden zo direct mogelijk



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

aangesloten op de Huizerstraatweg. Zo wordt voorkomen dat deze verkeersbewegingen vanaf de verzamelweg door de buurt geleid zouden moeten worden om verbinding met de andere ontsluitingsmogelijkheid op de Huizerstraatweg te vinden op de plek van het vroegere tuincentrum.

Twee verkeerskarakteristieken, twee sferen

De oostelijke verzamelweg zal vormgegeven worden als weg met een 30km/u regime, met aan de zijde van de bebouwing de parkeergelegenheid en aan de overzijde de weelderige dichte bosschages en boomplant van de brede olopende taluds van de rijksweg.

De tweede ontsluiting op de Huizerstraatweg, in de buurt van de ingang van het vroegere tuincentrum, vormt met een langwerpig plantsoen de entree tot een laan met een verblijfskarakter dat is afgestemd op gebruik door voetgangers en fietsers. Deze met bomen begeleide laan zwenkt door het gebied met schilderachtige doorzichten. De inrichting van het grootste deel van deze laan en de aansluitende woonstraten en plantsoenen zal het gewenste maximum van 15 km/u voor auto's afdwingen. Met een extra stop halverwege deze route zal autoverkeer dat verderop moet zijn in de buurt gedwongen worden de verzamelweg langs de oostzijde te nemen.

Ontspanning door spreiding bij de Huizerstraatweg

Omdat langs de Huizerstraatweg ook een doorgaand fietspad overgestoken moet worden zijn beide aansluitingen op die weg ontworpen met een rustpunt voor de auto's tussen fietspad en rijweg. Vanwege de spreiding over twee ontsluitingspunten zal op beide plekken sprake zijn van een ontspannen situatie. De spreiding leidt eveneens tot een rustige verkeersafwikkeling verder naar achteren in de buurt waardoor daar de gewenste inrichting gericht op langzaam verkeer tot zijn recht kan komen.

4.4.2 Parkeren

Voor het grootste deel van de woningen bevindt zich parkeergelegenheid langs de verzamelweg aan de oostelijke rand van de buurt en in parkeerhoven in de buurt. De parkeerhoven worden uit het blikveld van de straten gehouden omdat ze binnen de contouren van de bouwblokken gehouden worden. Er worden bovendien voorzieningen getroffen aan weerszijden van de inrit van de hoven om de auto's uit zicht te houden in de vorm van hagen en (begroeide) hekwerken en – op een enkele plek – tuinmuren. Bij vrijstaande woningen en tweekappers worden opstelplekken op eigen erf gerealiseerd. Een klein deel van de plaatsen worden nog gevonden langs de straten in de buurt. Hierin zijn tevens opstelplekken gereserveerd voor deelauto's. Mocht in de toekomst de parkeerbehoefte afnemen dan zijn deze laatste plekken de eerste die vervangen kunnen worden door groenaanleg.



Voor de hoeveelheid parkeerplaatsen is de normering aangehouden volgens de Richtlijnen voorparkeernormen Bussum en Naarden, vastgesteld op 19 feb. 2019, gebied 'rest bebouwde kom'. De verantwoording voor de hoeveelheid parkeerplaatsen wordt gegeven in de tekening van de parkeerbalans en de tabel in de bijlage.

4.4.3 Langzaam verkeer

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een fijnmazig netwerk voor voetgangers, fietsers en rolstoelgebruikers. Naar het Componistenkwartier resulteert dat in drie verbindingen met een brug over de zanderijvaart op de grens van die buurt. De andere zijde van de Rijksweg A1 is alleen te bereiken via de Huizerstraatweg en de Oud Blaricummerweg.

Het overgrote deel van het gebied is ingericht met een bestrating op één niveau met het oog op prioriteit voor langzaam verkeer. Een 'woonerf-' of 'auto-te-gast'-principe is hier van toepassing: de inrichting wordt zodanig uitgevoerd geacht dat auto's tot langzaam rijden gedwongen worden. Hierbij wordt de breedte van het straatprofiel relatief smal gehouden, er zijn sprongen en bochten in de weg voorzien en er worden drempels, plateaus en plaatselijke vernauwingen ingezet. Daarnaast wordt een wegdekrichting voorgesteld dat associeert met wandel- en verblijfsgebied. Doorgaand autoverkeer is daarom op de Laan van Kommerrust niet mogelijk: autoverkeer wordt teruggeleid naar de oostelijke verdeelweg. Bij de plantsoenen en bij de appartementen zijn in de openbare ruimte plekken aangegeven voor het stallen van fietsen (zie Bijlagen).



4.5 Waterstructuur en waterhuishouding

4.5.1 De zanderijvaarten

Afgezien van één doodlopend vaartje zijn alle nog aanwezige zanderijvaarten mede structuurbepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp. Twee van de vaarten worden daarvoor van smallere sloten tot 8 à 10 meter brede singels verbreed. Een nieuwe singel is toegevoegd om tot voldoende waterbergend oppervlak te komen en om circulatie van water in deze waterpartijen te bevorderen. Deze vaarten vormen de hoofdstructuur voor de afwatering van het gebied. De zanderijvaart die in het midden van de BORgronden het gebied doorkruist vormt een hoofdwatgang in de afvoer van de polder aan de andere zijde van de rijksweg. Een bestaande duiker onder de A1 verzorgt de verbinding. Naast deze technische aspecten van de waterhuishouding biedt het stelsel van watergangen in het stedenbouwkundig ontwerp een aantrekkelijke inrichting voor bewoners en passanten. Veel particuliere tuinen grenzen aan het water en de aanwezigheid van water speelt een belangrijke rol in de kwaliteit van de openbare ruimte.

4.5.2 Waterberging

De zanderijvaarten vormen de hoofdstructuur voor de berging ('retentie') en afvoer van hemelwater. Voor de berekening van de behoefte aan retentie is voor het retentieoppervlak uitgegaan van 10% van de toename van verhard en bebouwd oppervlak bij realisatie van het plan.

In overleg met de gemeente is besloten dat de hemelwaterafvoer van de woningen die direct aan waterpartijen zijn gelegen direct op dat open water mag plaatsvinden. De overige particuliere terreinen gelegen moeten de berging van regenwater op hun terrein en bebouwing geheel op eigen terrein faciliteren. Daarop wordt een uitzondering gemaakt voor appartementengebouwen die hiervoor te weinig retentiemogelijkheden kunnen integreren. Water dat op opritten terecht komt mag via de openbare straat op het regenwaterriool geloosd worden.

Omdat de werking van deze particuliere waterretentie zich nog moet bewijzen wordt voorsnag rekening gehouden met de ruimtereservering voor wadi's in het openbaar groen. Deze zullen wellicht bij de inrichting van kinderspeelplaatsen betrokken worden. Ook zullen inundatiezones van 0,75 meter langs de oevers van de waterpartijen, zowel op particulier terrein als op openbaar terrein deel uit maken van de reservering voor waterretentie. Deze inundatiezone wordt als natuurlijke oever met onderwaterbeschoeiing ingericht. Op particulier terrein zal deze inrichting in de uitgiftecontracten geregeld moeten worden. Dat geldt tevens voor de beperkingen voor het aanbrengen van vlonders en/of steigers. Voorsnag voldoet het totaal aan waterbergingsoppervlak hiermee aan de eis van het waterschap (bron: notitie Civil Support, 02-04-2021).

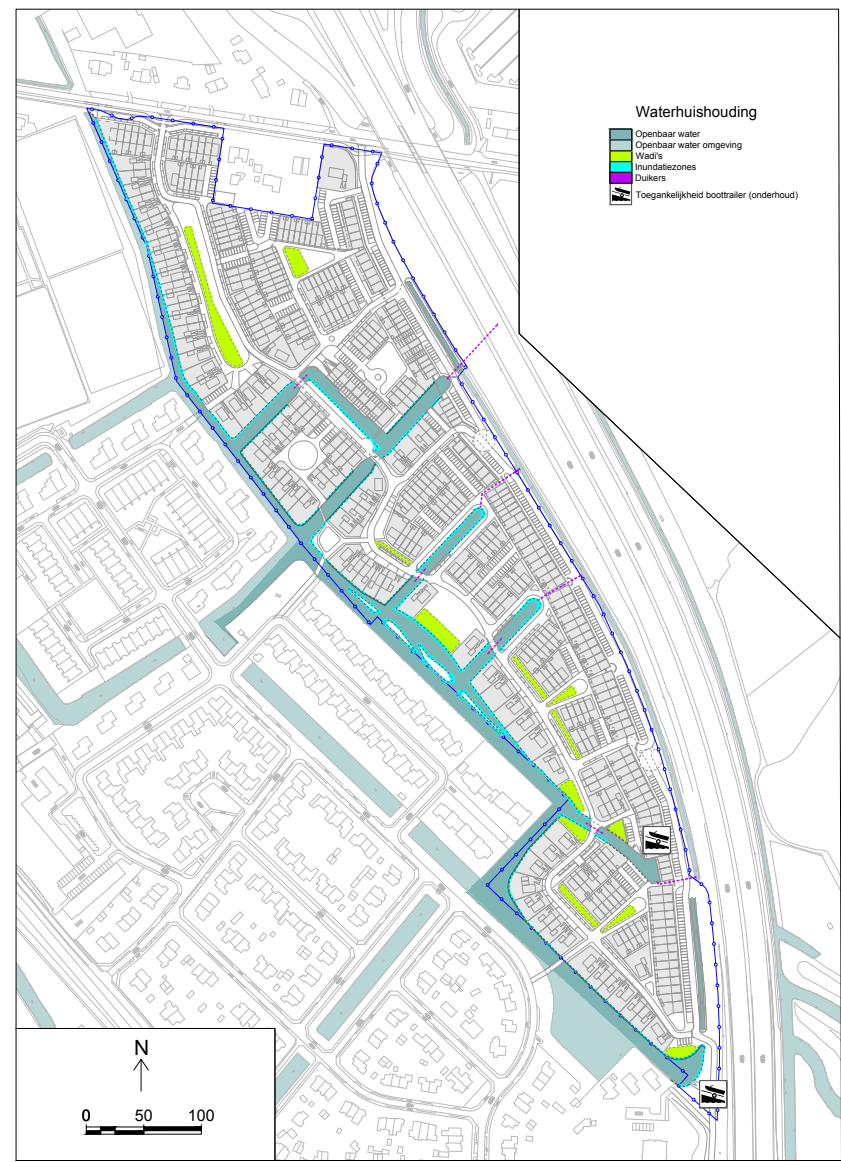
4.5.3 Waterbeheer

Ten behoeve van het onderhoud van de watergangen is op enkele plekken rekening gehouden met hellingen om een onderhoudsboot te water te kunnen laten. Voor een aantal overgangen van de waterpartijen zijn bruggen voorgesteld met een doorvaarthoogte van minimaal 1,50 meter en een doorvaartbreedte van 6 meter.

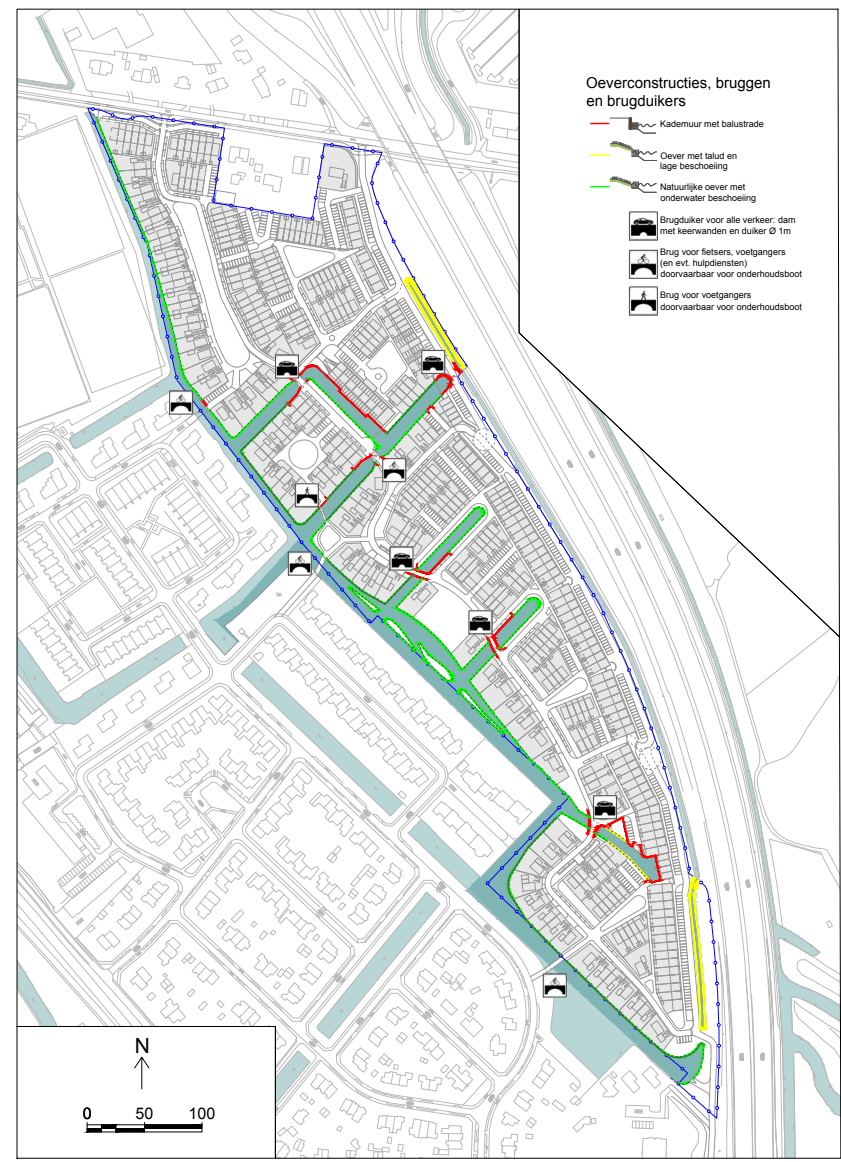
Met betrekking tot de diepteligging van kabels en buizen wordt rekening gehouden met een drooglegging die overeengekomen is met de gemeente. De taluds in de waterkanten die in de plantekening staan gereserveerd houden rekening met een hoogteligging van de insteek van max. 1,10m boven waterpeil bij een helling van 25%.

4.6 Nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur

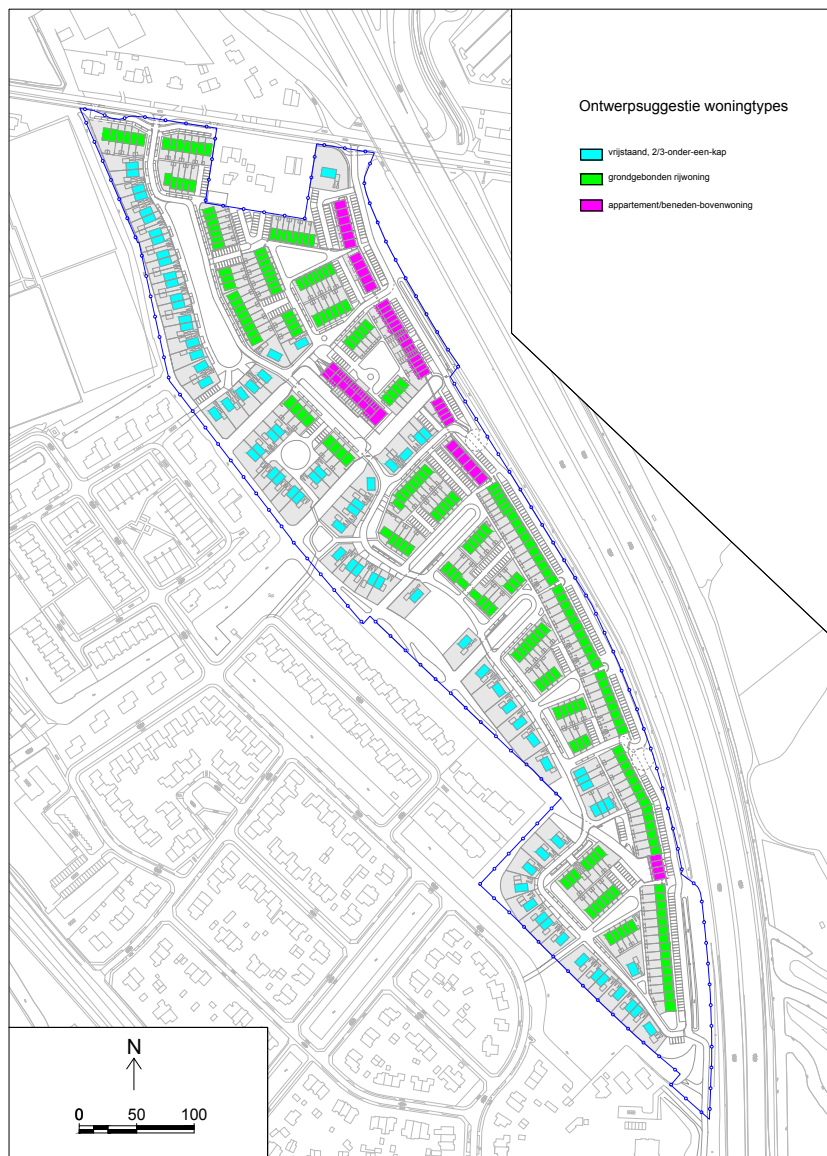
Ten behoeve van nutsgebouwtjes van enige omvang (bijvoorbeeld behuizing voor transformatoren en glasvezeldistributie) zijn reserveringen op een plankaart aangegeven (zie bijlagen). Ten behoeve van leidingtracés is in het openbaar profiel ruimte gereserveerd zodat aan de voorwaarden van de distributie voldaan kan worden. De noodzakelijke gereserveerde ruimte waarin in een later stadium van de planuitvoering een definitieve ligging kan worden gevonden is eveneens aangegeven in een aparte plankaart (zie bijlagen).



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirn Tech Support

5 De bebouwing

5.1 Woningtypes

In het stedenbouwkundig ontwerp is een verdeling van woningtypes geprojecteerd die voortkomt uit de voorwaarden in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen.

Het betreft een scala aan woningtypes (zie illustratie). Dit kaartbeeld moet nadrukkelijk als indicatief worden gezien. De ervaring leert dat tijdens de periode die de bouwplanontwikkeling in beslag neemt woningbouwprogramma's en de situering daarvan vaak bijgesteld worden op grond van veranderingen in marktontwikkeling en gemeentelijk beleid.

5.2 De relatie tussen stedenbouw en architectuur

Naast het Stedenbouwkundig Ontwerp wordt een Beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe bebouwing en woonomgeving opgesteld waarmee dieper ingegaan wordt op de architectuurstijl en sfeer van de nieuwe woonbuurt. Het Beeldkwaliteitsplan zal met een stelsel van regels en richtlijnen tevens als kader dienen voor de toetsing van de bouwplannen. Het biedt iedere betrokkene meer inzicht in het nagestreefde karakter van de buurt. Vooral ook beoogt het Beeldkwaliteitsplan een inspiratiebron te zijn voor de betrokken architecten en inrichters van de woonomgeving. Hier worden enkele stedenbouwkundige aspecten genoemd die een directe relatie hebben met de rol van de architectuur in de stedenbouw.

5.2.2 'Placemaking', omsloten ruimtes, poorten en coulissen

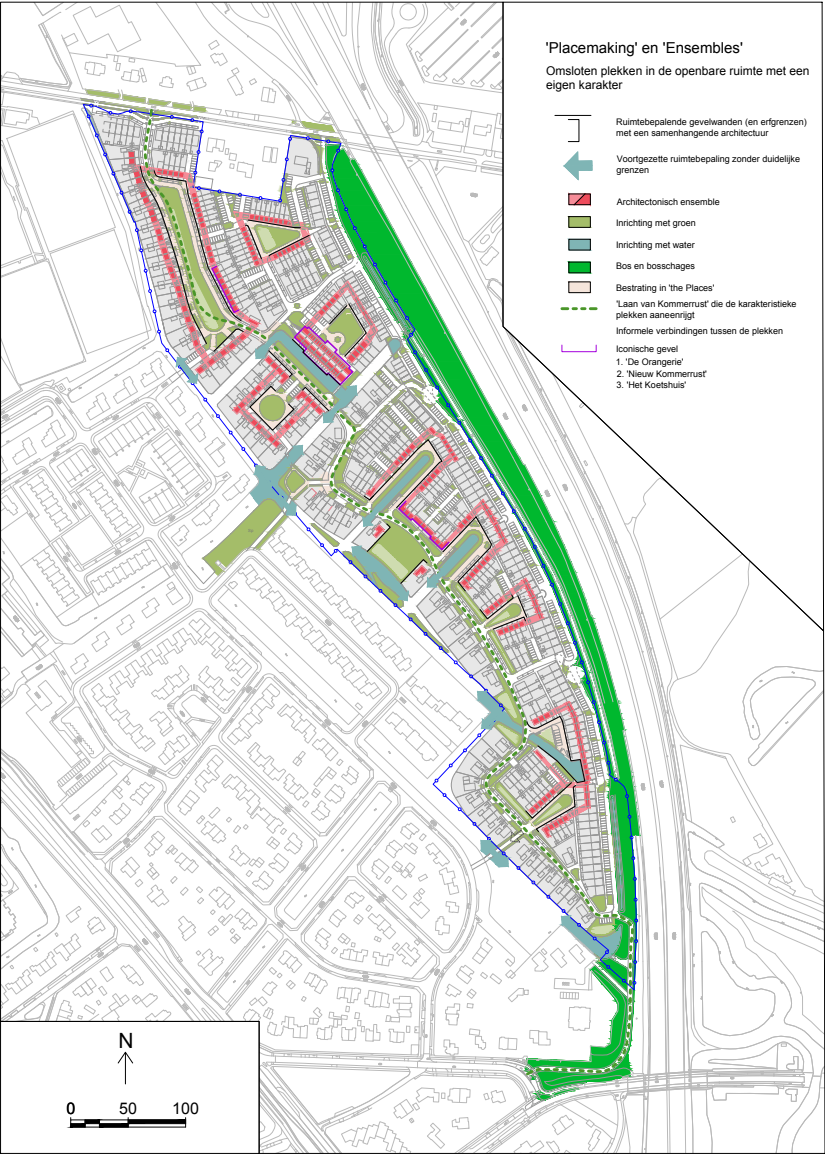
De planstructuur geeft de gelegenheid tot het verspreid over het gebied omsluiten van charmante vormen van stedelijke ruimtes zoals hofjes, pleinen of laantjes waarmee een rijkdom aan verschillende plekken kan ontstaan. Een structuur waarin ruimte is voor spelen en ontmoetingen, maar waar ook rustig op een bankje gezeten kan worden en beeldende kunst een plek zou kunnen krijgen.

Het hier en daar plaatselijk vernauwen van de toegangswegen of -paden tot deze plekken helpt mee het omsloten karakter van deze plekken vorm te geven. Het wat dichter naar elkaar toe te brengen van bebouwing. Dat kan in versterkte mate door werkelijk poorten te introduceren. De ervaring van het overgaan van de ene ruimte in de andere krijgt daarmee een verrassend karakter.

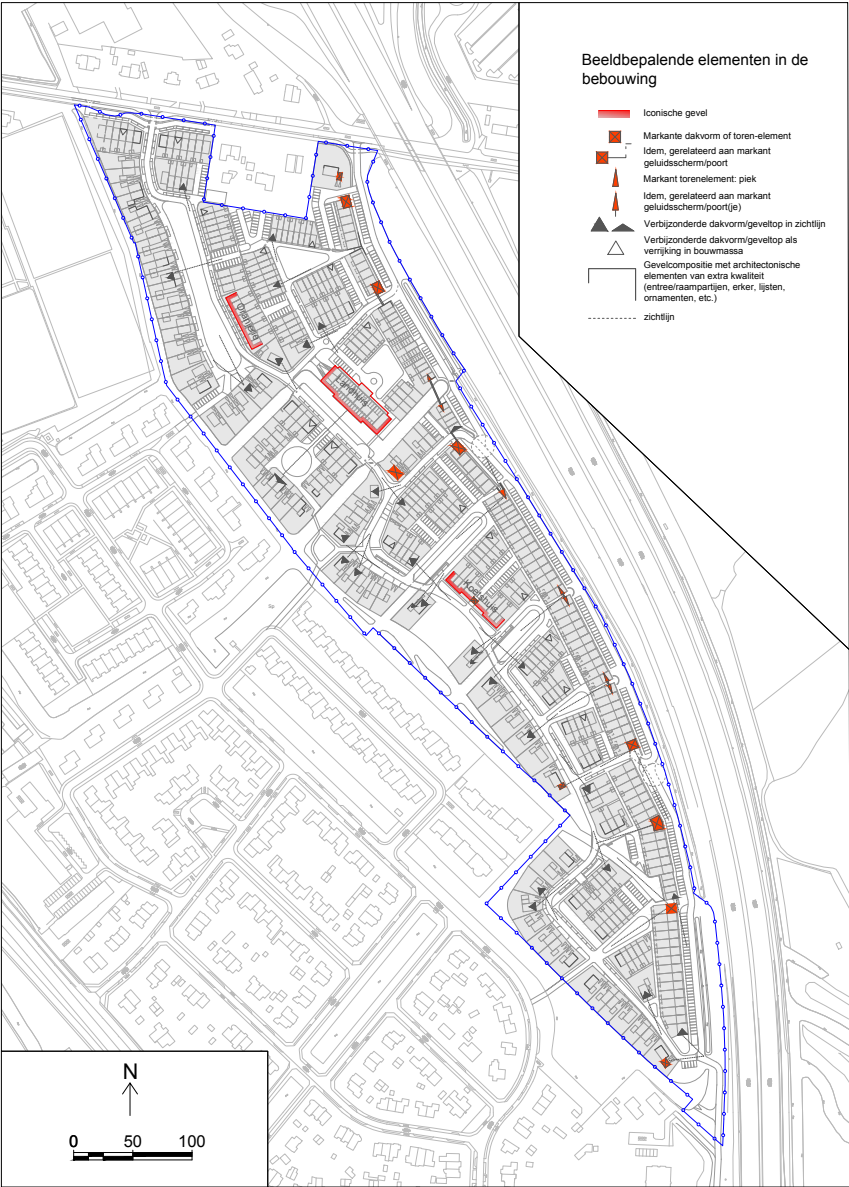
5.2.3 Zichtlijnen en blikvangers

Het verkavelingsplan met bebouwing toont hoe, ten behoeve van aantrekkelijke beeldvorming en oriëntatie, doelbewust is gekozen voor het opvallend plaatsen van bebouwing ten opzichte van zichtlijnen. De zichtlijn wordt geflankeerd met volumes aan weerszijden die samen leiden naar de blikvanger aan het eind. Op straathoeken en aan het eind van een straat, een plein of plantsoen wordt het beeld verzorgd: het zijn de beeldbepalende plekken. Dat gebeurt door middel van een evenwichtige opstelling van een woning of dubbele woning, soms door een accent dat bestaat uit hogere bebouwing of een hoger deel van de bebouwing, of opvallende bebouwing, niet noodzakelijk hoger maar dan wel in een bijzondere en attractieve vorm.

Er kan hierbij in gradaties gedacht worden aan eenvoudige toegevoegde elementen in gevels – bijvoorbeeld erkers, entreepartijen, beeldende kunst – , aan markante elementen in gevels of daken zoals veranda's, risalieten, dakopbouwen, dakkapellen en hoektorentjes, tot aan het realiseren van karaktervolle woongebouwen of ensembles waarvan de uitstraling bijdraagt aan de eigen identiteit van de buurt. In het plan zijn een drietal van zulke gebouwen gesuggereerd: het landhuis 'Nieuw Kommerrust' , de 'Orangerie' en het 'Koetshuis' . Alle drie refererend aan de 17^e eeuwse buitenplaats die hier ooit gevestigd was. Deze liggen alle drie beeldbepalend en schilderachtig gelegen aan plantsoenen en water langs de Laan van Kommerrust.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirn Tech Support

6 De inrichting openbare ruimte

6.1 Groen in de openbare ruimte

Op de grondgebruikstekening (hoofdstuk 4.2) neemt openbaar groen ca. 15% van het plangebied in beslag. Daarbij is niet meegerekend de oeverstrook van 1,00 m. langs tuinen aan het water waarop particuliere eigenaren verplicht worden natuurlijke begroeiing toe te laten. Ook is niet meegerekend de groene inrichting van grond die aan de oostelijke grens direct aansluit aan het plangebied, welke in eigendom is van het Rijk. Het oppervlak wordt vooral ingenomen door plantsoenen en groenstroken die onderdeel uitmaken van het verblijfs- en speelgebied rond de woningen.

6.2 Bestaande bomen en boomaanplant

Er staat vooral in het noorden van de BORgronden en langs de randen van het projectgebied een aanzienlijke hoeveelheid bomen van verschillende soort en grootte. Het stedenbouwkundig ontwerp laat daar waar maaiveldpeilomstandigheden en de bouwplannen het redelijkerwijs toestaan zoveel mogelijk van die bomen staan: als positieve bijdrage niet alleen aan de nieuwe buurt maar ook aan de actuele klimatologische vraag naar de ontwikkeling van omvangrijk groen.

6.3 Verblijf, wandelen, spelen, sporten

Voor- zij- en achtertuinen zullen een grote bijdrage kunnen leveren aan het groene beeld in de publieke ruimte. De beeldkwaliteitsparagraaf (hoofdstuk 5.4) stelt in dat verband voor op de erfgrenzen met de openbare ruimte van de woningen vrijwel overal lage en hoge groene afschermingen voor: hagen, met groen begroeide hekwerken, en clusters struiken en vaste planten.

Binnen de buurt is de straatruimte voor een belangrijk deel als verblijfsgebied ingericht met een prioriteit voor langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt binnen de buurt substantieel uit het straatbeeld gehouden.

Plantsoenen en groenstroken maken een belangrijk onderdeel uit van de directe woonomgeving. In de plantsoenen zijn verspreid over de buurt speelvoorzieningen opgenomen voor de leeftijdscategorieën tot t/m 12 jaar en sport- en fitnessvoorzieningen voor de ouderen.

Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd. Er wordt een aanzienlijk areaal aan nieuwe bomen voorgesteld.

6.3.1 De auto-verdeelweg: De 'Parallelweg' aan de oostzijde van het plan.

De oostelijke verzamelweg zal vormgegeven worden als weg met aan de zijde van de bebouwing de parkeergelegenheid in haaks op de weg staande parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden onderbroken met bloembedden van vaste planten en boomplantvakken.

Aan de andere zijde van de weg bevindt zich een sloot met begroeide taluds. Erachter weelderige bosschages en boomplant in het brede olopende talud van de rijksweg. Deze kunnen, wanneer Rijkswaterstaat instemt – nog dichter ingeplant worden. Een wandelpad loopt langs en door deze bosschages achter een ontwateringssloot langs.

6.3.2 De dwarse woonstraatjes en hofjes

De woonbebouwing langs deze ontsluitingsweg vormt een aaneenrijging van voorgevels en markante poorten en muren. Via drie grotere poorten voor alle verkeer en vijf kleinere poortjes voor uitsluitend langzaam verkeer worden de korte woonstraatjes, de hofjes en de singels bereikt. De meeste van deze plekken kennen geen doorgaand autoverkeer en zijn als erf ingericht.

Een verbindend voetgangerslaantje van 3 meter breed loopt langs alle achtertuinen tuinen van de geluidwerende-wandbebouwing.



6.3.3 De Laan van Kommerrust

Binnen de buurt vormt een lange door het gebied slingerende laan een belangrijk verbindend element in het stratenpatroon: de Laan van Kommerrust. Deze laan heeft vanwege de lage verkeersdruk over een groot deel een verblijfs sfeer. Geflankeerd door bomen en groenstroken passeert deze Laan van Kommerrust bloemrijke plantsoenen, waterpartijen en enkele karakteristieke gebouwen met verwijzing naar de historie van de buitenplaats (een 'orangerie', een 'buitenplaats' en een 'koetshuis'). Vanaf deze laan wordt bij de overgangen een blik geboden op de historische Zanderijvaarten.

6.3.2 Ontmoetingsplekken

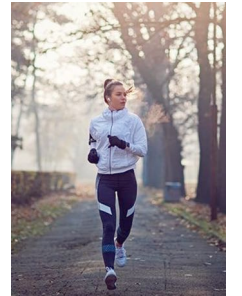
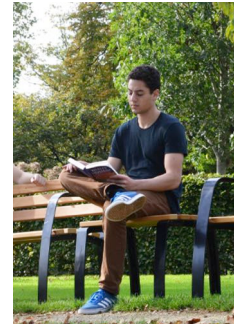
Naast een relatief smal rijbaanprofiel worden op de Laan van Kommerrust elementen ingezet die helpen het autoverkeer vanzelf te vertragen tot wandeltempo. Zo zullen er twee of drie getoogde bruggen/brugduikers worden gemaakt en er worden versmallingen en sprongen in de weg voorgesteld waarbij auto's soms gedwongen worden even op elkaar te wachten. Op diverse plekken zullen waar nodig bekende middelen van woonerfinrichting worden gebruikt om het rustige tempo bij de auto's te bevorderen zoals drempels en asverspringingen in de weg. De Laan van Kommerrust wordt daarmee een wandellaan.

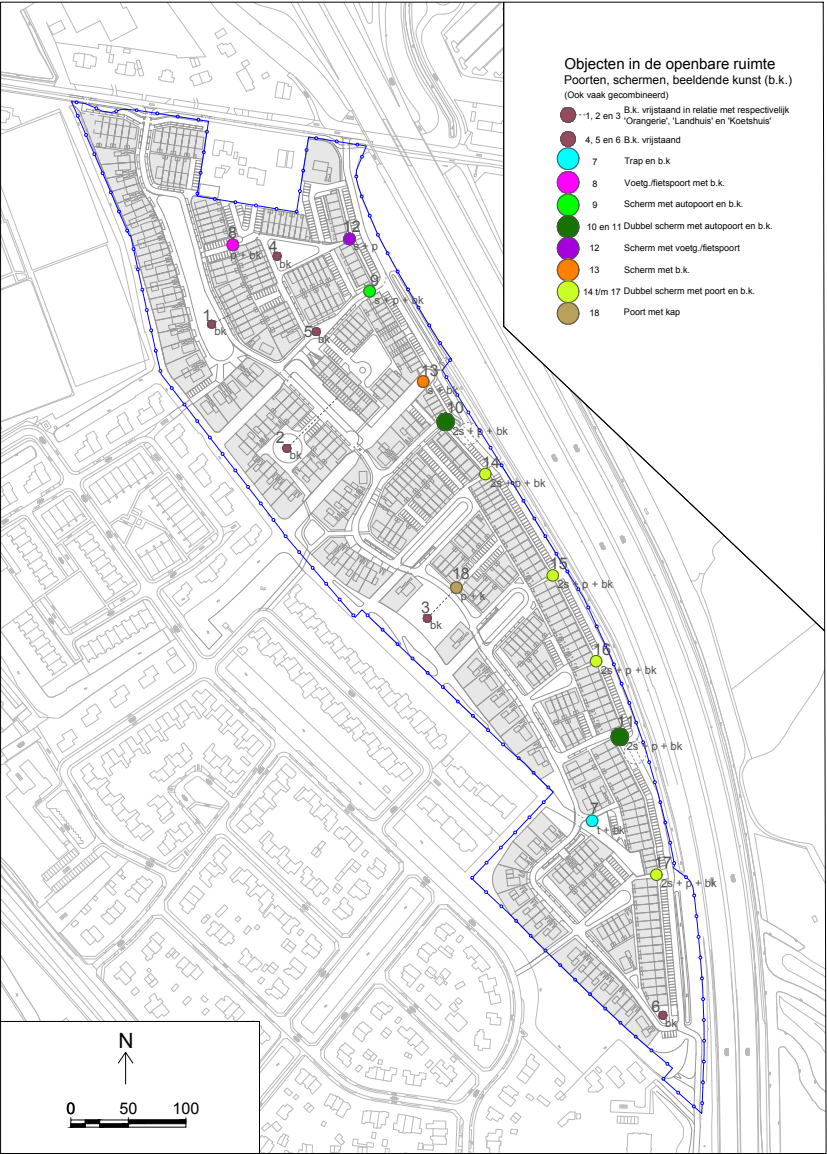
Drie grotere plantsoenen bezitten de kenmerken van ontmoetingsplekken: ze vallen samen met speelplekken in de buurt, ze liggen op routes voor 'een ommetje', er worden comfortabele parkbanken geplaatst en het zijn aangewezen plekken voor het plaatsen van beeldende kunst.

Tegenover de buitenplaats Nieuw Kommerrust ontstaat een idyllische plek in de laan, bestraat met hardstenen klinkers. Deze ruimte wordt aan twee kanten begrensd met toegangspoorten in de vorm van hoge penanten.

6.3.3 'Ommetjes'

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt door de het fijnmazige netwerk van straten, plantsoenen en pleintjes, de bijdragen van natuur en architectuur aantrekkelijke mogelijkheden voor een variatie aan 'ommetjes' in de buurt. Met de drie bruggen voor voetgangers en fietsers over de vaart tussen de BORgronden en de Componistenbuurt wordt deze laatste buurt daar ook bij betrokken. Bij dit patroon van lanen, straten en paden voor langzaam verkeer is rekening gehouden met 'de parallele route' voor een ommetje: niet altijd willen mensen de kans lopen elkaar te ontmoeten.



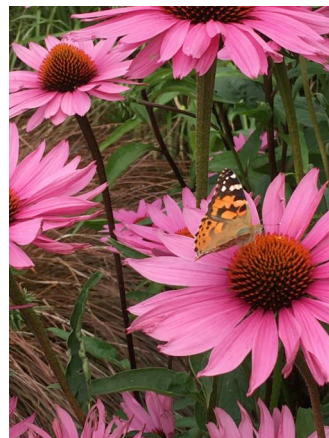
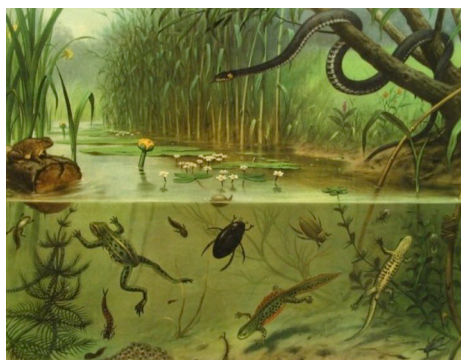


Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

6.4 Beeldende kunst en andere objecten in de openbare ruimte

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn in verband met het aanwezige water een aantal bruggen, duikers en oever- en kadeconstructies voorzien. Daarnaast zijn minder gebruikelijke constructies en objecten opgenomen die voor een belangrijk deel met de geluidwering van doen hebben: schermen, vaak gecombineerd met poorten. Dan zijn er ten behoeve van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte een aantal afschermingen in de vorm van penanten, muren en hekwerken in het plan geprojecteerd, vrijwel altijd om de parkeerplaatsen uit het straatbeeld te houden. Tenslotte is gedacht aan elementen die als sfeer- of speel- en fitness-elementen functioneren in de openbare ruimte: poortjes en penanten, spelaanleidingen en tenslotte voorzieningen die het mogelijke maken beeldende kunst te plaatsen. Voor beeldende kunst of andere betekenisvolle objecten (zonnewijzers, decoratieve elementen, folies) zijn in het plan plekken aangewezen waar deze objecten opgesteld, geïnstalleerd of aangebracht kunnen worden. Enkele plekken liggen voor de hand: het midden van plantsoenen. Op andere plekken kunnen beeldende kunst en decoratieve elementen bijdragen aan het geven van identiteit aan plekken die er bij uitstek om vragen: bijvoorbeeld de vlakken van de geluidsschermen en de poorten daarin. Op de bijgaande plattegrond zijn alle voorgestelde plekken benoemd.





6.4 Natuurontwikkeling en ecologie

6.4.1 Biodiversiteit

De vele plantsoenen in de woonbuurt zullen veel meer dan gebruikelijk voorzien worden van aaneengesloten clusters van bloemrijke vaste planten. Waar het in het verleden gebruikelijk was gras in te zaaien zullen nu vooral planten geselecteerd worden die een bijdrage vormen in het streven naar biodiversiteit en het aantrekken van insecten. Dit betekent gelukkig ook dat deze bloembedden een groot deel van het jaar voor veel kleur en geur in de buurt zorgen. Natuurlijk zal er voor kinderen voldoende gras overblijven om op te spelen. Met een maaibeleid zal dit plaatselijk kort gehouden worden en op andere plekken als kruidenrijk grasmengsel door kunnen groeien.

6.4.2 Beschermde planten en dieren

Binnen het plangebied komen beschermde diersoorten volgens de Flora- en Faunawet voor. Het gaat om de volgende dieren: rietorchis, vleermuizen, rugstreeppad, ringslang, kleine modderkruiper, huismus, uilen/roofvogels en broedvogels.

De in het Stedenbouwkundig Ontwerp voorgestelde eilanden aan de zanderijvaart in het westen en de bomenroute langs de parallelweg in het oosten spelen een belangrijke rol als leef- en rustgebied van de ringslang. De oorspronkelijke bomen op de eilanden zullen zoveel mogelijk behouden blijven.

Centraal in het plangebied sluit het groen van de bomen aan op een groene inrichting van de Componistenbuurt. Dit geldt als een overstappunt voor vleermuizen. Ook de groene zone langs de parallelweg/snelweg aan de oostzijde met een dichte boomaanplant geldt als een belangrijke verbodingslijn voor deze dieren.

6.4.3 Natuurlijke oevers

De natuurlijke oevers, langs de watergangen worden met onderwaterbeschoeiing vastgehouden op gelijke hoogte met het gangbare waterpeil. Zij vormen in combinatie met de plasbermen van 1,00 tot 1,50 meter breed en 20cm diepte aanleiding voor natuurontwikkeling van plas-drasleven in flora en fauna. Voor kinderen, maar natuurlijk ook volwassenen, biedt deze aanlegvorm bescherming tegen te makkelijk 'kopje onder' gaan. De aanleg van steigers en vlonders in particuliere tuinen aan het water zal in de koopcontracten per kavel beperkt moeten worden tot maximaal een derde van de oeverlengte waarbij oevertaluds en oevernatuur tot minimaal 1m over de grens binnen de tuin over de gehele oevermaat langs de kavel toegelaten dient te worden.

Een potentiële ecologische verbinding met de andere zijde van de rijksweg via de zanderijvaart die aansluit op de bestaande duiker onder die weg wordt op de BORgronden met dit stedenbouwkundig plan voorbereid: het voornemen is de passage van deze vaart onder het geluidsscherm en de nieuwe ontsluitingsweg te begeleiden met natuurlijke oevers en looprichels die kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid geven de aanwezige duikeropening te bereiken. Het rijk zal voorzieningen in de duiker onder de snelweg moeten aanbrengen om de ecologische verbinding te completeren.

6.4.4 Groen in erf- en parkeerplaatsafschermingen en in verhardingen

Bij de aanleg van groene erfafschermingen op de grens met de openbare ruimte zal eveneens gelet worden op de bijdrage die de planten bieden in het kader van het versterken van de biodiversiteit. Daarbij wordt gedacht aan gemengde haag- en hekbepanting. Naast hagen kan bij lage erfafschermingen ook gedacht worden aan robuuste clusters vaste planten en struiken.

Ook voor de afscherming van parkeerhoven zullen begroeide hekwerken en hagen gebruikt worden. Aan weerszijden van de entrees van deze hoven wordt telkens in een stijlvolle penant voorzien.

In de wegen en parkeerplaatsen wordt waar dat praktisch mogelijk is open verhardingen voorgesteld waarmee de doorlatendheid van regenwater naar de ondergrond bevordert wordt en groen tussen de stenen aardig is voor het groene beeld en tevens werkt als factor tegen hittestress.

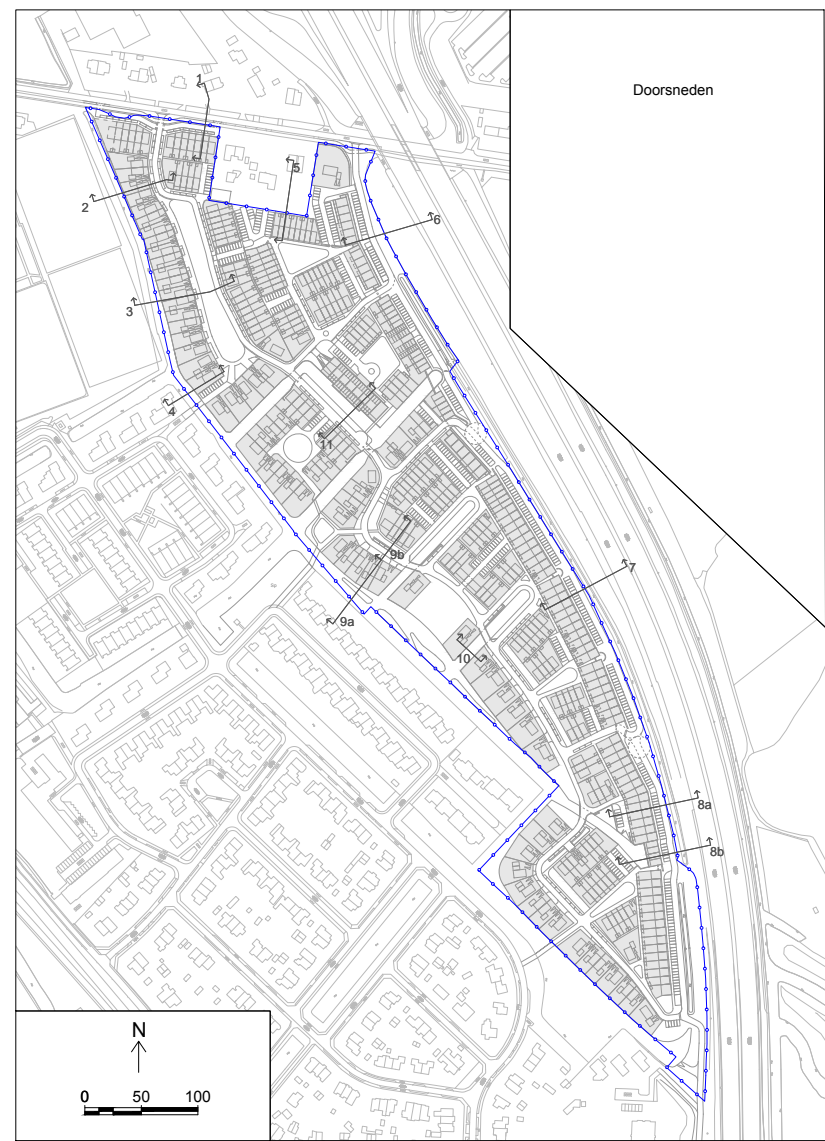
In het Beeldkwaliteitsplan wordt het beeld dat hier is beschreven concreter uitgewerkt.



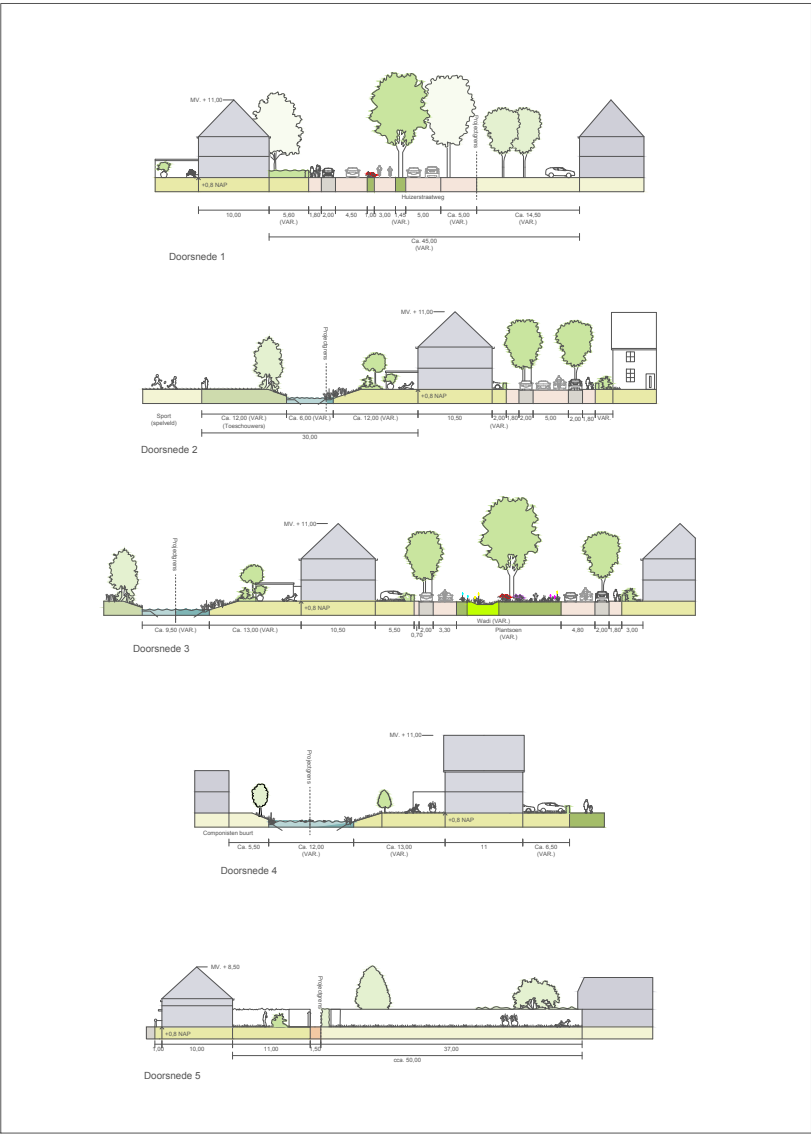
BIJLAGEN

	pag.
1 doorsneden	40
2 parkeerbalans	44
3 fiets-opstelplekken	46
4 maten van de profielen openbare weg	47
5 reservering nutsbehuizing en ondergrondse containers	48
6 alternatief plandeel bij behoud bestaande 50kVleiding	49
COLOFON	51

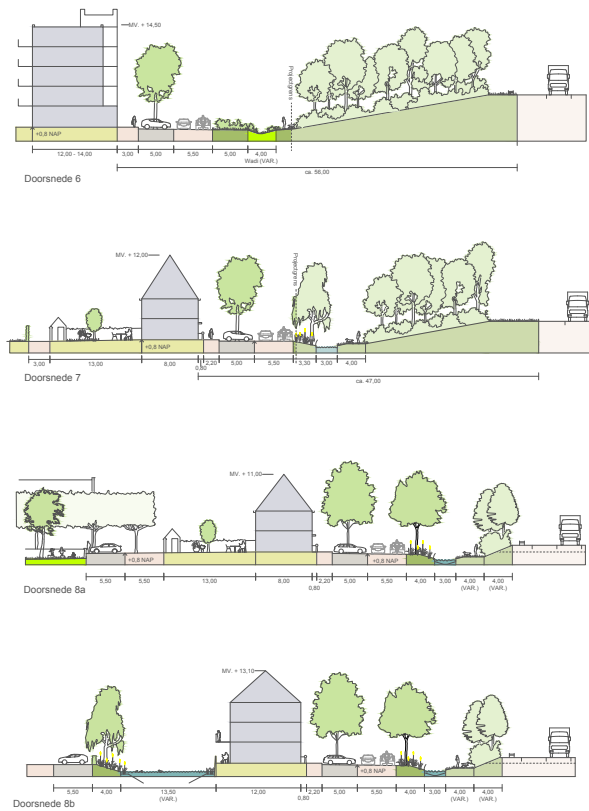
Bijlage 1 – Doorsneden



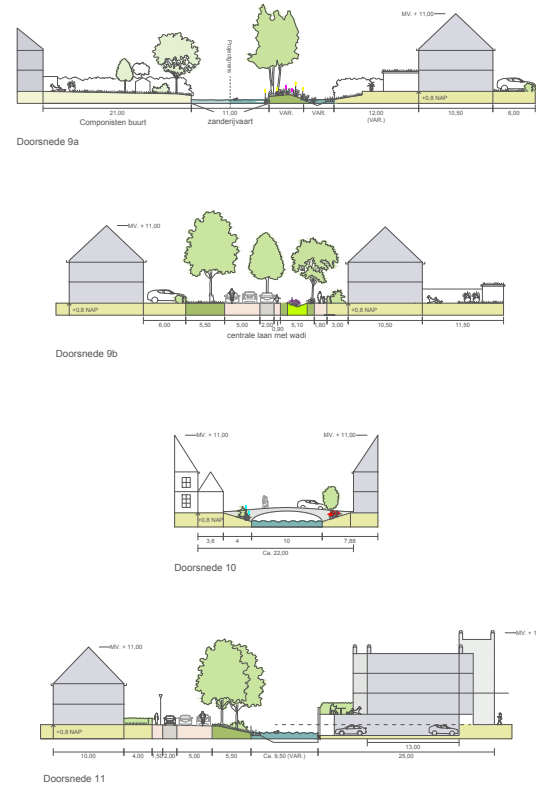
Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support



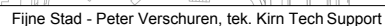
Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support



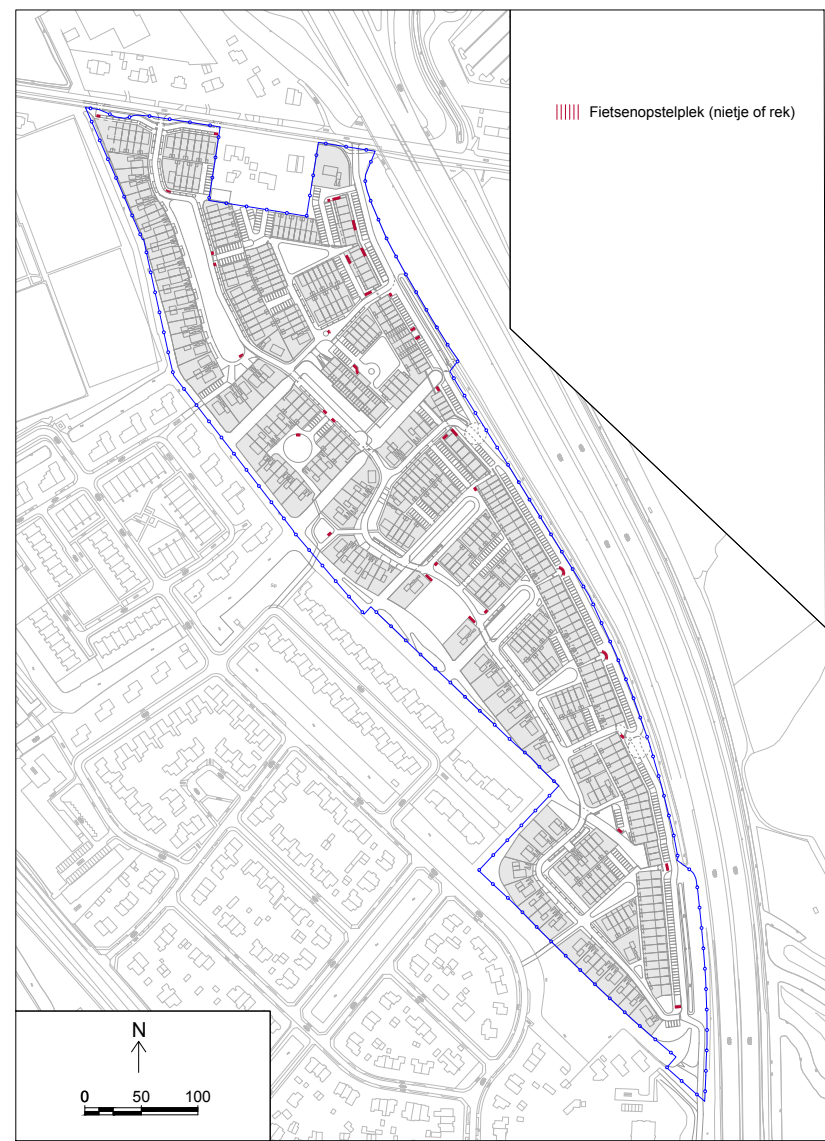
*Deze parkeerbalans gaat uit van bij de bouw opgeleevende garage. Optionele aanbidding van garages telt niet als garage mee in de berekening van de balans en verlaagt de berekende beschikbare parkeercapaciteit.

***Twee zichtbare opstelplekken met garage achter elkaar op particulier erf vormen samen volgens de norm een waarde van 1,2 opstelplekken; voor de berekening een waarde van 0,65 per zichtbare plek. Idem voor twee zichtbare plekken naast elkaar met een gezamenlijke waarde van 1,8 : voor de berekening een waarde van 0,9 per plek.

woningtype	financieel segment	aantal	p-norm per	waarvan in	behoefte	waarvan in	aanwezige parkeersituatie*	totaal in	waarde	totaal	totaal	totaal	saldo
------------	--------------------	--------	------------	------------	----------	------------	----------------------------	-----------	--------	--------	--------	--------	-------

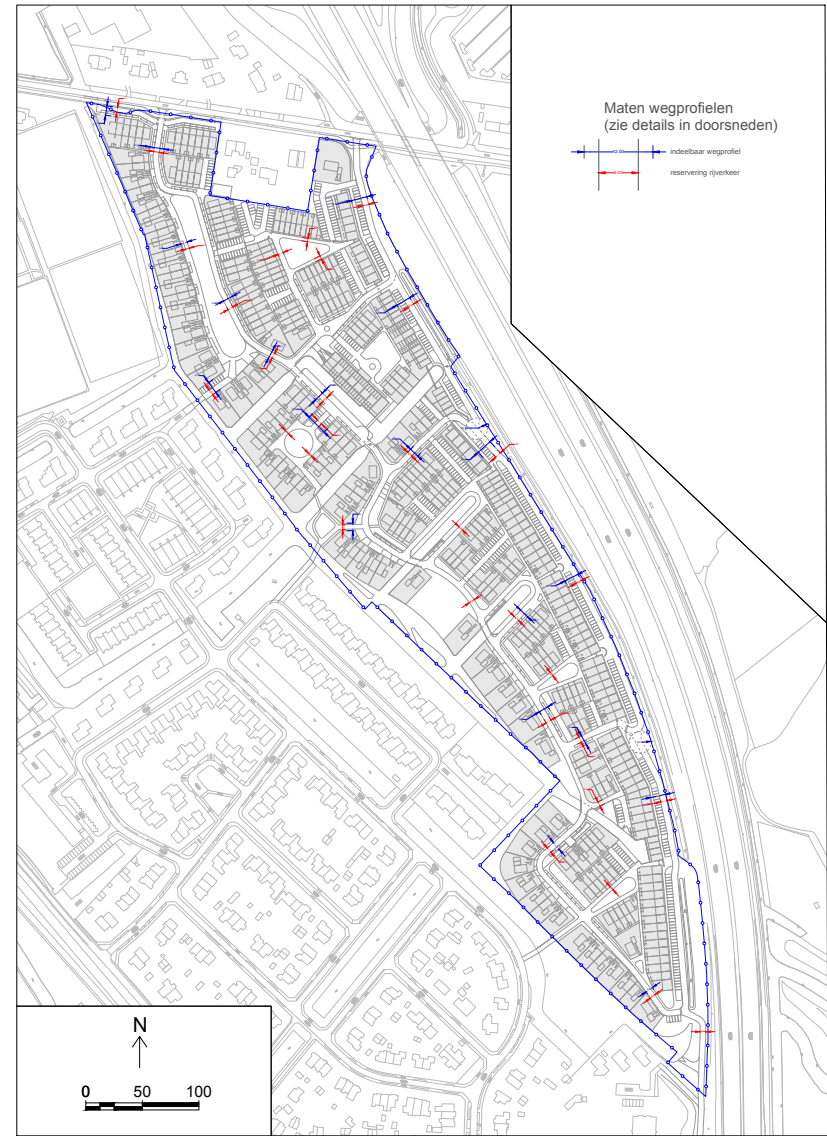
[illegible]

Bijlage 3 - Fietsopstelplekken



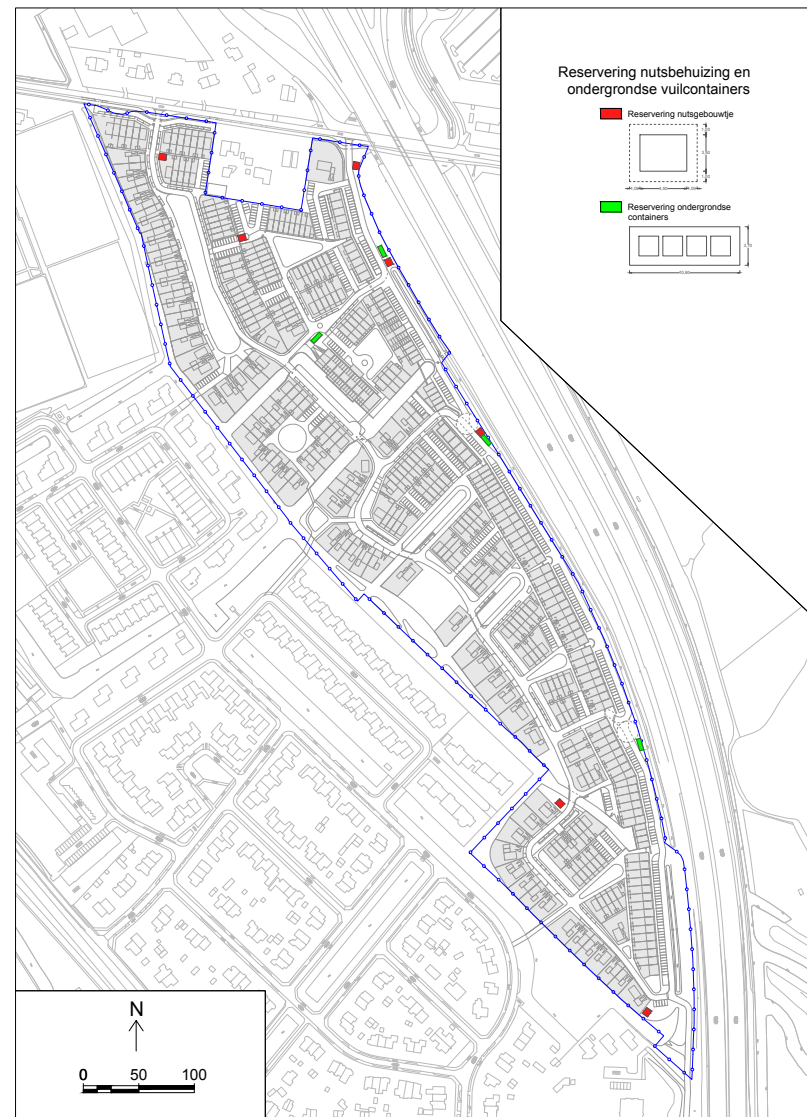
Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support

Bijlage 4 - maten wegprofielen



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support

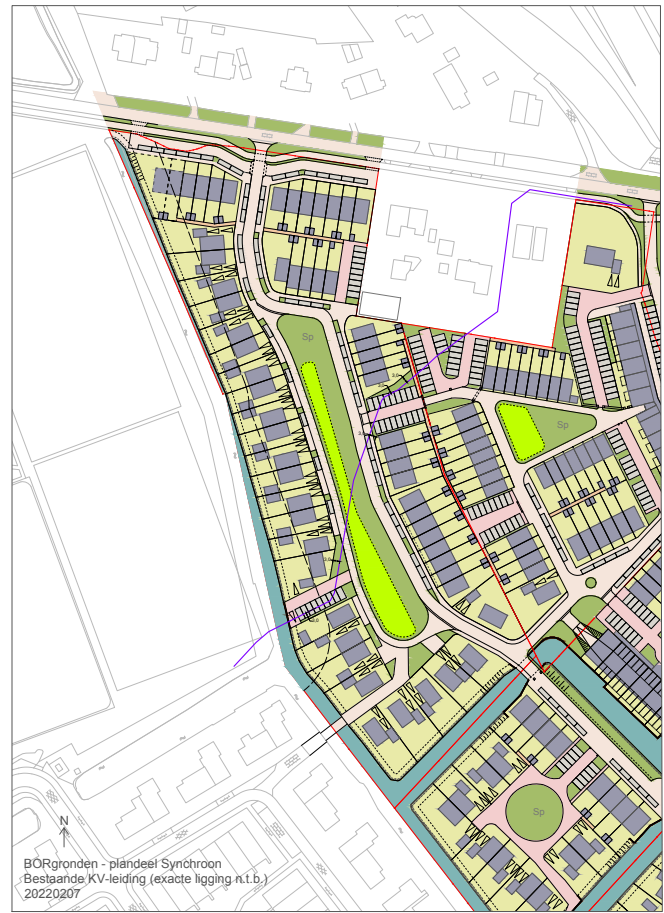
Bijlage 5 – reservering nutsbehuizing en ondergrondse vuilcontainers



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

Bijlage 6 50KV-leiding in plangebied

In de noordwesthoek van het plangebied BORgronden ligt een oude functionerende 50kV-leiding waarvan op het moment van totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan niet duidelijk is of deze gehandhaafd blijft of verplaatst zal worden. Het Stedenbouwkundig Ontwerp gaat in de presentatie uit van verplaatsing. Voor het geval de leiding onverhoopt moet blijven liggen is een verkavelingsmodel gemaakt waarin rekening gehouden is met de voorwaarden met betrekking tot de afstand van de leiding tot de perceelsgrenzen (minimaal 3m). Hier moet het voorbehoud bij worden gemaakt dat de exacte ligging van de leiding nog gecontroleerd moet worden.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

Colofon

- **Initiatief:**
VOF Naarden BORgronden, Synchroon BV en Dura Vermeer Bouw Midden West BV
- **Stedenbouwkundig ontwerp, toelichting en samenstelling:**
Fijne Stad – stedenbouwkundig advies en ontwerp*
- **Stedenbouwkundig digitaal tekenwerk:**
Kirn Tech Support
- **Adviezen verkeer, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluidhinder:**
Buro DB
- **Civieltechnisch advies:**
Civil Support

* Op wijzigingen in tekst en illustraties van het Stedenbouwkundig Ontwerp BORgronden zonder goedkeuring van Fijne Stad (Peter Verschuren) is dit bureau niet aanspreekbaar.