Bussum Emmalocaties

stedenbouwkundig programma van eisen

2 augustus 2022

CONCEPT

gemeente gooisemeren

Slochterenlaan
8.085 m²

Fortlaan
4.143 m²

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Introductie 4
1.2 Opgave 4
1.3 Klaverblad en de Rode Draad 4

2. Huidige Situatie en Uitgangspunten 6

2.1 Vertrekpunt 6
2.2 Ligging en locatie 8
2.3 Plangebied 9
2.4 De geschiedenis en cultuurhistorie 10
2.5 Te slopen bebouwing 14
2.6 Markante bomen en groenstructuren 15
2.7 Welstandsnota 16
2.8 Verkeer 18
2.9 Parkeren 19
2.10 Rooilijnen 20
2.11 Analyse het Spiegel en Ministerpark 21
2.12 Neerslagoverlast 22
2.13 Voorzieningen 23
2.14 Bouwhoogten 24
2.15 Ruimtelijke uitgangspunten Bestemmingsplan 25

3. Randvoorwaarden 26

3.1 Inleiding op de randvoorwaarden 26
3.2 Iedere locatie een eigen programma 26
3.3 Van Uitgangspunten naar Randvoorwaarden 31
3.4 Voorbeelduitwerking 32

4. Uitgangspunten en Ambities 34

4.1 Van abstract naar concreet 34
4.2 Programma - Doelgroepen, typologieën en segmenten 38
4.3 Duurzaam Bouwen 40
4.4 Parkeren en Deelmobiliteit 42
4.5 Buitenruimten 46
4.6 Bergingen 47
4.7 Inpassing Woonzorg-woningen 47
4.8 Beeldkwaliteit 49
4.9 Duurzame openbare ruimte 52
4.10 Sociale inclusiviteit 62

5. Vervolgproces 64

5.1 Uitgiftestrategie 64
5.2 Communicatie en Inspraak 65
5.3 Besluitvorming 65

6. Bijlagen 67

6.1 Randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities 67
6.2 Voorbeelduitwerkingen locaties 67

1. Inleiding

1.1 Introductie

Aan de Fortlaan 9 te Bussum was de Openbare Basisschool Koningin Emmaschool (hierna: 'Emmaschool') gevestigd. Vanwege de beperkte capaciteit op deze locatie en permanente ruimtebehoefte werd bovendien les gegeven in noodlokalen aan de Floralaan 12 (bij de hoofdvestiging) en noodlokalen (tijdelijke huisvesting) aan de Slochterenlaan 27 in Bussum. De locatie Slochterenlaan 27 vormt een onderdeel van het voormalige gasfabrieksterrein. Na de sanering gedurende 2008 t/m 2010 is het overige deel van het gasfabrieksterrein als tijdelijke speeltuin ingericht.
Om een structurele oplossing voor het capaciteitstekort van de Emmaschool te bieden, is in 2013 besloten te verhuizen naar het schoolgebouw aan de Graaf Florislaan 2 en dit schoolgebouw te verbouwen. De verhuizing heeft gedurende september 2018 plaatsgevonden en tot gevolg gehad dat de locatie aan de Fortlaan en de noodgebouwen aan de Floralaan en Slochterenlaan zijn leeg komen te staan. Ook het gasfabrieksterrein wacht nog altijd op een definitieve invulling. Nu is er de gelegenheid om aan deze 'Emmalocaties' een andere invulling te geven.

1.2 Opgave

De gemeente heeft samen met een gevarieerde groep betrokkenen onderzocht hoe de Emmalocaties het beste ontwikkeld kunnen worden. De uitdaging is om samen een fijne woonomgeving te creëren die het karakter van de wijk versterkt en betekenis geeft aan een duurzame, sociale, veilige en vitale gemeenschap. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE).

De gemeente wil een nieuwe invulling geven aan deze 'Emmalocaties':
1. Fortlaan: de voormalige plek van de Koningin Emmaschool Fortlaan 9 en de voormalige noodlokalen aan de Floralaan 12 en 14
2. Slochterenlaan: de plek waar de Emmaschool tijdelijk gehuisvest was en het speelveld.

Samen met alle betrokkenen (vooral bewoners, maar ook andere belangstellende partijen) is er voorafgaand aan de projectopdracht voor dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen bepaald wat de rode draad is voor de herontwikkeling van de Emmalocaties. In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Emmalocaties is deze rode draad verder uitgewerkt.

1.3 Klaverblad en de Rode Draad

Karakteristiek

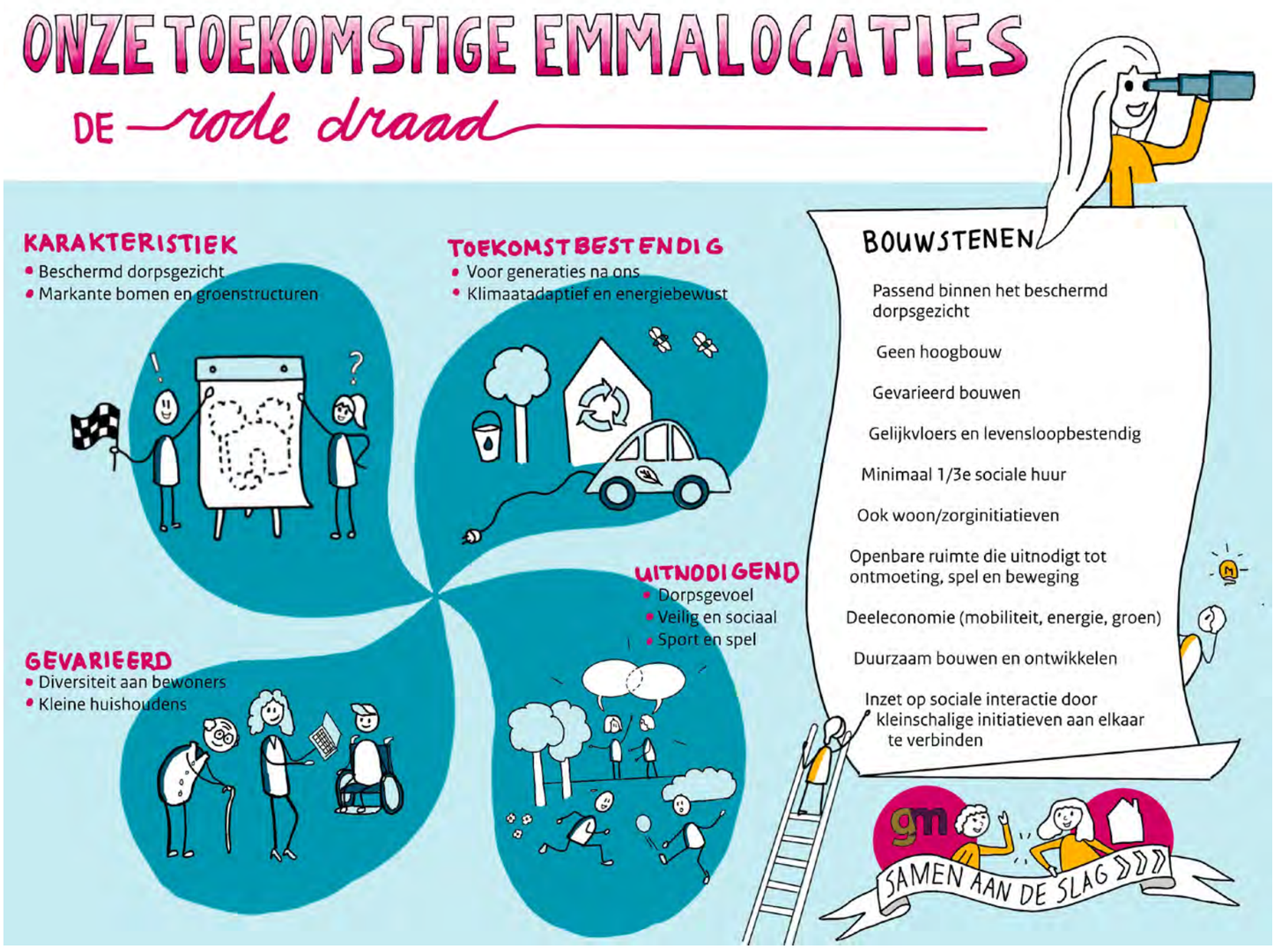
- Beschermd dorpsgezicht
- Markante bomen en groenstructuren

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

Gevarieerd

- Diversiteit aan bewoners
- Kleine huishoudens

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



Toekomstbestendig
- Voor generaties na ons
- Klimaatadaptief en energiebewust

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

Uitnodigend
- Dorpsgevoel
- Veilig en sociaal
- Sport en spel

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

Bouwstenen
- Passend binnen het beschermd dorpsgezicht
- Geen hoogbouw
- Gevarieerd bouwen
- Gelijkvloers en levensloopbestendig
- Minimaal 1/3 sociale huur
- Ook woon-zorg initiatieven
- Openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, spel en beweging
- Deeleconomie (mobiliteit, energie, groen)
- Duurzaam bouwen en ontwikkelen
- Inzet op sociale interactie door kleinschalige initiatieven aan elkaar te verbinden

2. Huidige Situatie en Uitgangspunten

2.1 Vertrekpunt

De ontwikkeling van de Emmalocaties wordt een co-creatie van de gemeente Gooise Meren, bewoners(initiatieven), corporaties, maatschappelijke organisaties, convenantpartners en belangstellenden. De gemeenteraad wil hen zoveel mogelijk ruimte geven voor hun ontwikkelideeën. Tegelijkertijd kan en mag niet alles op de Emmalocaties en is er ook een financiële begrenzing. De verwachtingen en spelregels daarover zijn vanaf de start duidelijk, binnen de context van de woningbouwopgave.

Er wordt ook geluisterd naar de 'stille stemmen' (degenen op de achtergrond) en naar de 'stem van de minderheid' (degenen met een afwijkende mening). Overeenstemming zal niet altijd bereikt kunnen worden. In het proces zijn er momenten waarop knopen worden doorgehakt (points of no return) en momenten van reflectie (om van te leren). Het is de gemeenteraad die het proces toetst en de uiteindelijke beslissingen neemt.

Als kapstok is uit het Coalitieakkoord 2018-2022 het credo 'duurzaam, sociaal, veilig, vitaal' gebruikt, om aan te geven wat vaststaat en wat richting geeft voor de ontwikkeling van de Emmalocaties. Het één is noodzakelijk, het ander is wenselijk. Op voorhand is zo min mogelijk als noodzakelijk bestempeld, om de co-creatie voldoende ruimte te kunnen geven.

Duurzaam

Wat we doen is houdbaar voor generaties na ons
We hebben zowel oog voor de eigenheid en identiteit van het gebied als voor toekomstige ontwikkelingen

Dit staat vast
- Wat er doen moet passen binnen het beschermde dorpsgezicht.
- We ontwikkelen duurzaam: circulair waar mogelijk, CO2 neutraal, regen- en hittebestendig, biodivers, energiebewust, met duurzame natuurlijke materialen.
- De biodiversiteit van de locaties moet bij de ontwikkeling in ieder geval verbeteren. Een nulmeting vooraf biedt een uitgangspunt
- We sluiten aan bij de voorgenomen wijkplannen rond de Energietransitie en dan met name de ontwikkelingen rond de transitievisie Warmte. Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. In deze visie wordt op buurtniveau inzicht gegeven in de best passende warmte-infrastructuur (collectief of individueel) en wordt nagedacht over de volgorde van het aardgasvrij maken van buurten.

Dit geeft richting
- We verkennen de mogelijkheden van kunst in de buitenruimte, die past bij de cultuurhistorie van de Emmalocaties, de sporen uit het verleden.
- We bedenken een mobiliteitsconcept in combinatie met het station.
- We zetten in op verdichting van wonen, zodat er veel buitenruimtes die afhankelijk zijn van ruimte in onze gebouwen(o.a. gierzwaluw, huismus en dwergvleermuis).
- Aanwezig groen en bomen moeten we waarderen in de plannen: zij bieden ecosysteemdiensten als verkoeling, opname CO2, wateropname, afvangen fijnstof, zorgen voor leven, beleving natuur dicht bij huis.

Sociaal

Onze gemeenschap is inclusief: iedereen kan meedoen
We creëren een uitnodigende woonomgeving voor iedereen: voor een gevarieerde groep (toekomstige) bewoners in verschillende levensfases.

Dit staat vast
- We bouwen een substantieel aantal woningen in het sociale huursegment: tenminste 1/3e van wat er wordt gebouwd.

Dit geeft richting
- We investeren in woningen die aansluiten bij ontwikkelingen en trends: vergrijzing, groei van een- en tweepersoonshuishoudens en hebben daarbij oog voor starters en senioren.
- We stimuleren de bouw van huurappartementen, waarbij vooral wordt ingezet op betaalbaarheid voor diverse doelgroepen.
- We richten de binnen- en buitenruimtes zo in dat het stimuleert tot ontmoeting, spel en beweging.
- We streven naar veel groen in een parkachtige omgeving.
- We zorgen voor toegankelijkheid voor iedereen
- We stimuleren een deelmaatschappij ook met betrekking tot mobiliteit en duurzaamheid.
- We creëren mogelijkheden voor (langer) zelfstandig wonen met begeleiding en faciliteren kwetsbare doelgroepen die zelfstandige woonruimte zoeken.
- We creëren een plek voor jongeren van 12 t/m 20 jaar, om te verblijven met voldoende anonimiteit, met zitplekken en beschutting tegen regen en wind.

Veilig

Het is hier een prettige thuishaven
We investeren in een veilige woon- en leefomgeving.

Dit staat vast
- Speelplekken voldoen aan de veiligheidsnormen.
- De plannen moeten voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente. Dat betekent in de basis dat een ontwikkeling de eigen broek ophoudt. De parkeervraag moet in hetzelfde gebied gerealiseerd worden.

Dit geeft richting:
- We betrekken bewoners en ondernemers bij het veiliger maken van hun omgeving.
- We willen inzicht krijgen in of en waardoor buurtbewoners zich (on)veilig voelen en spelen zo mogelijk daarop in bij ontwikkelingen van de Emmalocaties.

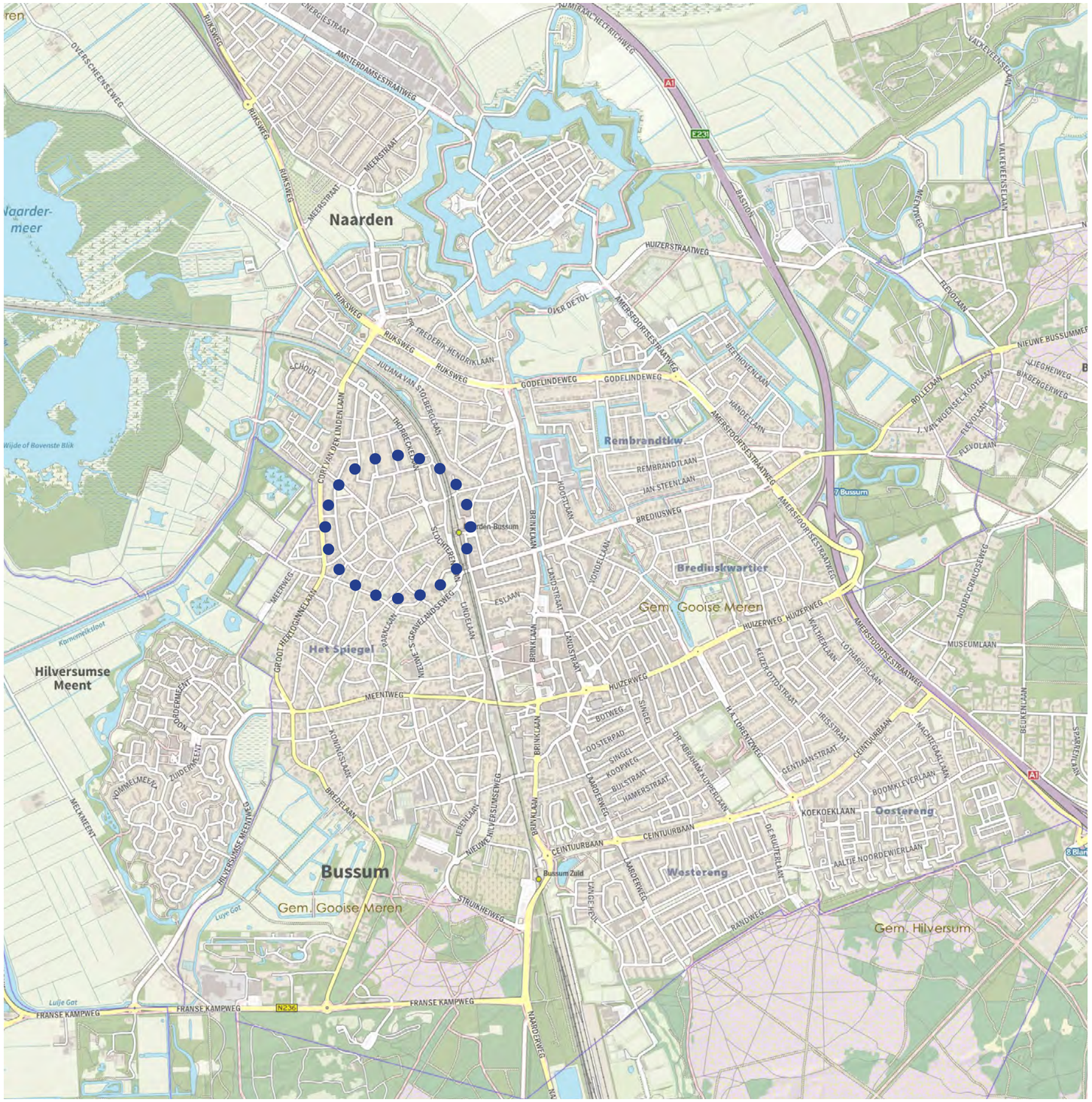
Vitaal

We zetten ons samen in. De gemeente faciliteert en stimuleert initiatieven vanuit de gemeenschap.
Samen zetten wij ons in voor een duurzame, sociale, veilige woonomgeving die past bij de leefsituaties en leefstijlen van een gevarieerde groep (toekomstige) bewoners.

Dit staat vast
- We geven invulling aan SAMEN door mensen en partijen te betrekken die door verschillende brillen kijken naar de Emmalocaties
  - Bewoners, corporaties, architecten en ontwikkelaars, Historische Kring Bussem, zorgpartijen, Partijen die al actief zijn in de wijk en/of bij de gemeente aanklopten, zoals buurtsportcoaches, Dagelijks Leven, Bonte buurtgenoten, Knarrenhof etc.
  - We sluiten aan bij de beweging Samen Sneller Duurzaam.
  - We betrekken convenantpartners, zoals Platform Toegankelijk Gooise Meren, Ouderenbond, Fietsersbond en de Woonadviescommissie.

Dit geeft richting
- We verkennen de mogelijkheden om functies te combineren, zoals wonen & werken, wonen & ontmoeten.
- We overleggen met kinderen en jongeren over speel- en ontmoetingsplekken.
- We staan open voor (nieuwe) bewoners met interesse in de duurzaamheid, samen dingen doen en beheerstaken overnemen.

2.2 Ligging en locatie



2.3 Plangebied

Slochterenlaan

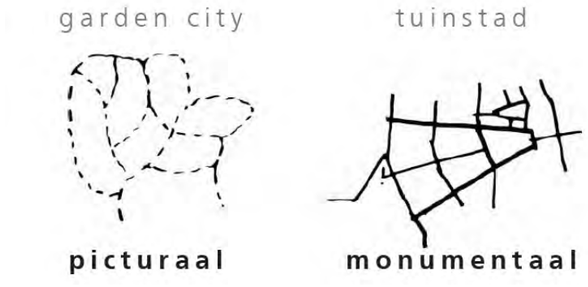
Fortlaan

2.4 De geschiedenis en cultuurhistorie

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

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

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



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

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

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

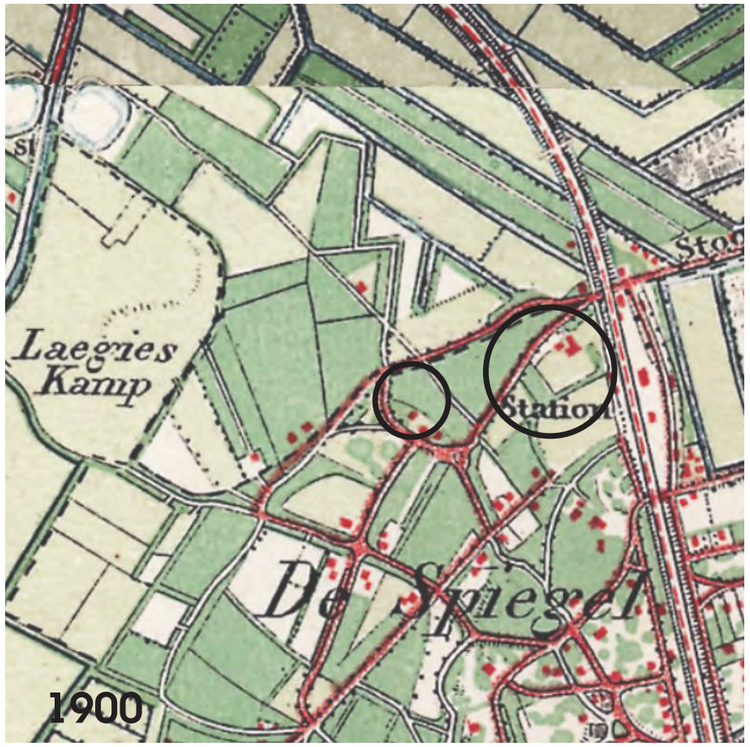
De herverkaveling en verdichting lijken in Het Spiegel willekeurig plaats te hebben gevonden, hoewel de grootste verdichtingsgolf plaatsvond in de periode 1900-1920 op goeddeels onbebouwde kavels. Bovendien voegen de meeste invullingen zich in maat en schaal naar de groene omgeving. Waar dat niet gebeurt,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

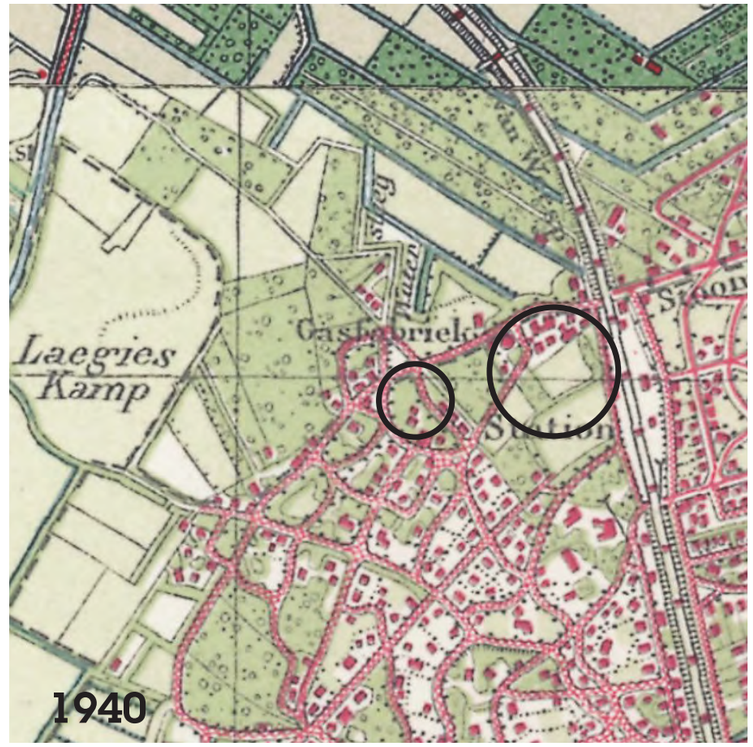
Stedenbouw en architectuur vormen gezamenlijk de basis voor de beleving van de openbare ruimte, de straat. Het totale straatbeeld wordt opgebouwd uit het stratenpatroon, het straatprofiel en het gevelbeeld. In het straatbeeld komen alle aspecten van stedenbouwkundige compositie en architectuur samen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

Het afwisselende straatbeeld met het vele groen en de hoogwaardige architectuur, waaronder enkele beschermde monumenten, bepalen de hoge beeldkwaliteit van dit villagebied in Bussum.
Typerend zijn:
- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagebied, dat in eerste aanleg eind 19e eeuw is opgebouwd uit verschillende, door particulieren ontwikkelde villagebiedjes;
- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van ringen radiaalwegen, doorsneden door kronkelige wegen, deels landschappelijk aangelegd, deels organisch ontstaan in combinatie met aanleg van particuliere tuinen;
- de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing met architectuurhistorische waarde, een staalkaart van de Nederlandse architectuur uit de 19e en 20e eeuw;
- het afwisselende straatbeeld dat is gecreëerd door het bijzondere samenspel van het kronkelige stratenpatroon, de beplanting, de situering van de bebouwing en de verhouding bebouwd-onbebouwd.

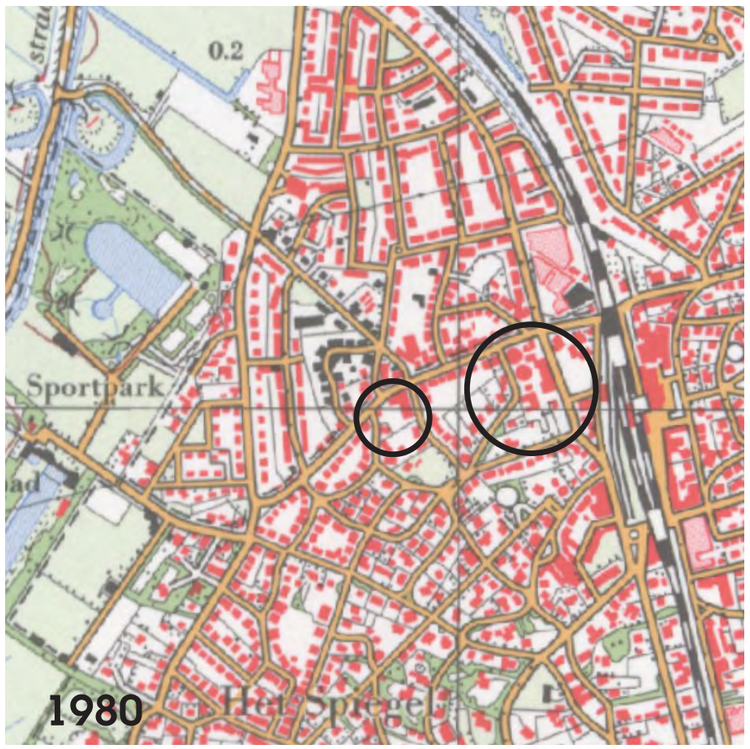
Bronnen:
1. Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Het Spiegel gemeente Bussum (Noord-Holland) (ex artikel 35 Monumentenwet 1988) (30 juni 2007)
2. DNA-profiel jaren '30-wijk (Atelier Dutch, 2016)

Laegies
Kamp
De Spiegel
1880

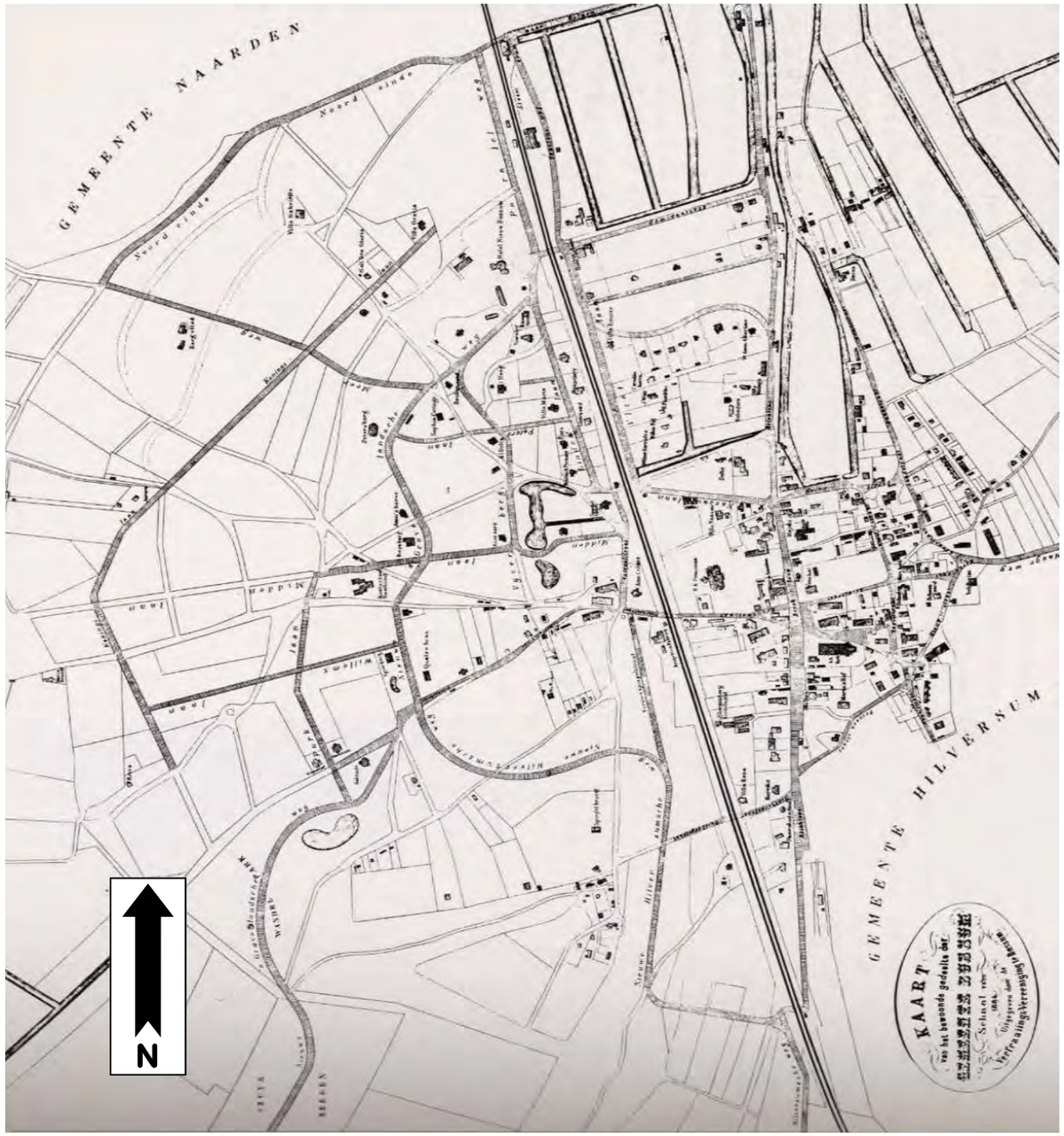

Laegies
Kamp
De Spiegel
1900


Laegies
Kamp
1940

0.2
0.4
1960


0.2
Sportpark
1980

Laegieskamp
2020
Het Spiegel


GEMEENTE NAARDEN
GEMEENTE HILVERSUM
KAART
N

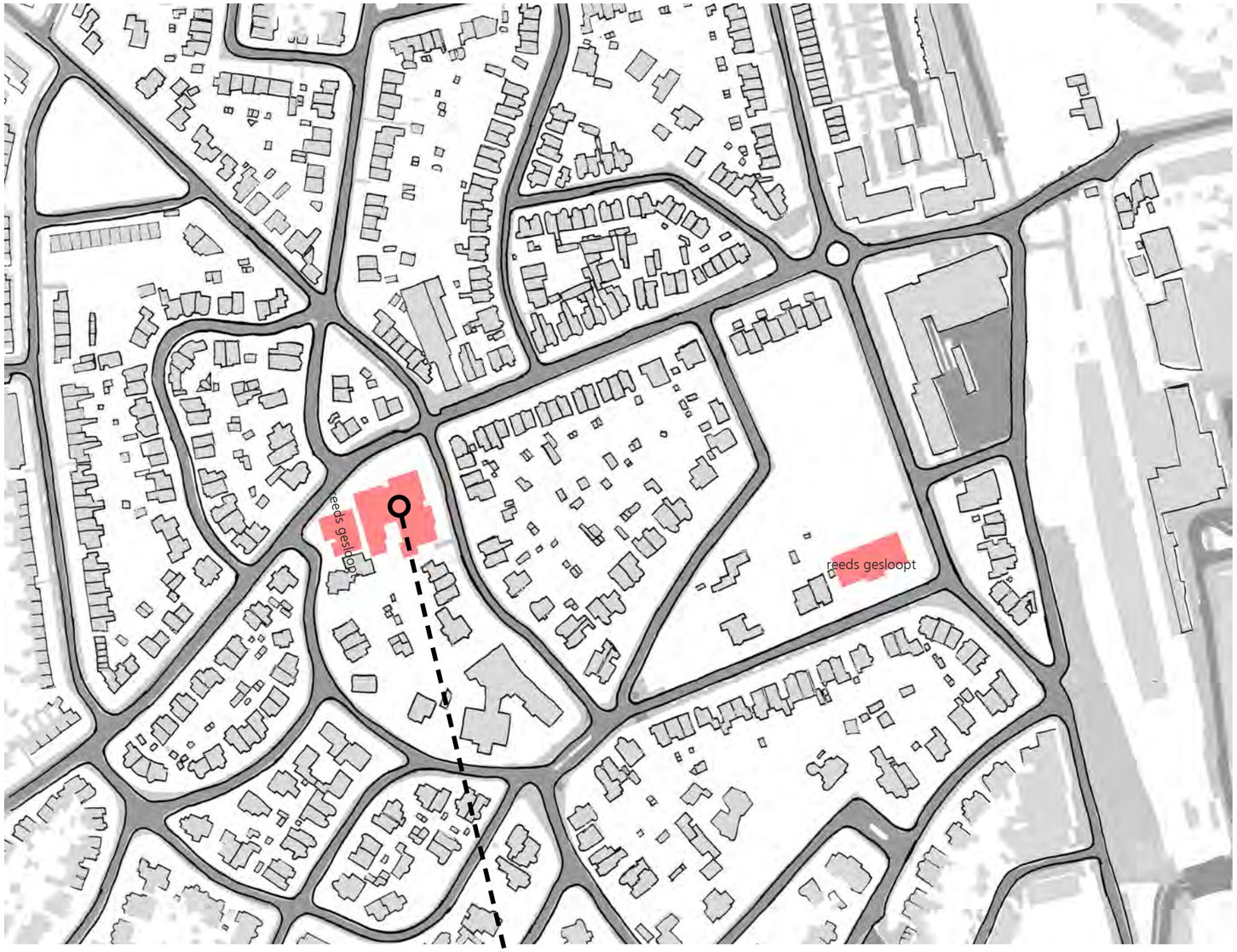
1884

N
ZWARTE
BATTERIJ II.

1926

2.5 Te slopen bebouwing

Het uitgangspunt is dat de bebouwing op de locaties gesloopt wordt. Dit geldt voor de Openbare Basisschool Koningin Emmaschool aan de Fortlaan 9 te Bussum en de noodlokalen aan de Floralaan 12 (reeds gesloopt), alsmede de noodlokalen aan de Slochterenlaan 27 (reeds gesloopt).

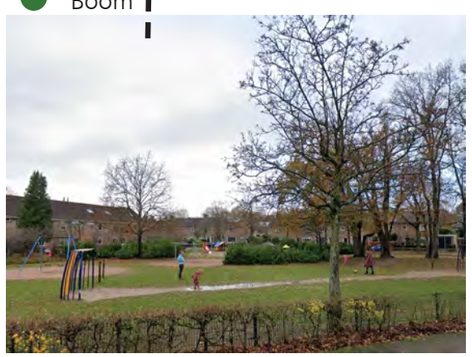


2.6 Markante bomen en groenstructuren

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

Groen

Boom



2.7 Welstandsnota

Gebiedsbeschrijving

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

Villagebied het spiegel is een verzameling villaparkjes, die organisch en planmatig zij ontwikkeld gedurende het laatste kwart van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw. Het gebied kent een duidelijk ruimtelijke samenhang door een stedenbouwkundige hoofdstructuur met veel groen en de wijze waarop de kavels met vrijstaande villa's zijn ingevuld. De wegenstructuur bestaat uit onregelmatig gevormde ringwegen met radiaalwegen naar het dorpscentrum. In de naoorlogse jaren is een aantal grote villa's gesloopt om plaats te maken voor vier- en vijflaags etagebouw. Ook zijn er in de afgelopen decennia hier en daar bungalows en grootschalige appartementengebouwen verschenen.

De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit villa's en dubbelvilla's tot twee lagen met kap. Met name oudere gebouwen (voor 1940) zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte en maken daar een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt. De villa's staan op ruime groene karakter van het gebied. Ze zijn individueel en hebben een afwisselende en gedifferentieerde opbouw en een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Het oppervlakte is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien. Gevels zijn representatief. Kappen zijn veelal samengesteld. Met name gevels van de dubbelvilla's hebben symmetrie. Aan-, op- en uitbouwen zijn veelal meeontworpen. Het gebied kenmerkt zich door hoogwaardige architectuur en een grote diversiteit in architectuurstijlen. Detaillering is zorgvuldig, sober tot zeer rijk. Materiaal- en kleurgebruik is overwegende traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerk. Ook gevels met houten delen komen voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn van hout enkelen gevallen van staal. Daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren. Kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als cremewit en donkergroen.

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

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Bijzonder welstandsniveau

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

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

2.8 Verkeer

Auto

De Emmalocaties liggen aan de Fortlaan en de Slochterenlaan. Dit zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Zwarteweg bevindt zich aan het noorden van de locaties. Dit is een buurtweg tussen de Cort van der Lindenlaan en de Comeniuslaan. Het is een weg met tweerichtingsverkeer en is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. De Zwarteweg is een belangrijke verbinding naar het NS-station Naarden-Bussum, ten oosten van de locaties.

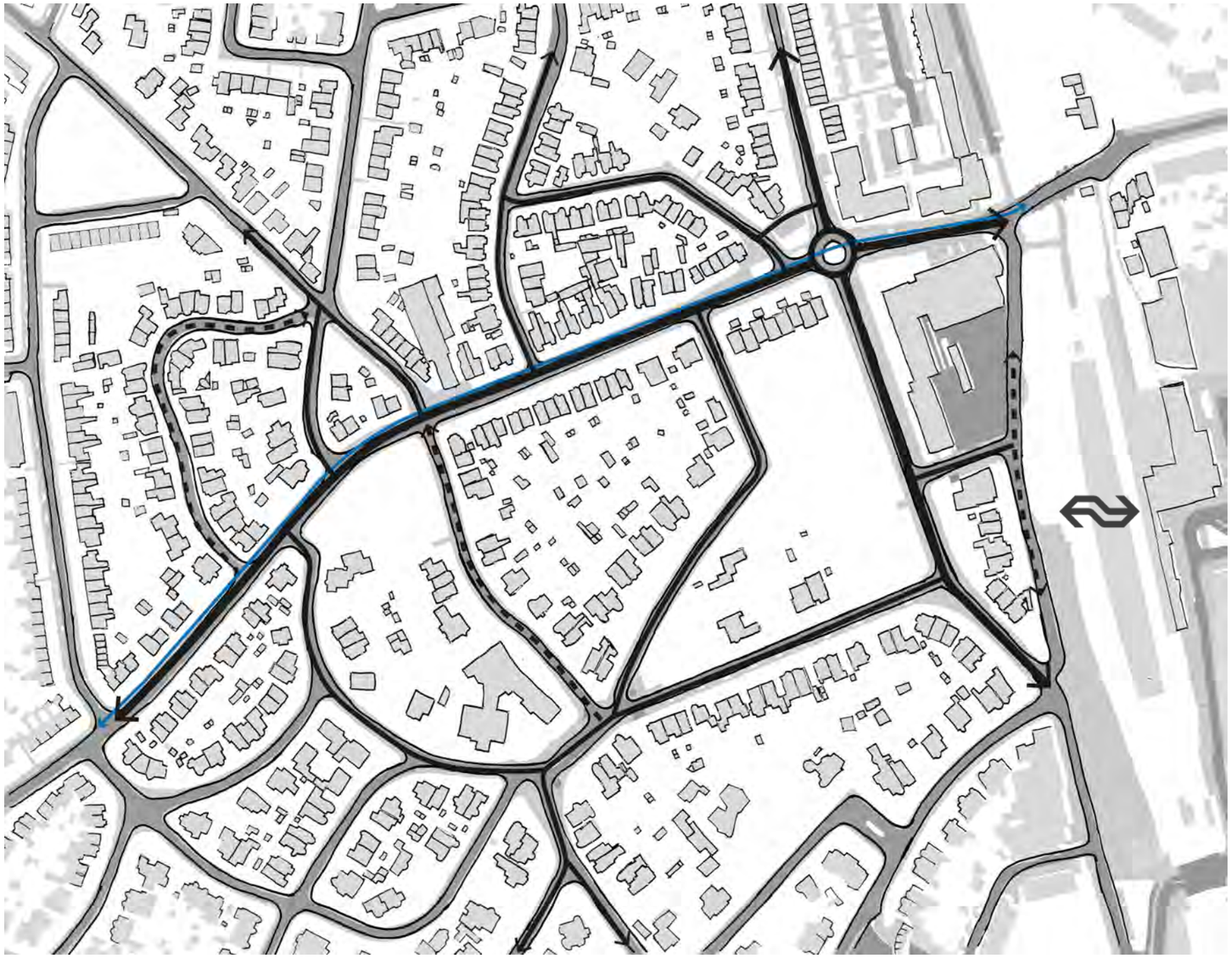
De erftoegangswegen in de buurt zijn voornamelijk tweerichtingswegen wegen, de Sandtmannlaan en de Fortlaan deze wegen met eenrichtingsverkeer.

Langzaam verkeer

Fietsers maken gebruik van dezelfde infrastructuur als het autoverkeer. Incidenteel is er een gescheiden fietspad naast de weg. Voor voetgangers zijn vrijwel overal in het plangebied trottoirs beschikbaar. Verder zijn er voldoende oversteekvoorzieningen door middel van zebrapaden.

Openbaar vervoer

Door het gebied Het Spiegel rijdt één busdienst die rijdt op de Cort van der Lindenlaan. Ten oosten van de Emma locaties ligt het NS-treinstation Naarden-Bussum. Er rijden treinen naar Almere, Amsterdam en Schiphol, en naar Hilversum, Utrecht en Amersfoort. Het station biedt ook busdiensten naar Hilversum (via Het Spiegel), Weesp en Almere. Deze busdiensten rijden niet langs de Emma-locaties.



hoofdwegen
overige wegen
eenrichtingsverkeer
hoofd-wandelroute

Half op stoep

Langsparkeren

Op eigen terrein

Langsparkeren

Half op stoep

2.9 Parkeren

Het parkeren in Het Spiegel is voornamelijk op eigen terrein. Het openbaar parkeren vindt plaats door langsparkeervakken aan de woonstraten, en in de meeste straten is ook parkeren half op de stoep van toepassing.

Voor nieuwe parkeerplaatsen geldt het uitgangspunt dat voor de ontwikkeling het parkeren dient te voldoen aan de "Richtlijnen voor Parkeernormen" (Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019). Parkeren dient daarbij op eigen terrein gerealiseerd te worden.
In onderstaande tabel zijn de parkeernormen samengevat.

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

Emma-locaties:

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

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

2.10 Rooilijnen

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

2.11 Analyse het Spiegel en Ministerpark

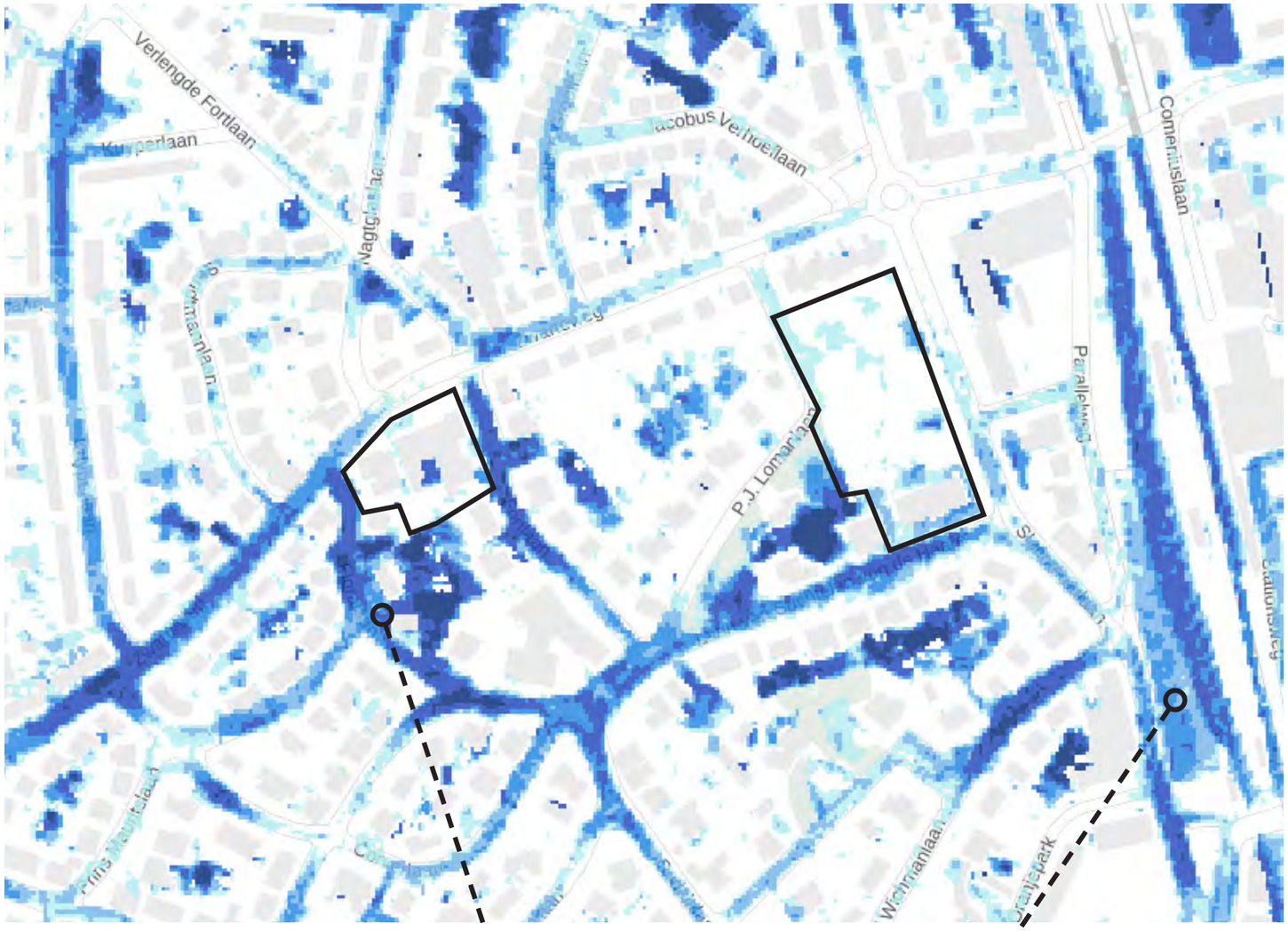
Voor het Spiegel (Bussum) en het Ministerpark (Naarden) is een analyse gemaakt van het grondgebruik en bebouwingsdichtheid. Er is onderzocht wat het gemiddelde uitgiftepercentage en bebouwingspercentage is. In het oog springt dat het gebied een hoog uitgiftepercentage (78%) heeft (relatief weinig openbaar gebied) en een laag tot gemiddeld bebouwingspercentage (26,4% van het uitgegeven gebied is bebouwd). In het bebouwingspercentage zijn uitschieters naar boven en naar beneden. Het komt soms voor dat een groot deel van het perceel is bebouwd, en soms is er bijvoorbeeld een grote tuin in verhouding tot de woning.

Gemiddeld ligt het bebouwingspercentage (aandeel bebouwing van het uitgegeven gebied) tussen 25,0% en 27,5%. Als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen wordt derhalve als maximaal bebouwingspercentage 27,5% aangehouden, om zo tot een bebouwingsbeeld te komen dat in overeenstemming is met de context.

uitgegeven	78,2%	
openbaar	21,8%	
totaal gebied	100%	
bebouwing	26,4% van uitgegeven gebied	

2.12 Neerslagoverlast

In het Spiegel is relatief weinig openbare ruimte en weinig openbaar groen. Hierdoor zijn de mogelijkheden om hemelwater op te vangen in het openbaar gebied beperkt. Door (kleine) hoogteverschillen in het gebied, en door de grote hoeveelheid bebouwing en verharding in het Spiegel, is er een vergroot risico op wateroverlast bij extreme neerslag op bepaalde plekken in het gebied (zie kaart). Het groen dat er is (speelveld Slochterenlaan) kan ook een rol spelen in het opvangen en vasthouden van hemelwater, en kan hiervoor nader ingericht worden.



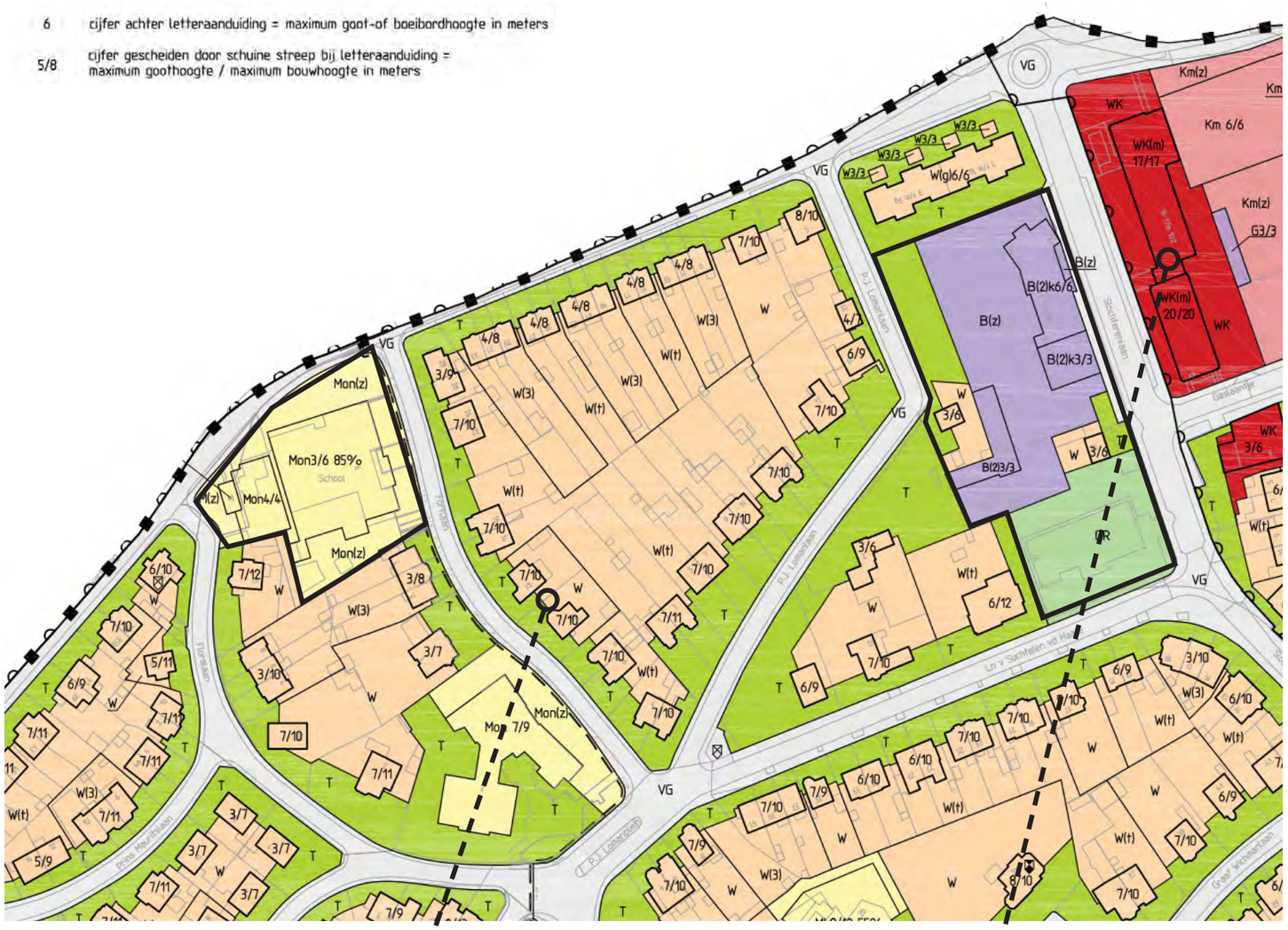
2.13 Voorzieningen

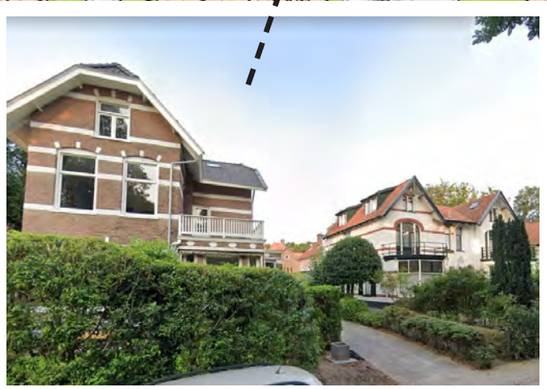
Het gebied is voornamelijk een woongebied. De enige voorziening in het gebied van de Emmalocaties is de school. Verder liggen in de buurt van het station enkele kleinschalige voorzieningen (to-go retail, horeca, etc.). Aan de oostzijde van het plangebied zijn kantoren en bedrijven gevestigd, o.a. langs de Zwarteweg/Slochterenlaan en het spoor. Ook zijn er 'bedrijven aan huis' in het gebied.

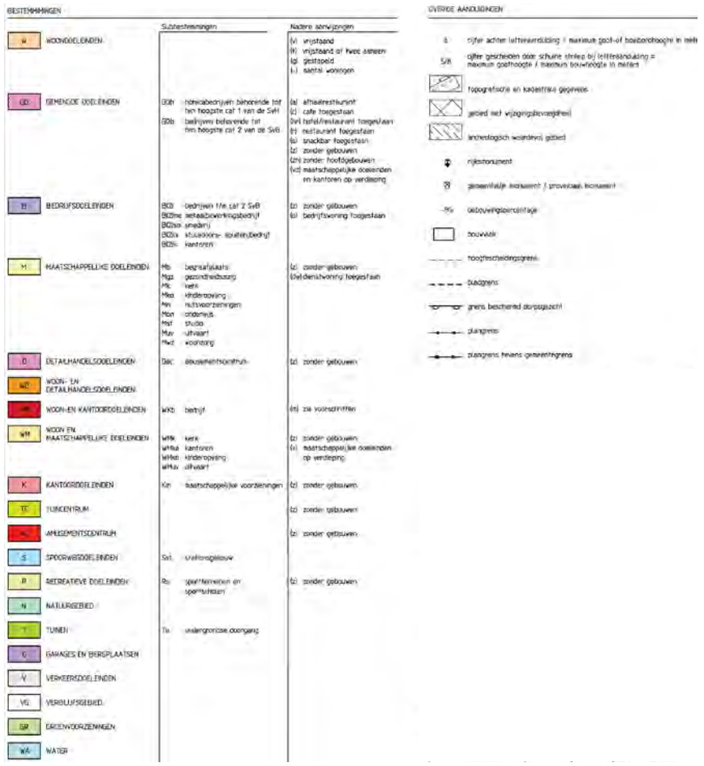
School
Winkels
Bedrijven
restaurants
Dierenarts
NS station

2.14 Bouwhoogten

De overwegende bouwhoogte in het gebied is 2 bouwlagen met kap. Aan de Slochterenlaan zijn hogere bouwhoogten, tot 6 bouwlagen. In de bestemmingsplankaart van het vigerend bestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogten aangegeven, veelal betreft dit de huidige situatie.







2.15 Ruimtelijke uitgangspunten Bestemmingsplan

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

- Behoud en zo mogelijk verhoging van de woonkwaliteit door behoud en uitbouw van bestaande kwaliteiten.
- Bij nieuwe woningen in het plangebied dient met name voor specifieke doelgroepen gebouwd te worden. Hierbij dient gedacht te worden aan de doelgroepen ouderen en gehandicapten. In het plangebied is vooral behoefte aan seniorenwoningen. Bij nieuwe woningen kan gedacht worden aan nieuwbouw, in de vorm van toevoegingen of herbouw na sloop. Bijvoorbeeld in de vorm van kleine appartementengebouwen.
- Behoud en versterking van de cultuurhistorische groenstructuur, onder andere bestaande uit het vele particuliere groen, de aanwezige houtwallen en de bomen langs de belangrijkste ontsluitingswegen.
- Het behouden van voor- en zijtuinen van enige omvang bij woon- en andere percelen en het tegengaan van parkeren in de voortuin.
- Ondergrondse (parkeer)-ruimten zijn uitsluitend toegestaan indien deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Dorpsgebied Het Spiegel

- Consolidatie, beheer en waar mogelijk versterking van de bestaande situatie.
- Herinrichting/herstructurering van bedrijvenlocaties ten behoeve van onder andere de woonfunctie is mogelijk, mits aansluiting wordt gezocht bij de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het gebied en de omgeving.
- Behoud van de in het westelijk deel van het gebied aanwezige gemengde functies. Rondom de driehoek, die wordt gevormd door de Meentweg, Herenstraat en Spiegelstraat, wordt een mix van wonen en overige functies voorgestaan.

3. Randvoorwaarden

3.1 Inleiding op de randvoorwaarden

De Emma-locaties bestaan uit twee deelgebieden: Fortlaan en Slochterenlaan. Op de locatie Slochterenlaan wordt het huidige speelveld deels ingepast. Deze wordt geprojecteerd op een gasleiding die daar door het gebied loopt. Op deze gasleiding (tracé incl. vrij te houden zone aan weerszijden) kan niet gebouwd worden, en dus ligt het voor de hand deze locatie vrij te houden van bebouwing en hier het speelveld te handhaven. Aangezien deze zone middenin de locatie Slochterenlaan ligt, wordt deze opgedeeld in twee kleinere deelgebieden: Slochterenlaan Noord en Slochterenlaan Zuid. Daarmee ontstaan in feite drie deelgebieden (i.p.v. twee deelgebieden).

In de projectopdracht (versie definitief, d.d. 29-04-2021) staat het volgende over het te realiseren programma: Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties. Er komt variatie in het programma, zowel in doelgroepen (senioren zijn specifiek genoemd) als in prijs. Er komt tenminste 1/3e sociale huur en er komt tenminste één woon-zorginitiatief voor ouderen of kinderen. Samenvattend kan derhalve gesteld worden dat er drie programmaonderdelen zijn:

- Sociale huur (min. 1/3e)
- Een woon-zorginitiatief
- Overig programma (vrije sector)

3.2 Iedere locatie een eigen programma

Voor de invulling van de Emmalocaties wordt uitgegaan van drie programmatische bouwstenen: sociale woningbouw, woonzorg-woningen en vrije sectorwoningen. Voor met name sociale woningbouw en woonzorg-woningen geldt dat eigendom, beheer en exploitatie goed georganiseerd moeten kunnen worden. Als voorbeeld: voor een te klein aantal zorgeenheden is het kostbaar en ingewikkeld om zorg te organiseren, zo'n woonzorg-complex heeft een zekere schaal nodig om gezamenlijk voorzieningen te realiseren (woonkamer, zorgpersoneel, etc.). En voor een woningcorporatie geldt dat een menging van sociale woningen met bijvoorbeeld vrijesectorwoningen (versnipperd eigendom) in te kleine aantallen (bijv. 6-8 won. per complex) moeilijk te beheren zijn.

Omdat voor de Emmalocaties wordt gekozen voor een bescheiden schaal (geen hoogbouw) en een bescheiden woningaantal (niet te dicht / teveel bouwen), kunnen per locatie maximaal zo'n 20 (tot 30) woningen worden gerealiseerd. Naast de bescheiden woningaantallen is de betaalbaarheid van de woningen van belang, alsmede duurzame ambities zoals energiezuinig en klimaatadaptief bouwen en duurzaam materiaalgebruik (biobased bouwen) en kwaliteitsambities zoals parkeren uit het zicht (deels ondergronds) en bouwen binnen beschermd dorpsgezicht. Om te komen tot een passende, duurzame, betaalbare en kwalitatief hoogwaardige bebouwing, wordt voorgesteld om de programmatische bouwstenen (sociaal, woonzorg en vrije sector) niet te verspreiden over het hele gebied, maar per bouwsteen bij elkaar te realiseren. De drie locaties dragen zo gezamenlijk bij aan de programmatische ambities, maar niet op zo'n wijze dat een gezonde exploitatie van met name de betaalbare woningen en woningen voor kwetsbare doelgroepen in het geding komt.

Om te onderzoeken welke programmaonderdeel het beste op welke locatie kan komen, is in de aanloopfase een carrousel geïntroduceerd. Voor iedere locatie zijn drie opties ('programmaonderdelen') gegeven: sociaal, vrije sector en woonzorg. De carrousel laat zien welke programmaonderdelen op welke locatie kunnen, op zo'n manier dat er altijd één locatie sociaal is, één locatie woonzorg en één locatie vrije sector. Er is tijdens de brede oploop (april 2022) en in het Ontwikkelteam een voorkeur voor de carrousel-optie naar voren gekomen, waarin het vrije-sectorprogramma op de locatie Fortlaan komt, het sociale programma op Slochterenlaan Noord en het woon-zorgprogramma op de locatie Slochterenlaan Zuid. Dit lijkt een logische optie, omdat in dit model de locatie-eigenschappen en de programmaonderdelen het best op elkaar passen.

gm

Vrije Sector
Woon-Zorg
Sociaal

gm

Wat zijn de locatie-eigenschappen?

Locatie Fortlaan

- Deze locatie is zichtbaar vanaf drie zijden: de Zwarteweg, de Fortlaan en de Floralaan. Een meerzijdige representatieve oriëntatie is hier gewenst (geen 'achterkanten' naar de openbare weg, maar representatieve gevels/voorkanten)
- Deze locatie ligt op afstand van de openbaar vervoervoorzieningen (NS-station, bus)
- Deze locatie ligt op afstand van het speelveld, welke is gepland op de locatie Slochterenlaan Noord
- Deze locatie ligt in een fijnmazig weefsel van smalle kronkelende straatjes met kleinschalige bebouwing

Locatie Slochterenlaan Noord
Locatie Slochterenlaan Zuid

- Deze locaties zijn zichtbaar vanaf twee zijden: de Slochterenlaan en de P.J. Lomanlaan (Slochterenlaan Noord) of de Laan van Suchtelen van den Haare (Slochterenlaan Zuid). Dit geeft de kans om parkeren 'uit het zicht' te realiseren achter de bebouwing aan een niet-openbare zijde.
- Deze locaties liggen nabij de openbaar vervoervoorzieningen (NS-station, bus)
- Deze locaties liggen aan het speelveld, welke is gepland op de locatie Slochterenlaan Noord
- Deze locaties hebben een meer grootschalige context met lange lijnen (Slochterenlaan, Zwarteweg) en hogere en soms meer eigentijdse bebouwing.

Het Ontwikkelteam heeft gekeken welke programmaonderdelen het beste passen bij welke locatie-eigenschappen.

Voor de Slochterenlaan-locaties geldt dat vanwege de nabijheid van openbaar-vervoervoorzieningen (en overige voorzieningen) en de ligging aan het speelveld, het voor hand ligt om voor een programma te kiezen dat hier een optimale synergie mee heeft. In deze afweging wordt er zondermeer voor gekozen om het woonzorg-programma op één van de Slochterenlaan-locaties te projecteren. Het NS-station ligt op loopafstand, en de doelgroep van het woonzorg-complex kan optimaal profiteren van het speelveld als sociale ontmoetingsplek. En op deze locaties is het eenvoudiger om parkeren uit het zicht 'op maaiveld' te realiseren, wat beter past bij de financiële haalbaarheid hiervan. Vanuit de gewenste schaalgrootte van het woonzorgprogramma, is de Slochterenlaan Zuid de meest geschikte locatie hiervoor. De grootte van deze locatie komt beter overeen met dit programma dan de locatie Slochterenlaan Noord.

Voor de Fortlaan-locatie geldt dat vanwege de wens om hier een meerzijdig representatieve oriëntatie te hebben, het moeilijk is om het parkeren 'op maaiveld' te realiseren. Een ondergrondse parkeervoorziening ligt hier voor de hand, maar deze is alleen financieel haalbaar bij een vrije-sectorprogramma. En daarbij is het bij een vrije-sectorprogramma eerder haalbaar om een hoogwaardig alzijdig gebouw te realiseren. In deze afweging wordt er zondermeer voor gekozen om het vrije-sectorprogramma op de Fortlaan-locaties te projecteren.

Dan resteert het sociale programma dat in deze carrousel landt op de locatie Slochterenlaan Noord. Ook deze woningen profiteren van de nabijheid van openbaar-vervoervoorzieningen (en overige voorzieningen) en de ligging aan het speelveld. Ook hier is de opgave om het benodigd parkeren 'uit het zicht' te realiseren. Een variant met twee 'urban villa's' met parkeren daarbij (langs of tussen de bebouwing, met bijv. hagen eromheen) is in dit kader verder uitgewerkt.

parkeren uit zicht
sociaal
Slochterenlaan
Noord
rond speelveld
parkeren uit zicht
nabij station
Slochterenlaan
Zuid
woon-zorg
Fortlaan
vrije sector
P

Randvoorwaarden

BVO **Bruto Vloeroppervlak** = buitengevel van gebouw
GBO **Gebruiksoppervlak** = gebruiksoppervlakte (ook wel GO), de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden excl. liften, trappenhuizen, parkeergarage, bergingen buiten de woning, etc.

N

- plangrens en plangebied
- speelveld
- maximaal bouwvlak bouwhoogte 2 lagen+kap
- bouwhoogte 3 lagen+kap *(max. 50% van bebouwing)*
- oriëntatie naar openbaar gebied
- hoek - tweezijdige oriëntatie
- mogelijke toegang/uitgang kavel
- alleen mogelijke uitgang kavel mogelijk
- herprofilering openbare ruimte parkeren trottoir
- tracé gasleiding
- locatie rioolgemaal

3.3 Van Uitgangspunten naar Randvoorwaarden

Groen:
- Er komt (een reservering voor) één grote speelplek, op de gasleiding, met toegang voor voetgangers vanaf de P.J. Lomanlaan èn de Slochterenlaan. Minimaal 2.000 m² groot.
- Bestaande bomen worden (zoveel mogelijk) behouden
- Overig groen is uitgegeven: als individuele buitenruimte, als gezamenlijke tuin of (semi-openbaar) toegankelijk
- Bij de inrichting van het groen (openbaar èn uitgegeven) is een natuurinclusieve, biodiverse en klimaatadaptieve inrichting het uitgangspunt

Verkeer en parkeren:
- Parkeren dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
- Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein, uit het zicht (ondergronds of achter de bebouwing ingepast met groen)
- Er komt geen directe autoverbinding tussen Slochterenlaan en P.J. Lomanlaan door het gebied heen
- De locatie Fortlaan wordt niet ontsloten vanaf de Fortlaan, een uitrit vanaf de locatie op de Fortlaan is eventueel wel mogelijk
- De Zwarteweg wordt ter hoogte van de vml. Emmaschool geherprofileerd, er worden langsparkeerplaatsen toegevoegd aan de zuidzijde van de Zwarteweg. Eventueel is dit ook mogelijk voor het noordelijk deel van de P.J. Lomanlaan, waar parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden aan de oostzijde van de P.J. Lomanlaan
- Het toepassen van 'deelmobiliteit' ((elektrische) deelauto's) is een mogelijkheid, en kan leiden tot een aangepaste parkeernorm

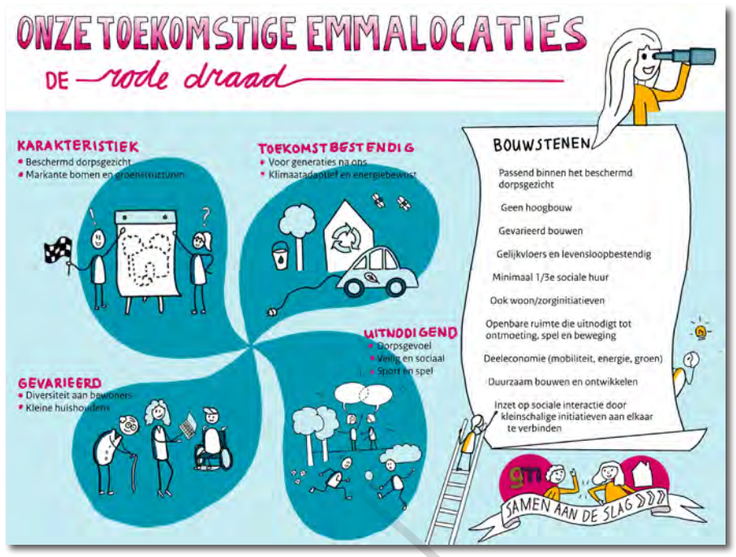
Bouwen:
- Per locatie is een maximum woningaantal vastgelegd, alsmede het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO), en de maximale footprint als percentage van het kaveloppervlak (op de kaart aangegeven)
- Er komen op de drie locaties gezamenlijk maximaal ongeveer 60 woningen
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak (rooilijn)
- Er wordt gebouwd passend in de schaal/bebouwingskorrel van 't Spiegel
- Bouwhoogte is maximaal 3 lagen (incl. kap), incidenteel 4 lagen (incl. kap) (op de kaart aangegeven)
- Er dient gebouwd te worden voor de doelgroepen, met passende woningtypes en woninggroottes
- Sociale woningbouw komt bij elkaar in een ensemble van twee gebouwen, op de locatie Slochterenlaan Noord
- Woon-zorgwoningen komen bij elkaar in één complex, op de locatie Slochterenlaan Zuid
- Bebouwing oriënteert zich (tweezijdig) representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden

Architectuurstijl en ~signatuur
- Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van 't Spiegel
- 't Spiegel begint bij de Slochterenlaan

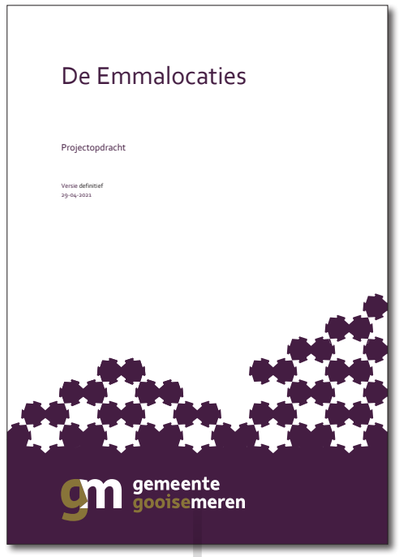
3.4 Voorbeelduitwerking

Fortlaan
Slochterenlaan Noord
Slochterenlaan Zuid

4. Uitgangspunten en Ambities

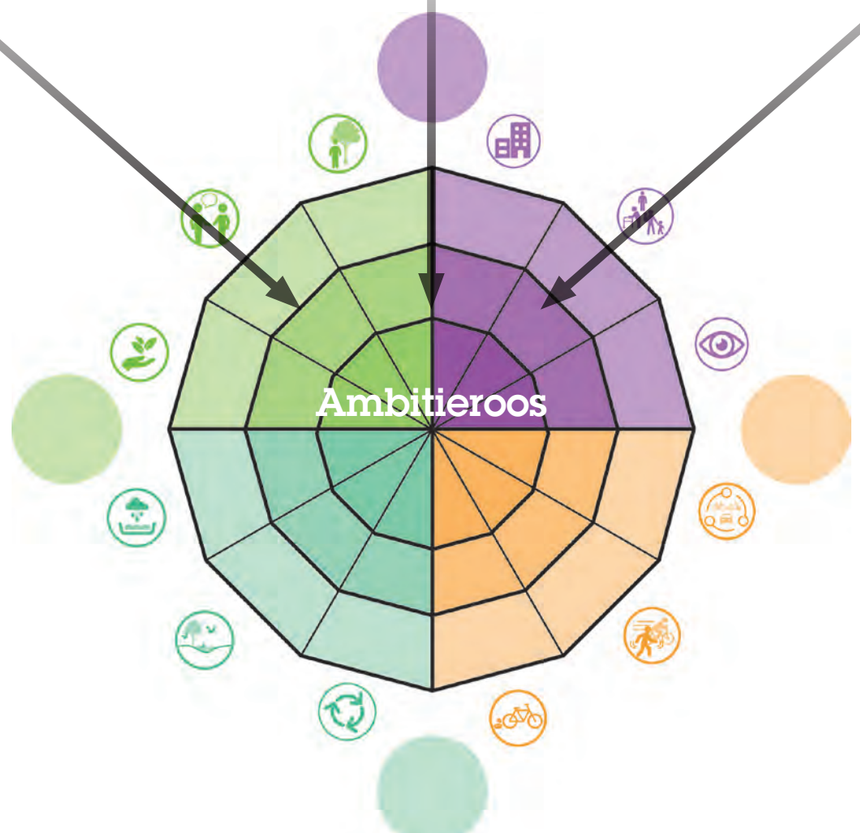


Klaverblad en Rode Draad



Projectopdracht

Ontwikkelteam



4.1 Van abstract naar concreet

Op basis van het Klaverblad en de Rode Draad, en de Projectopdracht Emmalocaties, heeft het Ontwikkelteam verschillende ambities geformuleerd voor de ontwikkeling van de Emmalocaties. Het Klaverblad benoemt de thema's Karakteristiek, Gevarieerd, Toekomstbestendig en Uitnodigend. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen geeft concrete uitgangspunten en ambities voor deze thema's. Het gaat dan o.a. om de omgang met het beschermd dorpsgezicht en de markante bomen en groenstructuren, het duurzaam, klimaatadaptief en energiebewust bouwen voor een diversiteit aan bewoners en kleine huishoudens, ook voor generaties na ons. En natuurlijk zijn de inpassing van het speelveld voor sport en spel, sociale veiligheid en het dorpsgevoel belangrijk.

Karakteristiek

sport en spel
markante bomen en groenstructuren

beschermd dorpsgezicht

dorpsgevoel

diversiteit aan bewoners
kleine huishoudens

energiebewust

veilig en sociaal

Toekomstbestendig

duurzame mobiliteit

klimaatadaptief

deelmobiliteit

biodiversiteit

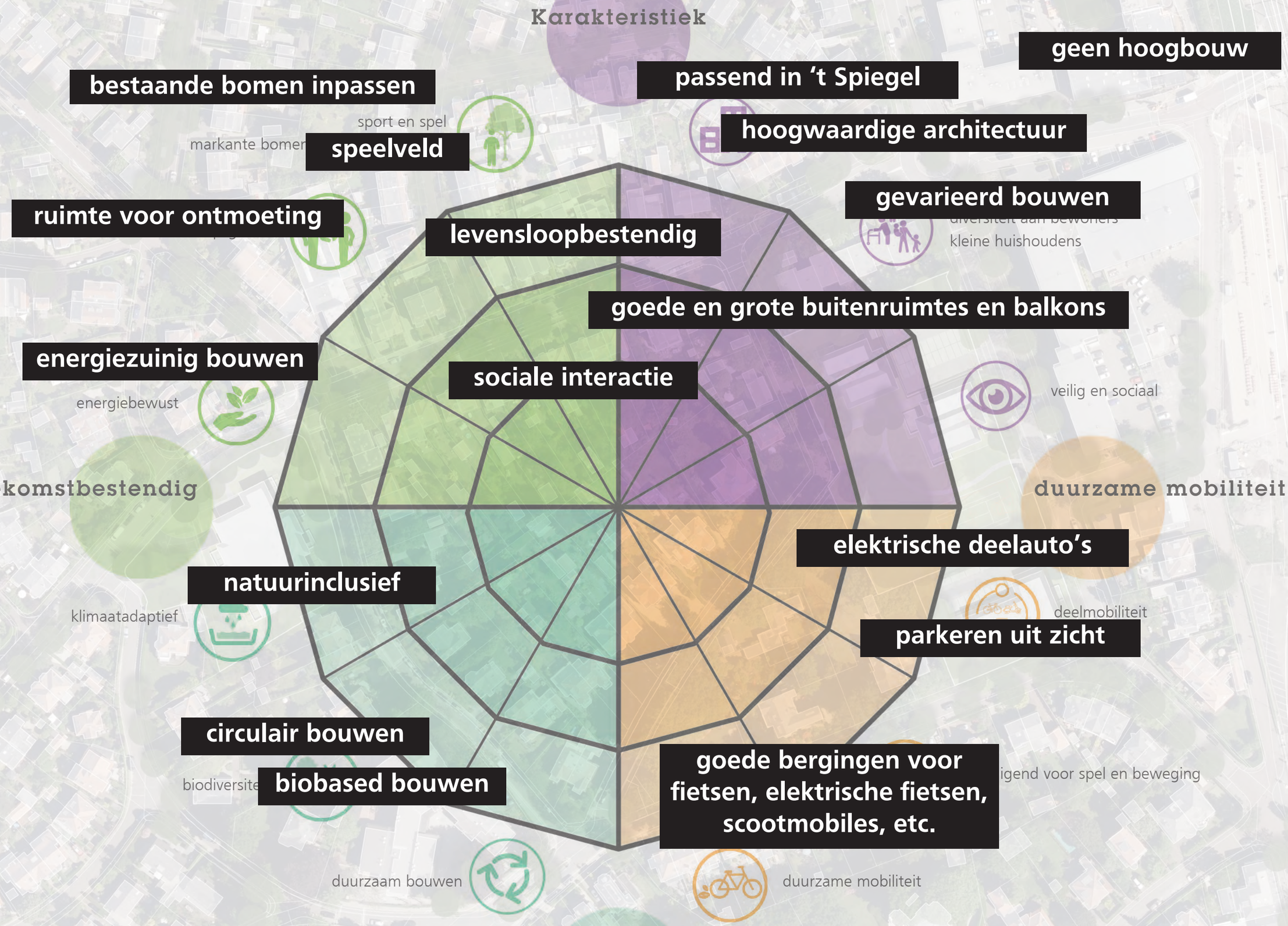
uitnodigend voor spel en beweging

duurzaam bouwen

duurzame mobiliteit

Uitnodigend

4. Uitgangspunten en Ambities


Karakteristiek
geen hoogbouw
bestaande bomen inpassen
passend in ‘t Spiegel
sport en spel
markante bomen
speelveld
hoogwaardige architectuur
gevarieerd bouwen
ruimte voor ontmoeting
diversiteit aan bewoners
kleine huishoudens
levensloopbestendig
goede en grote buitenruimtes en balkons
energiezuinig bouwen
sociale interactie
energiebewust
veilig en sociaal
Toekomstbestendig
duurzame mobiliteit
elektrische deelauto’s
natuurinclusief
klimaatadaptief
deelmobiliteit
parkeren uit zicht
circulair bouwen
biodiversiteit
biobased bouwen
igend voor spel en beweging
goede bergingen voor fietsen, elektrische fietsen, scootmobiles, etc.
duurzaam bouwen
duurzame mobiliteit
Uitnodigend

4.2 Programma - Doelgroepen, typologieën en segmenten

Bouwen voor de relevante doelgroepen is het devies voor de Emmalocaties. Daarbij gaat het om diverse doelgroepen zoals eenpersoonshuishoudens en senioren, maar ook jongeren, starters, etc. Maar het gaat ook om betaalbaarheid, met een bereikbare woning voor iedereen. Op de Emmalocaties komen specifieke typologieën voor de doelgroepen.

In de projectopdracht (versie definitief, d.d. 29-04-2021) staat het volgende over het te realiseren programma: Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties. Er komt variatie in het programma, zowel in doelgroepen (senioren zijn specifiek genoemd) als in prijs. Er komt tenminste 1/3e sociale huur en er komt tenminste één woon-zorginitiatief voor ouderen of kinderen. Samenvattend kan derhalve gesteld worden dat er drie programmaonderdelen zijn:

- Sociale huur (min. 1/3e)
- Een woon-zorginitiatief
- Overig programma (vrije sector)

De bebouwing bestaat (voornamelijk) uit appartementen in verschillende groottes. Er dient vooral gebouwd te worden voor kleine huishoudens. In de eerste plaats geldt dit voor senioren, maar ook andere kleine huishoudens zijn welkom. Dit betekent niet alleen kleine of betaalbare woningen, ook is te denken aan een aantal duurdere seniorenwoningen die aansluiten bij de doorstroombehoefte uit de buurt.

woningen voor kleine huishoudens en woningen voor senioren kunnen op alle locaties een plek krijgen

Sociale huur

- Appartementen in verschillende groottes: tweekamerwoningen (49-65 m² GBO) en driekamerwoningen (74-85 m² GBO).
- De (meeste) woningen dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen. Voor een levensloopbestendige plattegrond dient deze te voldoen aan de actuele "Basiseisen WoonKeur" (voorheen: 'seniorenlabel'). WoonKeur is een inspectiecertificaat waarin woontechnische kwaliteitseisen zijn opgenomen. Bij die eisen is er speciale aandacht voor de gebruikskwaliteit van een woning, dat wil zeggen voor een praktisch, veilig en gezond gebruik. Rekening wordt gehouden met een bewoner die, al dan niet tijdelijk, een beperking kan krijgen. De eisen van WoonKeur waarborgen dat die bewoner dan in zijn huis kan blijven wonen. Eventueel zouden er enkele aanpassingen nodig kunnen zijn, gericht op de specifieke beperking van de bewoner.
- De appartementengebouw hebben altijd een lift, en voldoende (individuele) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.

Woon-zorgwoningen

- Kleinschalig woon- zorggebouw, met studio's (43-49 m² GBO) of tweekamerwoningen (49-65 m² GBO) en gezamenlijke voorzieningen.
- Te denken valt aan 'begeleid wonen' (met bijv. een ambulante begeleidingsvorm), 'beschermd wonen' of een 'woongroep' met een zorgvraag.
- Het woon-zorggebouw heeft altijd een lift, en voldoende (collectieve) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.
- Het woon-zorggebouw dient van meerwaarde te zijn voor de buurt, en niet een 'op zichzelf staand' initiatief. Derhalve zijn bijvoorbeeld de volgende vormen uitgesloten: intramurale zorg, een gesloten zorginstelling en/of gespecialiseerde geestelijke gezondheidszorg.

Vrije sector

- Appartementen in verschillende groottes, variërend van 75 m² GBO tot >200 m² GBO.
- De (meeste) woningen dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen ("Basiseisen WoonKeur")
- Het appartementengebouw heeft altijd een lift, en voldoende (individuele) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.

4.3 Duurzaam Bouwen

Om de mondiale klimaatverandering te beperken, is het van belang dat de energievraag verminderd wordt en meer duurzame energie wordt toegepast. Dit beperkt de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO2). Er dient toekomstbestendig gebouwd te worden, voor generaties na ons. De ontwikkeling is duurzaam, circulair waar mogelijk, klimaatadaptief, energiebewust, biodivers en met natuurlijke materialen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen kansen voor energiebesparing en duurzame energie benut te worden, om zo bij te dragen aan de energietransitie en een duurzame leefomgeving. Gebruik energiezuinige vormen bij realisatie (transport, bouwlogistiek), gebruik (verlichting, klimaatbeheersing, ventilatie) en beheer en onderhoud.

Gooise Meren wil in 2050 aardgasvrij en energieneutraal zijn. Dit willen we bereiken op vier manieren:
1. Energie besparen in de gebouwde omgeving
2. Duurzame energie opwekken (Regionale Energie Strategie)
3. Overgaan op duurzame warmte (Transitievisie Warmte)
4. Samenwerken met inwoners en ondernemers

Op gooisemeren.nl/duurzaamheid/ en op duurzaam.gooisemeren.nl/ is meer informatie te vinden over duurzaam bouwen in de Gooise Meren.

Kunnen zonnepanelen, zonnecollectoren en warmtepompen toegepast worden in het Rijksbeschermd Dorpsgezicht van het Spiegel?

De Welstandsnota liet in beschermd dorpsgezicht tot voor kort alleen zonnepanelen toe aan de achterkant. En zonnepanelen mochten niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Maar in april 2019 is de Welstandsnota herzien en zijn de mogelijkheden verruimd. Zonnepanelen mogen nu ook op zijdaken, zolang de panelen maar niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De gemeenteraad heeft het college bovendien aangemoedigd rekening te houden met technologische ontwikkelingen, waarbij onder andere gedacht werd aan dakpannen met zonnecellen, in de praktijk nog altijd een toekomstscenario.

Verder is de toepassing van zonnepanelen mogelijk in het kader van de zogenaamde 'PostCodeRoos'-regeling. Dat is een regeling waarmee in een collectief zonnedak kan worden geïnvesteerd, terwijl de energiebelasting van verbruikte stroom kan worden teruggekregen. Collectieve zonnedaken zijn bedoeld om huizen waarop geen opwekking mogelijk is toegang te geven tot 'eigen' opwekking vanaf andermans daken. Kijk op wattnu.org/ voor meer informatie.

Bron: Samen sneller duurzaam Gooise Meren

Concreet leidt dit tot de volgende randvoorwaarden en ambities:

(Transitievisie warmte Gooise Meren, 15 maart 2022)

Randvoorwaarde: Aardgasvrij bouwen

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

Randvoorwaarde: Bijna energieneutraal bouwen (BENG)

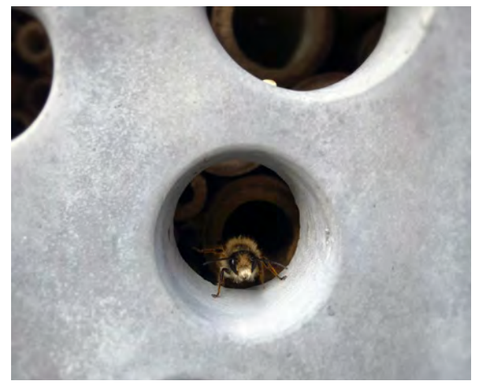
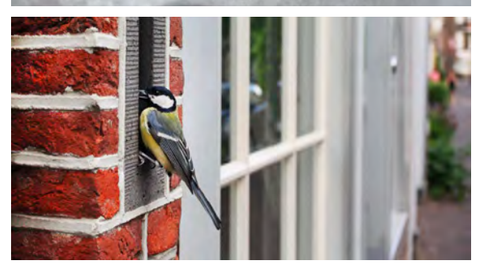
- Doel: Verminderen energieverbruik
- Omschrijving: Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw.

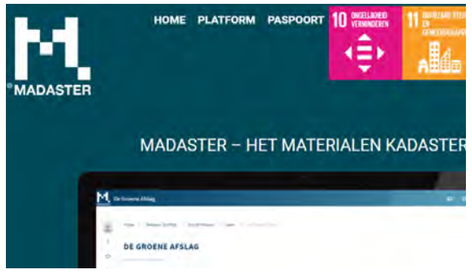
Ambitie: Energieneutraal en -leverend bouwen

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

Ambitie: Duurzame en toekomstbestendige warmtevoorziening

- Doel: Toepassen van een hernieuwbare en toekomstbestendige warmtebron
- Omschrijving: Bij de keuze voor een aardgasvrije warmtevoorziening is een scala aan mogelijkheden voor handen. Om op termijn volledig onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen is het belangrijk om bij de keuze voor een warmtevoorziening rekening te houden met de beperkingen die deze keuze in de toekomst creëert. Daarom hebben bepaalde warmtevoorzieningen de voorkeur. Indien in de omgeving al een warmtenet aanwezig is waar op kan worden aangesloten heeft dit de eerste voorkeur. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt dit gemotiveerd. Bodemwarmtevoorzieningen moeten in ieder geval passen binnen eventueel aanwezige (lokale) bodemenergieplannen
  1. Bij voorkeur gebruik gemaakt van lokale reststromen die voor langere termijn beschikbaar zijn
  2. Indien dit niet mogelijk is gaat de voorkeur naar gebruik van bodemwarmte omdat hierbij het bovengronds ruimtegebruik benut minimaal is.
  3. Indien een bodemwarmtevoorziening ook niet mogelijk is kan gebruik worden gemaakt van een andere gasvrije warmtevoorziening zoals bijvoorbeeld warmtewinning uit lucht, oppervlaktewater of rioleringswater.



Randvoorwaarde: Natuurinclusief bouwen

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

Randvoorwaarde: Circulair Bouwen en Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

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

Ambitie: Circulair Bouwen en verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen

- Doel: Verminderen vraag naar grondstoffen en belasting op het milieu
- Omschrijving: Het beoogde maximum van MPG 1,0 is in de meeste gevallen eenvoudig te behalen, blijkt uit onderzoeken. Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt bij aan deze doelstelling. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPGnorm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie), te weten: 0,8

Randvoorwaarde: Circulair Bouwen en Registratie materialen

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

Ambitie: Toekomstbestendig ontwerpen

- Doel: Flexibiliteit, rekening houden met een veranderend gebruik.
- Omschrijving: Gebouwen worden zo efficiënt mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Dat is op zich een duurzaam uitgangspunt. Het risico is echter dat daardoor het ontwerp weinig flexibiliteit biedt voor functionele verandering op termijn. Gevraagd wordt om daar rekening mee te houden in het ontwerp. Denk aan een hoge plint (minimaal 4m.), extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden, overdimensioneren draagstructuur etc.

Ambitie: Afvalinzameling integreren in ontwerp

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

Randvoorwaarde: Fietsparkeren in ontwerp

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

Randvoorwaarde: Laadpunten auto

- Doel: Verminderen CO2-uitstoot,
- Omschrijving: Als onderdeel van de energiestransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen). Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren. Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, dit kan als basis gebruikt worden

4.4 Parkeren en Deelmobiliteit

Bij de ontwikkeling geldt dat voor de nieuwe parkeerplaatsen het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de "Richtlijnen voor Parkeernormen" (Gemeentelijke invulling CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019). Parkeren dient daarbij op eigen terrein gerealiseerd te worden.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen samengevat.

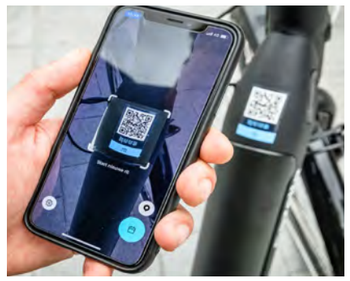
	parkeernorm	*aandeel bezoekers*
Koop vrijstaand	1,9 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop twee-onder-1-kap	1,8 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop tussenwoning	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, duur	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, midden	1,6 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Koop, etage, goedkoop	1,4 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huurhuis, vrije sector	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huurhuis, sociale huur	1,4 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huur, appartement, duur	1,6 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,2 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6 p.p./kam.	0,2 p.p./kam.
Kamerverhuur studenten (niet zelfstandig)	0,2 p.p./kam.	0,2 p.p./kam.
Emma-locaties:		
Vrije sector: rijwoning/appartement duur	1,7 p.p./won.	
Sociaal: appartement	1,4 p.p./won.	
Woon-zorg 'service-flat'	0,9 p.p./won.	

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

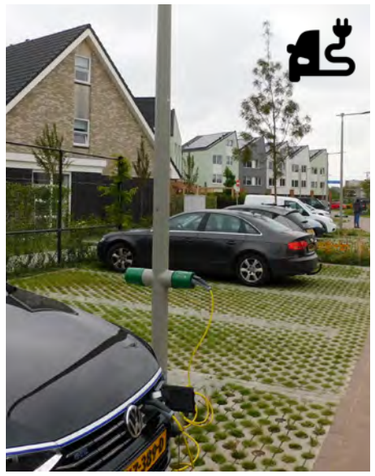
Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden: vanaf het openbaar gebied dient het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden. Dit kan door een verdiepte of halfverdiepte parkeergarage onder de nieuwe bebouwing, of een parkeervoorziening achter of tussen de bebouwing en ingekleed met groen (hagen, bomen, struwelen, etc.). Ondergrondse (parkeer)-ruimten zijn uitsluitend toegestaan indien deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

parkeervoorziening en ingekleed met groen

elektrische deelauto's



voldoende laadvoorzieningen voor elektrische auto's
combinatie met openbare verlichting



Er dient bij het realiseren van een parkeervoorziening rekening gehouden te worden met openbaar toegankelijke bezoekersparkeerplaatsen. Indien een parkeergarage wordt gerealiseerd, dienen hierin openbaar toegankelijke bezoekersparkeerplaatsen te komen, danwel dienen de bezoekersparkeerplaatsen op een andere wijze gerealiseerd te worden. Er zijn twee locaties waar een herinrichting van het openbaar gebied ingezet kan worden om extra openbare parkeerplaatsen te realiseren. Aan de noordzijde van de Fortlaan-locatie, aan de Zwarteweg, wordt ruimte gereserveerd om een langsparkeer-strook en een breder trottoir te maken. De erfgrens komt verder het terrein op te liggen. Eventueel is dit ook mogelijk voor het noordelijk deel van de P.J. Lomanlaan, waar parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden aan de oostzijde van de P.J. Lomanlaan. Bij het woon-zorggebouw kunnen bezoekersparkeerplaatsen onderdeel zijn van het gezamenlijke parkeerterrein (waar ook bewoners en personeel parkeren).

De Emmalocaties zijn goed bereikbaar per auto en fiets, en liggen op loopafstand van NS-station Naarden-Bussum. Gezien deze ligging en het specifieke programma dat hier wordt gerealiseerd, zijn er kansen voor het introduceren van deelmobiliteit zoals deelauto's of bijvoorbeeld buurtbakfietsen of elektrische deelscooters. Door deelmobiliteit beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld in de buurt van het station, wordt de beweegradius van reizigers vergroot. Hierdoor worden locaties bereikbaar die anders alleen goed bereikbaar zijn met een (eigen) auto.

Als er deelauto's bij de Emmalocaties komen, kan het totaal aantal parkeerplaatsen omlaag waardoor er meer ruimte vrijkomt voor bijvoorbeeld meer groen. Een richtlijn is dat per deelauto er vier reguliere parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden (of verwijderd kunnen worden). Concreet betekent dit dus dat per deelauto er per saldo drie parkeerplaatsen minder nodig zijn (de deelauto heeft immers ook een parkeerplaats nodig).

Vanuit het nieuwe programma voor de Emmalocaties (ong. 45 woningen nabij het NS-station Naarden-Bussum, ong. 60 woningen totaal) zijn 2 tot 3 deelauto's bij aanvang realistisch, en eventueel uit te breiden in de toekomst. Echter, de introductie van deelauto's zou niet alleen voor de nieuwe woningen hoeven te zijn, ook andere bewoners uit de buurt kunnen gebruik maken hiervan. In dat geval zouden er meer deelauto's kunnen komen. Het is dus nader te onderzoeken hoeveel deelauto's geïntroduceerd kunnen worden bij de Emmalocaties, al dan niet in samenspraak met een exploitant van deelmobiliteit.

Voor de Emmalocaties valt verder ook te denken aan elektrische deelscooters en elektrische deel- of buurtbakfietsen.

Locaties waar een herinrichting van het openbaar gebied ingezet kan worden om extra openbare parkeerplaatsen te realiseren.

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

4.5 Buitenruimten

De nieuwe bebouwing op de Emmalocaties bestaat (voornamelijk) uit appartementen in verschillende groottes. Alle appartementen dienen een goede buitenruimte te krijgen. Voor de appartementen op de begane grond betekent dit dat er een terras mag komen (op maaiveld). Om dit terras mag geen hoge schutting, haag of andere erfscheiding komen, enkel een lage afscheiding in de vorm van een aarden wal, beplanting, een haag of een laag muurtje.
De buitenruimten van de appartementen op de verdiepingen dienen 'binnen de bouwmassa' te vallen. Deze appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van een loggia of eventueel een gecombineerde loggia met balkon (steekt slechts deels uit). Een buitenruimte op de uitbouw van een lager gelegen verdieping is ook mogelijk. Voor appartementen die in de kap zijn gelegen, geldt dat deze een dakterras binnen de bouwmassa/binnen het dakvlak krijgen.
Kleinere studio-appartementen (<50m2 GBO) kunnen eventueel een met een Frans balkon uitgevoerd worden. Een Frans balkon is een doorvalbeveiliging voor naar binnen openslaande deuren op een verdieping.

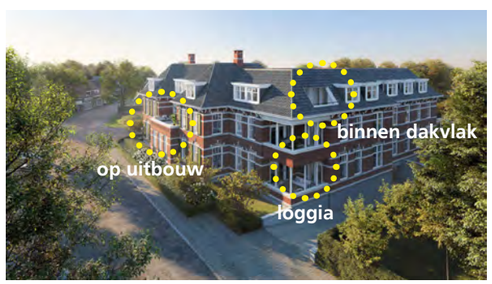
	minimaal	maximaal	buitenruimte, minimaal
studio's	43 m^2 GBO	49 m^2 GBO	6 m^2 *of Frans balkon*
tweekamer-appartementen	49 m^2 GBO	65 m^2 GBO	10 m^2
driekamer-appartementen	74 m^2 GBO	85 m^2 GBO	10 m^2
vrije-sectorappartementen	75 m^2 GBO	>200 m^2 GBO	12 m^2

loggia's, binnen bouwmassa

gecombineerde loggia's/balkons

buitenruimte op uitbouw lager gelegen verdieping

dakterras binnen het dakvlak



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

4.6 Bergingen

Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren. Alle appartementen op de Emmalocaties dienen derhalve een goede berging te krijgen. De appartementen groter dan 50m2 GBO krijgen een individuele berging, veilig en comfortabel bereikbaar met de fiets. De grootte van de individuele bergingen dient minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. De kleinere studio's (woon-zorgwoningen) kunnen ook een collectieve berging krijgen, waarvoor eveneens geldt dat deze veilig en comfortabel bereikbaar is met de fiets.

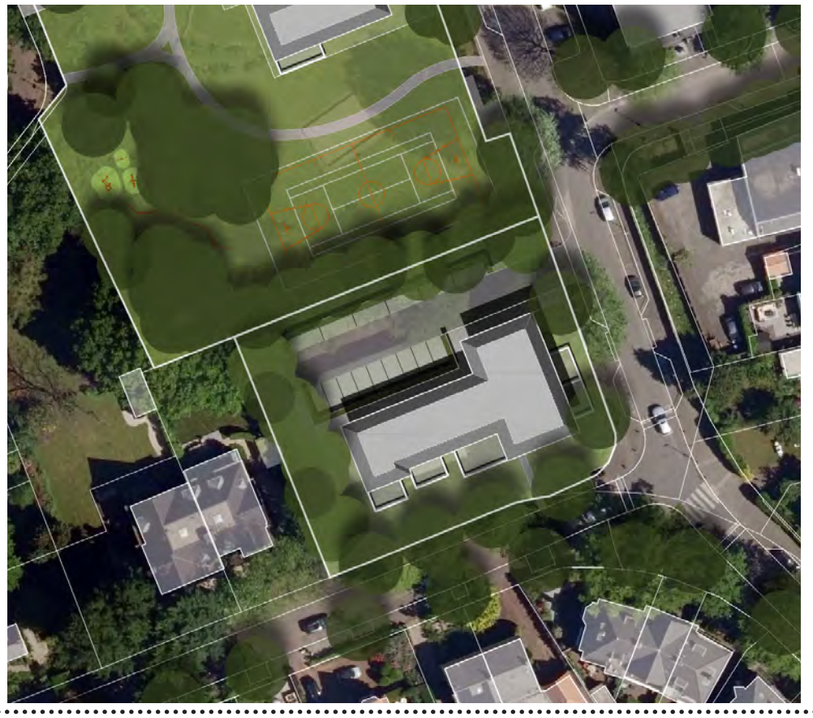
Op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling mag er op een andere manier aan worden voldaan dan is aangegeven. Tevens wordt er bij de woongebouwen op de Emmalocaties rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Er dient dus ook voldoende ruimte te zijn voor de stalling van scootmobielen.

4.7 Inpassing Woonzorg-woningen

Het programma voor de Woonzorg-woningen gaat landen op de locatie Slochterenlaan Zuid. Vanwege de kwetsbaarheid van het programma (kleine woningen met collectieve voorzieningen) en de kwetsbaarheid van de locatie (zichtbaarheid vanaf het speelveld, de Slochterenlaan en de Laan van Suchtelen van Den Haare) wordt in dit hoofdstuk nader ingezoomd op deze plek. In onderstaand schema zijn de specifieke randvoorwaarden voor deze locatie samengebracht ten aanzien van de inpassing met groen, het uit het zicht leggen van parkeerplaatsen, afstand tot naastgelegen bebouwing, positie in de rooilijn, etc.

- voldoende afstand tot naastgelegen bebouwing
- afzomen met groen
- voldoende hoog tegen inkijk
- parkeren achter bebouwing, uit zicht
- dichte galerijzijde tegen inkijk
- nieuwe bebouwing achter rooilijn
- inrichten met groen
- entree aan Slochterenlaan

locatie Slochterenlaan Zuid



goede buitenruimte
2 en 3 lagen met kap

wonen in de kap

wonen in de kap

wonen in de kap
toegang uit zicht

2 en 3 lagen met kap

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

4.8 Beeldkwaliteit

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

De plannen die gemaakt worden voor de Emmalocaties, dienen in de eerste plaats te voldoen aan de Welstandsnota Gooise Meren 2019. De Emmalocaties vallen binnen het 'Villagebied Het Spiegel (gebied 7), waarvoor afzonderlijke welstandscriteria zijn opgenomen in de Welstandsnota. Deze zijn te lezen in hoofdstuk 2.7 van dit SpvE, en vanaf pagina 76 in de Welstandsnota.

Architectuur

Over het algemeen kent het Spiegel een grote variatie aan bebouwing maar daarbij toch repetitie: Is de kaprichting anders dan is de kapvorm hetzelfde, zijn de materialen hetzelfde, dan is de toepassing anders. De herhaling van verschil is de typische 'Spiegelse repetitie'.

Ook in de breedte bestaat een grote variatie. Grote vrijstaande villa's vs. korte rijtjes of twee-onder-één-kapwoningen. Stijl en welstand variëren eveneens sterk en ook zijn er verspringingen in de rooilijn. De materialisering is klassiek: baksteen, houten kozijnen en deuren, gebakken dakpannen en bij uitzondering natuursteen.

De identiteit grijpt terug naar de laat 19e eeuwse / vroeg 20e architectuur. In deze tijd werden grote villa's en herenhuizen neergezet met een eclectische architectuur, waarbij vaak houtwerk in de gevel voorkomt. De beeldtaal van deze romantische periode is ontleed en vertaald naar ontwerp-ingrediënten. De beeldkwaliteit staat of valt met de balans tussen eenheid en verscheidenheid.

Eenheid

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

Verscheidenheid

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

Gevelsteen

Een analyse van het kleurgebruik in de bebouwing van het Spiegel levert een beeld op van een gemeenschappelijk kleurenpalet. Dit wordt gedomineerd door rode baksteen met nuanceverschillen zoals oud rood, oud roze, zalm, rood-bruin, paars bruin. Wit keimwerk wordt toegepast als contrast. Bij uitzondering, doch regelmatig wordt een zwarte, grijze, gele of witte baksteen toegepast.

Houtwerk

Voor het houtwerk wordt een palet gebruikt van gedekte kleuren. De hoofdkleuren in het Spiegel zijn heel dominant: wit voor de vaste delen (kozijnen, dakgoten etc.) en donkere kleuren voor de draaiende delen (ramen en deuren).

Dakpannen

De toegepaste dakpannen zijn over het algemeen gebakken waarbij de zwart-grijze pannen vaker voorkomen dan rode pannen. Voor de nieuwe bebouwing worden gebakken antraciete pannen voorgesteld als overwegende kleur.

Detaillering het Spiegel

metstelwerkdetails

hanenkam

teruggelegen rollagen, als 'band' in het gevelvlak

bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen

metstelwerkdetails met IJsselgele steen

hanenkam met IJsselgele steen

bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen

bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag en als accentsteen

metstelwerkdetails

getoogde rollaag

uitmetselde rollaag onder het dakvlak

rollaag en gemetseld oor onder het dakvlak

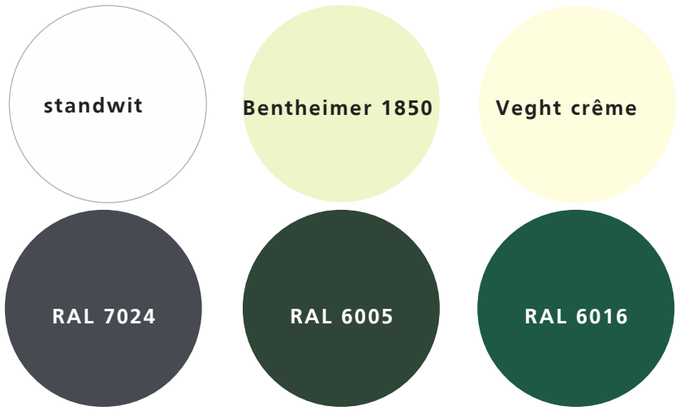
bakstenen in een afwijkende kleur, als accentsteen

bijzondere rollaag

rollagen

bakstenen in een afwijkende kleur, als speklaag, rollaag en hoeklijn

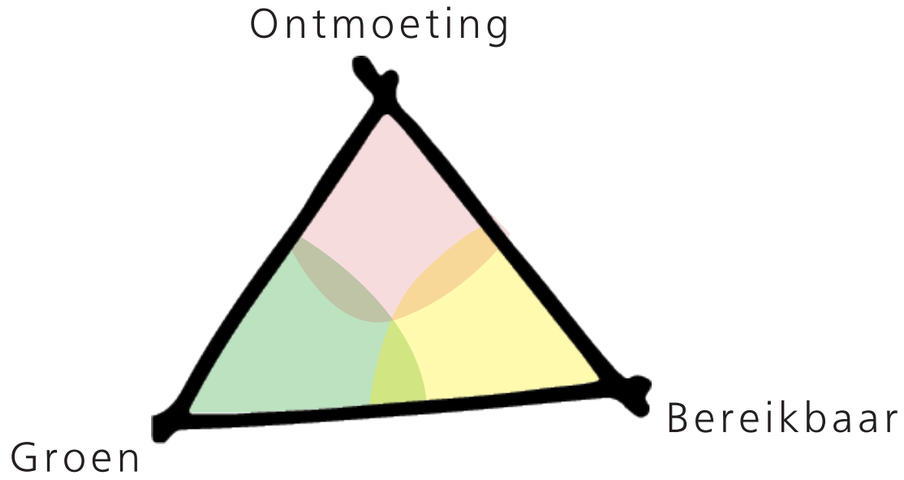
Kleurpalet detaillering het Spiegel:



zwart - grijs

Kleurpalet het Spiegel

4.9 Duurzame openbare ruimte



Alle ambities voor de Emmalocaties dienen ook in de openbare ruimte herkenbaar en beleefbaar te zijn. Of het nu gaat om duurzaamheid, sociale inclusiviteit of ruimtelijke kwaliteit, de openbare ruimte wordt overeenkomstig de ambities ingericht. Hierbij speel het bestaande en nieuwe groen een belangrijke rol, als raamwerk waarbinnen de sociale ontmoeting plaatsvindt. Tevens is de bereikbaarheid belangrijk: het speelveld moet veilig bereikbaar zijn voor de kinderen uit de buurt, het NS-station moet veilig bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers, parkeerplaatsen moeten zo gerealiseerd worden dat in de bestaande woonstraatjes geen verkeersoverlast ontstaat, etc.

THEEKRUIDEN

Randvoorwaarde verplicht toe te passen
Ambitie eventueel toe te passen

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

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

Randvoorwaarde: Watertoets en -compensatie

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

Ambitie: Toekomstbestendig watersysteem

- Doel: Verminderen van wateroverlast en -tekort
- Omschrijving: Gooise Meren moet zich voorbereiden op wateroverlast. Het extra hemelwater wordt zoveel bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw geven we als eis mee dat er een toekomstbestendig watersysteem wordt aangelegd met waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m2 moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende in een etmaal.

Ambitie: Aanpak droogte en hittestress

- Doel: Voorkomen bodemdaling
- Omschrijving: Gooise Meren moet zich voorbereiden op droogte en hittestress. Een gebiedsontwikkeling mag niet bijdragen aan een versnelde bodemdaling, verslechtering van waterkwaliteit en hittestress in bestaand stedelijk gebied.

wadi

wadi

afkoppelen op eigen terrein

waterspuwer met creatieve afwatering

overstortsteen

'hemelwater-steen'

nieuwe bomen en struiken

Goed functionerende ecosystemen en gevarieerde leefgebieden zijn onderdeel van een duurzame leefomgeving. Door allerlei menselijke activiteiten staat de natuur in Nederland en wereldwijd sterk onder druk. Daarom is het van belang de huidige ecologische waarden en natuurlijke processen te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat is een voorwaarde voor een gezonde biodiversiteit. Ook een goede kwaliteit van water, bodem en lucht draagt bij aan de biodiversiteit.

Voor een robuust ecosysteem is een gevarieerd landschap met verschillende leefmilieus nodig. Je kunt daaraan bijdragen met inrichtingsmaatregelen en beheer in het stadsgroen in het openbaar gebied. Bloemrijke plantvakken met insectvriendelijk beheer dienen in het ontwerp opgenomen te worden. Het verbinden van leefgebieden van planten en dieren vergroot de robuustheid van natuur.

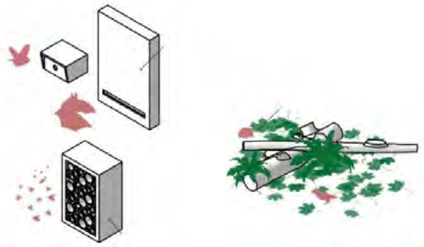
Randvoorwaarde: Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

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

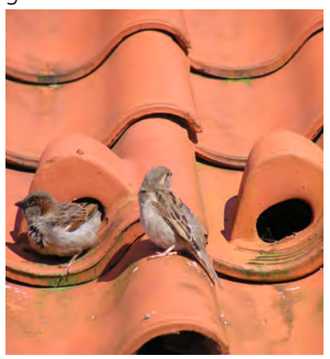
Randvoorwaarde: Natuurinclusieve openbare ruimte

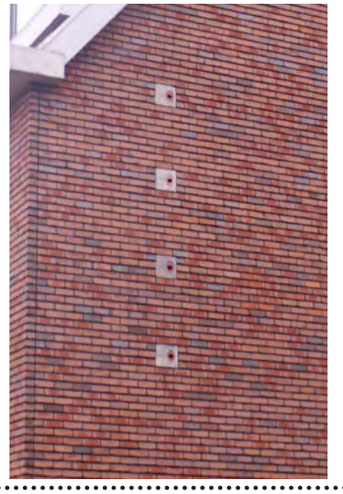
- Doel: Behoud en bevordering van de natuurinclusieve waarden en biodiversiteit.
- Omschrijving: Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen.
  Het ontwikkelen van een mens- en natuurvriendelijke omgeving biedt kansen om meer te vergroenen, en verharding (privaat en openbare ruimte) tegen te gaan. De natuurvriendelijke omgeving komt in basis erop neer dat er gezorgd wordt voor voedsel (bloem- en kruidenrijke beplanting, divers sortiment) en nestgelegenheid. Natuurvriendelijke beplanting kan door op slimme plekken extra groen en beplanting toe te voegen. De insteek is dit te doen met enerzijds beplantingssoorten die nu al in de directe omgeving leven en anderzijds beplantingssoorten toe te voegen die nut hebben voor de fauna die in het gebied voorkomt.
  Bij nestgelegenheden valt te denken aan bijenhotels en andere nestplekken voor insecten, omdat er een groot deel van ons verharde en verstedelijkte landschap geen ruimte biedt voor insecten. Aandacht voor een diversiteit aan inheemse insecten is van belang, omdat dit nodig is voor een evenwichtig systeem. Een monocultuur aan honingbijen levert weliswaar honing, maar mag geen vervanging zijn van het rijke insectenleven dat van nature voor zou komen.
  Voor de bebouwing geldt dat nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen geïntegreerd kunnen worden. hierbij dient rekening gehouden te worden met de oriëntatie (noord, oost, zuid, west), hoogte t.o.v. maaiveld en specifieke grootte van de nestgelegenheid en opening.

Kansen en mogelijkheden voor beperken van verharding



Nest- en broedvoorzieningen vogels en vleermuizen





Nest- en broedvoorzieningen insecten

Een duurzame leefomgeving draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Zo beschermt een duurzame leefomgeving mensen tegen ziekte, calamiteiten en ongevallen. Daarnaast bevordert een duurzame leefomgeving gezond gedrag, zoals bewegen en spelen, een gezonde leefstijl, sociale contacten en de sociale veiligheid.
Onderdeel hiervan is de bereikbaarheid van en goede verbindingen met de belangrijkste functies en voorzieningen. In het ontwerp kunnen kansen benut worden om de bereikbaarheid van functies en voorzieningen te behouden of te vergroten. Door de omvang van de mobiliteit te verminderen of duurzame vormen van mobiliteit te stimuleren, neemt de CO2- uitstoot af.

Ambitie: Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

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

Een omgeving waarin mensen kunnen ontspannen en veilig met elkaar in contact komen, bevordert het welzijn en de gezondheid. Denk hierbij aan een speelveldje, parkjes, een natuurlijke omgeving met toegankelijk groen, groene verbindingen naar recreatiegebieden buiten de buurt en een sociaal veilige omgeving.

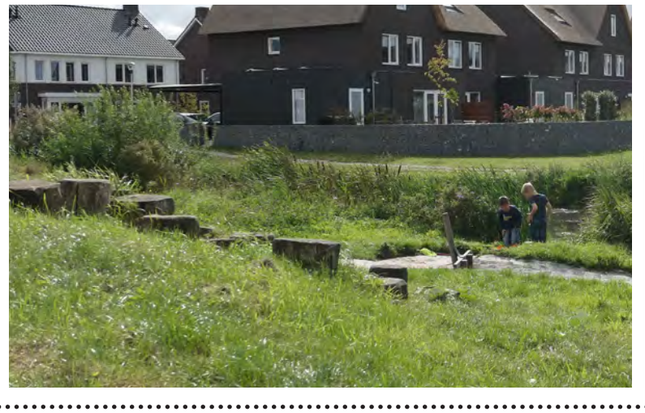
Ambitie: Stimuleren spelen en bewegen

- Doel: Openbare ruimte in het algemeen en het speelveld (Slochterenlaan Noord) in het bijzonder zo inrichten dat veilig gespeeld (en gesport) kan worden, en dat het speelveld (verkeers)-veilig bereikbaar is voor de doelgroep. Het speelveld dient minimaal 2.000 m^2 groot te zijn.
- Omschrijving: Het speelveld dient uitnodigend te zijn voor mensen van alle leeftijden om te spelen en te bewegen in de buitenruimte. Op het speelveld komen (natuurlijke) speeltoestellen en speelaanleidingen, op zo'n wijze dat het spelen avontuurlijk wordt. De speeltoestellen worden van natuurlijke materialen gemaakt (in natuurlijke kleuren) en zijn duurzaam en vandalismebestendig. Een belangrijk uitgangspunt bij de speelplekken is dat ze groen worden ingericht. En de plek wordt ook ingericht als ontmoetingsplek voor alle leeftijden, met rustplekken en zitgelegenheid en bijvoorbeeld een kruidentuin of een jeu-de-boulesbaan.
  Een belangrijk uitgangspunt bij de speelplekken is dat ze groen worden ingericht. Daarbij is bij de inrichting van de speelplekken en de toepassing van speeltoestellen de veiligheid van het eerste belang, en pas dan de (groene) inrichting van deze plekken. Uitgangspunt is ook dat er veilige routes en oversteekmogelijkheden komen naar speelplekken in de wijk. De uiteindelijke inrichting van de speel- en ontmoetingsplek kan in samenspraak met de bewoners gedaan worden.

Ontmoetingsplekken

Natuurlijke materialen

Speeltoestellen en speelaanleidingen



4.10 Sociale inclusiviteit

Een project of gebiedsontwikkeling draagt bij aan een duurzame leefomgeving als het relevant is voor burgers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Sociale relevantie vraagt om participatie van deze partijen in een vroeg stadium, ruim voor de formele besluitvorming, inspelen op de verschillende invalshoeken van deze groepen en hun kennis en creativiteit benutten. Dit leidt tot bewustwording van de opgaven en betere besluiten met meer draagvlak.

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

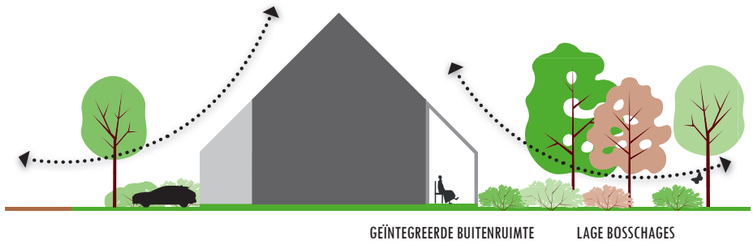
Hierbij kan gedacht worden aan de volgende mogelijkheden:

- **Sociaal veilig ontwerp**: Zorg voor zichtbaarheid (‘zien en gezien worden’). Dit is belangrijk om te zien en weten wat er zich afspeelt in de omgeving en om erop te kunnen vertrouwen dat anderen dit ook zien en weten. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting. Ook is de aanwezigheid van mensen en toezicht bepalend voor zichtbaarheid. Zorg ook voor eenduidigheid, voor zowel gebruikers als voor beheerders moet het duidelijk zijn welke status en functie een gebied heeft en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Hiervoor is eenduidigheid en duidelijkheid in de zonering en markering van ruimte belangrijk. Verder moeten gebruikers een bepaalde locatie kunnen gebruiken, zoals zij dat volgens de bestemming zouden moeten kunnen. De gebouwde omgeving moet daarvoor toegankelijk zijn voor gewenst gebruik en hulpdiensten en, waar nodig, ontoegankelijk voor ongewenst gebruik (ontoegankelijkheid gaat over het minder gemakkelijk bereikbaar maken van ruimten voor ongewenste gebruiker, door deuren/hekken en toezicht/handhaving). Tot slot is sociale veiligheid gebaat bij een omgeving waar zorg en aandacht aan besteed is, omdat hiermee een bepaalde gedragsnorm wordt uitgestraald. Een verwaarloosde omgeving straalt namelijk uit dat het overschrijden van normen en wanorde wordt toegelaten.

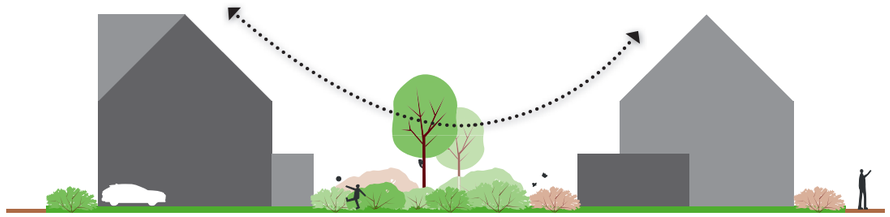
- **Sociaal-inclusief ontwerp en ‘interactief’ ontwerp**: Faciliteer met het ontwerp ontmoetingen van bewoners in het dagelijks leven. Bij het ontwerpen en realiseren van de gebouwen op de Emmalocaties dient rekening gehouden te worden met de oriëntatie op het omliggend openbaar gebied. Vanuit de woningen zijn er niet alleen ‘sociale ogen’ op het openbaar gebied, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid, maar worden collectieve binnenruimtes en collectieve tuinen naar de openbare ruimte toe gelegd. Ruimtelijk en functioneel lopen de collectieve en openbare groene ruimtes in elkaar over, om een buurtgevoel te creëren zonder harde grens. En inclusief ontwerp betekent dat zoveel mogelijk mensen, onafhankelijk van zaken als leeftijd, levensfase, functiebeperking, geslacht of herkomst, goed in staat zijn om gebouwen en de openbare ruimte te gebruiken.

- **Deeleconomie**
  Deelmobiliteit: De Emmalocaties zijn goed bereikbaar per auto en fiets, en liggen op loopafstand van NS-station Naarden-Bussum. Gezien deze ligging en het specifieke programma dat hier wordt gerealiseerd, zijn er kansen voor het introduceren van deelmobiliteit zoals deelauto’s of bijvoorbeeld buurtbakfietsen of elektrische deelscooters. Indien vanuit een initiatief op één van de Emmalocaties een concept voor deelmobiliteit geïntroduceerd wordt, is dit van meerwaarde voor het initiatief.
  Peer-to-peer platformen: Op coöperatieve wijze zijn voorzieningen te delen, zoals een kleinschalige buurtvoorziening (buurthuis, gerund vanuit de buurt), een gemeenschappelijke doe-het-zelfruimte met goed gereedschap of zorgondersteuning (‘gezamenlijk inkopen’). Voeg voorzieningen toe die passen in de buurt en het buurtgevoel versterken. Ook online platforms als Peerby vallen onder de mogelijkheden voor deeleconomie.

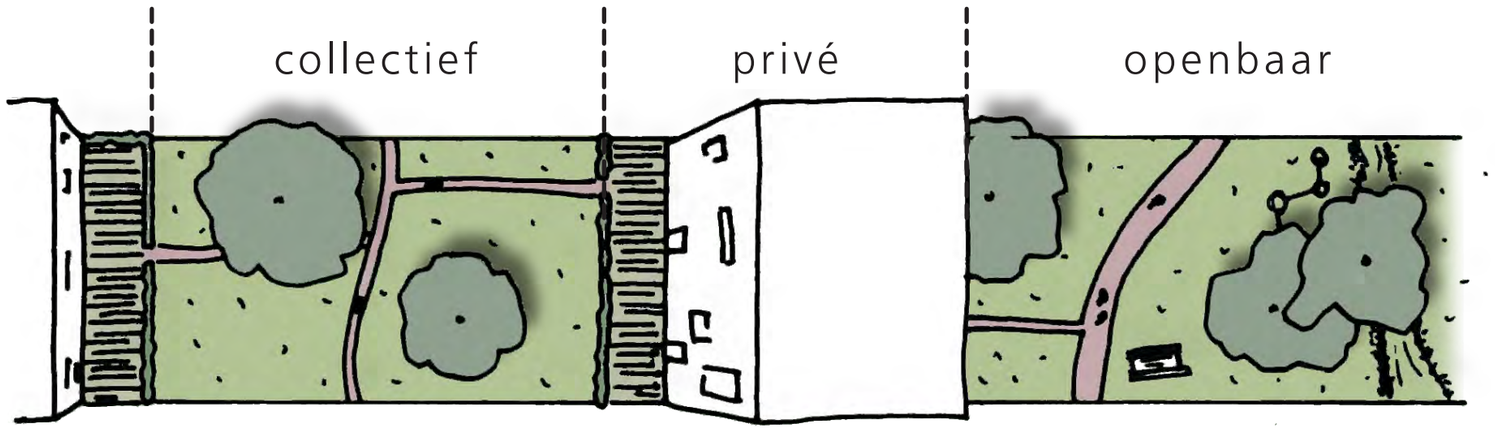
- **Groen en buurt-ontmoetingsplekken**: Huidige en toekomstige bewoners kunnen betrokken worden bij het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van het groen in het algemeen en het speelveld en ontmoetingsplekken in het bijzonder. Zorg ervoor dat bewoners zich ruimtes kunnen toe-eigenen als collectief, zo ontstaat er gevoel van eigenaarschap en bewustwording.

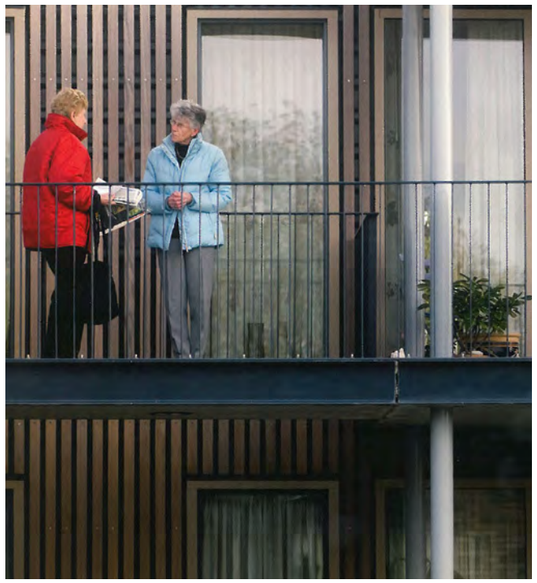


GEÏNTEGREERDE BUITENRUIMTE LAGE BOSSCHAGES



VOORTUINEN MET HEESTERS NATUURLIJKE ERFAFSCHEIDINGEN





5. Vervolgproces

5.1 Uitgiftestrategie

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van de Emmalocaties. Het doel is om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Gemeente Gooise Meren doet dit niet zelf, maar geeft de grond uit aan een woningcorporatie of projectontwikkelaar.
Uitgangspunt bij gronduitgifte, per locatie:

- Initiatiefnemer: één afnemer, één uitgiftecontract, één aanspreekpunt (er worden per locatie niet meerdere overeenkomsten gesloten)
- Voor alle fasen van het project (ontwerpen, bouwen, financieren en evt. onderhouden)
- Op basis van functionele en kwalitatieve eisen uit dit stedenbouwkundig programma van eisen
- Initiatiefnemer draagt zorg voor de bestemmingsplanwijziging, inclusief de communicatie met de omgeving hierover
- Initiatiefnemer draagt zorg voor de communicatie met de omgeving inzake de voorgenomen plannen
- Alle risico's van de ontwikkeling, na grondafname, liggen bij de initiatiefnemer.

Daarmee betreft de uitvraag aan de markt straks een ontwerp-ontwikkelopgave, waarin zowel de prijs als kwaliteit kan worden geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden van de locatie. De complexiteit van de ontwikkeling is ontwikkeltechnisch beperkt en ligt vooral bij de omgang met de omgevingsfactoren en oplossingen voor parkeren. De wens is om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te realiseren.

Passend bij deze opgave is een tenderprocedure een voor de hand liggende werkwijze om te komen tot uitgifte. Deze moet enerzijds invulling geven aan bovengenoemde uitgangspunten en anderzijds leiden tot een geoptimaliseerd ontwerp, qua proceskosten passen bij de gedachtes vanuit de gemeente en markt en voldoen aan de transparantiebeginselen vanuit de gemeente c.q. een eerlijke tender.

Selectie en gunningscriteria

Om te komen tot een selectie, dienen initiatiefnemers/marktpartijen een visie of plan inclusief bieding in. Kijkend naar de opgave is het reëel een schetsontwerp (SO) of voorlopig ontwerp (VO) te vragen voor de locatie Fortlaan. Voor de Slochterenlaan-locaties wordt alleen een visie gevraagd.
Voor wat betreft de gunningscriteria biedt dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen een goede basis. Alle aspecten zoals genoemd in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE) worden meegenomen als gunningscriterium. De harde randvoorwaarden en uitgangspunten zijn 'knock-out criteria'. Wanneer daar niet aan voldaan wordt, wordt een initiatief uitgesloten van de selectie. Voor wat betreft de overige ambities (gunningscriteria) dient een initiatiefnemer een visie te geven op de genoemde aspecten. Dan gaat het over bijvoorbeeld 'bouwen voor doelgroepen', duurzaamheid, duurzaam bouwen, deelmobiliteit, beeldkwaliteit, etc. Deze gunningscriteria worden 'functioneel' ingestoken, zodat een marktpartij bijvoorbeeld zelf kan bekijken hoe het beste voor de doelgroepen gebouwd kan worden. Het advies is dus om zo min mogelijke uit te gaan van specifieke ontwerpoplossingen.

Aan de verschillende criteria wordt een wegingsfactor toegekend. De wegingsfactor van de afzonderlijke criteria wordt later vastgesteld, als de tenderdocumenten worden opgesteld. Ook dan wordt een selectiecommissie samengesteld met expertise van de gemeente Gooise Meren, leden uit het Ontwikkelteam en overige leden.

Per locatie vindt de selectie anders plaats, afhankelijk van het programma en het type initiatiefnemer dat daarbij hoort. Er worden andere partijen uitgenodigd en andere indieningsdocumenten gevraagd.

Locatie Fortlaan – vrije sector

Voor deze locatie mogen alle projectontwikkelaars die geïnteresseerd zijn meedingen. Via een pré-selectie (aanleveren: motivatie, visie op de locatie en opgave (tekst) en relevante eigen referentieprojecten (max. 3x), worden minimaal drie en maximaal vijf partijen uitgenodigd voor de volgende fase. Uitgangspunt bij de selectie is een geïntegreerde contractvorm (minimaal 'design & build'), en het aanleveren van een SO-uitwerking inclusief 3D-impressies van de bebouwing en een visie op de inrichting van het buitenterrein, bij indiening in de 2de fase. Selectie vindt plaats op basis van prijs (hoogste bod) en kwaliteit (in welke mate wordt voldaan aan de kwalitatieve eisen en ambities uit dit SpvE?). De wegingsfactor van de afzonderlijke criteria (prijs vs. kwaliteit) wordt later vastgesteld, als de tenderdocumenten worden opgesteld.

Locatie Slochterenlaan Noord – sociale woningbouw

Voor deze locatie kunnen alleen woningbouwverenigingen en woningcorporaties meedingen die als toegelaten instelling in De Gooise Meren mogen ontwikkelen. Uitgangspunt bij de selectie is een geïntegreerde contractvorm (minimaal 'design, build, maintain' (&operate)), en het bij indiening aanleveren van een visie op de architectuur, doelgroepen, woningtypes/-groottes en inrichting buitenterrein, in één document met tekst en beeld, aangevuld met relevante eigen referentieprojecten. Selectie vindt plaats op basis van kwaliteit (in welke mate wordt voldaan aan de kwalitatieve eisen en ambities uit dit SpvE?).

Locatie Slochterenlaan Zuid – woonzorg-woningen

Voor deze locatie kunnen zorgontwikkelaars en -instellingen en particuliere initiatieven met een zorgoogpunt meedingen, alsmede woningbouwverenigingen en woningcorporaties die als toegelaten instelling in De Gooise Meren mogen ontwikkelen en een zorginitiatief willen faciliteren. Uitgangspunt bij de selectie is een geïntegreerde contractvorm (minimaal 'design, build, maintain' (&operate)). Dit betekent dat de initiatiefnemer ook de exploitant/beheerder blijft van het woonzorg-complex, danwel dat deze onder zijn verantwoordelijkheid wordt uitbesteed. Ander uitgangspunt is het bij indiening aanleveren van een visie op de architectuur, doelgroepen, woningtypes/-groottes en inrichting buitenterrein, alsmede een visie op de 'meerwaarde voor de buurt' (in welke mate draagt het woonzorg-initiatief bij aan de sociale cohesie van de buurt?). de visie wordt gepresenteerd middels een 'pitch' aan het Ontwikkelteam (gemeente en bewoners). Selectie vindt plaats op basis van kwaliteit (in welke mate wordt voldaan aan de kwalitatieve eisen en ambities uit dit SpvE?).

5.2 Communicatie en Inspraak

5.3 Besluitvorming

6. Bijlagen

- samenvatting randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities

- voorbeelduitwerkingen locaties

Randvoorwaarden

Fortlaan

max. 27,5% bebouwing
max. 3.000 m² BVO
max. 16 won.

Slochterenlaan Noord

max. 27,5% bebouwing
max. 3.750 m² BVO
max. 26 won.
sociale huur

speelveld
min. 2.000 m²

Slochterenlaan Zuid

max. 27,5% bebouwing
max. 1.600 m² BVO
max. 18 won.
woon-zorg

Randvoorwaarden

Groen:
- Er komt (een reservering voor) één grote speelplek, op de gasleiding, met toegang voor voetgangers vanaf de P.J. Lomanlaan èn de Slochterenlaan. Minimaal 2.000 m² groot.
- Bestaande bomen worden (zoveel mogelijk) behouden
- Overig groen is uitgegeven: als individuele buitenruimte, als gezamenlijke tuin of (semi-openbaar) toegankelijk
- Bij de inrichting van het groen (openbaar èn uitgegeven) is een natuurinclusieve, biodiverse en klimaatadaptieve inrichting het uitgangspunt

Verkeer en parkeren:
- Parkeren dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
- Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein, uit het zicht (ondergronds of achter de bebouwing ingepast met groen)
- Er komt geen directe autoverbinding tussen Slochterenlaan en P.J. Lomanlaan door het gebied heen
- De locatie Fortlaan wordt niet ontsloten vanaf de Fortlaan, een uitrit vanaf de locatie op de Fortlaan is eventueel wel mogelijk
- De Zwarteweg wordt ter hoogte van de vml. Emmaschool geherprofileerd, er worden langsparkeerplaatsen toegevoegd aan de zuidzijde van de Zwarteweg. Eventueel is dit ook mogelijk voor het noordelijk deel van de P.J. Lomanlaan, waar parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden aan de oostzijde van de P.J. Lomanlaan
- Het toepassen van 'deelmobiliteit' ((elektrische) deelauto's) is een mogelijkheid, en kan leiden tot een aangepaste parkeernorm

Bouwen:
- Per locatie is een maximum woningaantal vastgelegd, alsmede het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO), en de maximale footprint als percentage van het kaveloppervlak (op de kaart aangegeven)
- Er komen op de drie locaties gezamenlijk maximaal ongeveer 60 woningen
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak (rooilijn)
- Er wordt gebouwd passend in de schaal/bebouwingskorrel van 't Spiegel
- Bouwhoogte is maximaal 3 lagen (incl. kap), incidenteel 4 lagen (incl. kap) (op de kaart aangegeven)
- Er dient gebouwd te worden voor de doelgroepen, met passende woningtypes en woninggroottes
- Sociale woningbouw komt bij elkaar in een ensemble van twee gebouwen, op de locatie Slochterenlaan Noord
- Woon-zorgwoningen komen bij elkaar in één complex, op de locatie Slochterenlaan Zuid
- Bebouwing oriënteert zich (tweezijdig) representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden

Architectuurstijl en ~signatuur
- Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van 't Spiegel
- 't Spiegel begint bij de Slochterenlaan

N

plangrens en plangebied

speelveld

maximaal bouwvlak
bouwhoogte 2 lagen+kap

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

oriëntatie naar openbaar gebied

hoek - tweezijdige oriëntatie

mogelijke toegang/uitgang kavel

alleen mogelijke uitgang kavel mogelijk

herprofilering openbare ruimte
parkeren trottoir

tracé gasleiding

locatie rioolgemaal

Uitgangspunten en ambities

Programma - Doelgroepen, typologieën

Uitgangspunten:
- Wonen wordt de hoofdfunctie van de toekomstige Emmalocaties.
- Bouwen voor de relevante doelgroepen is het devies voor de Emmalocaties
- Drie programmaonderdelen zijn:
  - Sociale huur (min. 1/3e)
  - Een woon-zorginitiatief
  - Overig programma (vrije sector)
- De bebouwing bestaat (voornamelijk) uit appartementen in verschillende groottes
- Sociale huur
  - Appartementen in verschillende groottes: tweekamerwoningen (49-65 m^2 GBO) en driekamerwoningen (74-85 m^2 GBO).
  - De (meeste) woningen dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen (“Basiseisen WoonKeur”).
  - De appartementengebouw hebben altijd een lift, en voldoende (individuele) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.
- Woon-zorgwoningen
  - Kleinschalig woon- zorggebouw, met studio’s (43-49 m^2 GBO) of tweekamerwoningen (49-65 m^2 GBO) en gezamenlijke voorzieningen.
  - Te denken valt aan ‘begeleid wonen’ (met bijv. een ambulante begeleidingsvorm), ‘beschermd wonen’ of een ‘woongroep’ met een zorgvraag.
  - Het woon-zorggebouw heeft altijd een lift, en voldoende (collectieve) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.
  - Het woon-zorggebouw dient van meerwaarde te zijn voor de buurt, en niet een ‘op zichzelf staand’ initiatief.
- Vrije sector
  - Appartementen in verschillende groottes, variërend van 75 m^2 GBO tot >200 m^2 GBO.
  - De (meeste) woningen dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen (“Basiseisen WoonKeur”)
  - Het appartementengebouw heeft altijd een lift, en voldoende (individuele) bergruimte die (met een fiets) comfortabel en veilig toegankelijk is.

Duurzaam bouwen

Uitgangspunten:
- Aardgasvrij bouwen
- Bijna energieneutraal bouwen (BENG)
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair Bouwen, registratie materialen en Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)
- Fietsparkeren in ontwerp
- Laadpunten auto

Ambities:
- Energieneutraal en -leverend bouwen
- Duurzame en toekomstbestendige warmtevoorziening
- Circulair Bouwen en verbeterde Milieu Prestatie Gebouwen
- Toekomstbestendig ontwerpen
- Afvalinzameling integreren in ontwerp

Parkeren en deelmobiliteit

Uitgangspunten:
- Bij de ontwikkeling geldt dat voor de nieuwe parkeerplaatsen het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de “Richtlijnen voor Parkeernormen” (gemeente Gooise Meren)
- Parkeren dient daarbij op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden
- Er dient bij het realiseren van een parkeervoorziening rekening gehouden te worden met openbaar toegankelijke bezoekersparkeerplaatsen.

Ambitie:
- Introduceren van deelmobiliteit

Buitenruimten

Uitgangspunten:
- Alle appartementen dienen een goede buitenruimte te krijgen.
- De buitenruimten van de appartementen op de verdiepingen dienen 'binnen de bouwmassa' te vallen.
- Voor appartementen die in de kap zijn gelegen, geldt dat deze een dakterras binnen de bouwmassa/binnen het dakvlak krijgen
- Voor de appartementen op de begane grond krijgen een terras (op maaiveld). Om dit terras mag geen hoge schutting, haag of andere erfscheiding komen, enkel een lage afscheiding in de vorm van een aarden wal, beplanting, een haag of een laag muurtje.

Bergingen

Uitgangspunten
- Voor iedere nieuwe woning schrijft het Bouwbesluit 2012 voor om een eigen berging voor het stallen van fietsen en scootmobielen met een minimale oppervlakte te realiseren.
- De grootte van de individuele bergingen dient minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit.
- De kleinere studio's (woon-zorgwoningen) kunnen ook een collectieve berging krijgen
- In het kader van levensloopbestendigheid dient er voldoende ruimte te zijn voor de stalling van scootmobielen.

Inpassing Woonzorg-woningen

Uitgangspunten:
- Er moet voldoende afstand zijn tot naastgelegen bebouwing
- Afzomen met voldoende hoog groen tegen inkijk
- Parkeren achter bebouwing, uit zicht
- Dichte galerijzijde tegen inkijk
- Nieuwe bebouwing komt achter de rooilijn
- Entree van het gebouw ligt aan de Slochterenlaan

Beeldkwaliteit

Uitgangspunten:
- Architectuur moet voldoen aan de Welstandsnota Gooise Meren 2019
- Er komt klassieke architectuur
- Rode bakstenen en antraciete dakpannen
- Bouwhoogte is twee lagen met kap, incidenteel drie lagen met kap
- Er komen goede buitenruimten: loggia, balkon, etc.
- Wonen in de kap met royale dakkapellen
- Verfijnde en rijke detaillering
- Toegang parkeergarage uit zicht

Duurzame openbare ruimte

Uitgangspunten:
- Er dient een watertoets uitgevoerd te worden en voldoende watercompensatie gerealiseerd te worden
- Er dient een natuurtoets uitgevoerd te worden en indien noodzakelijk dienen compensatiemaatregelen voor ecologie genomen te worden
- De openbare ruimte wordt natuurinclusief ingericht

Ambities:
- Er komt een toekomstbestendig watersysteem
- Dit draagt bij aan de aanpak van droogte en hittestress
- Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte
- Stimuleren spelen en bewegen

Sociale inclusiviteit

Uitgangspunten:
- De ontwikkeling van de Emmalocaties draagt bij aan een duurzame leefomgeving
- Creëer groen en buurt-ontmoetingsplekken
- De publieke ruimtes, zowel binnen als buiten, moeten stimuleren tot ontmoeting, beweging en/of spel.
- Het ontwerp van de gebouwen en de directe omgeving dient sociaal veilig, sociaal-inclusief en 'interactief' te zijn

Voorbeelduitwerking

Fortlaan
max. 27,5% bebouwing
max. 3.000 m² BVO
max. 16 won.

Slochterenlaan Noord
max. 27,5% bebouwing
max. 3.750 m² BVO
max. 26 won.
sociale huur

Slochterenlaan Zuid
max. 27,5% bebouwing
max. 1.600 m² BVO
max. 18 won.
woon-zorg

Fortlaan
Slochterenlaan Noord
Slochterenlaan Zuid

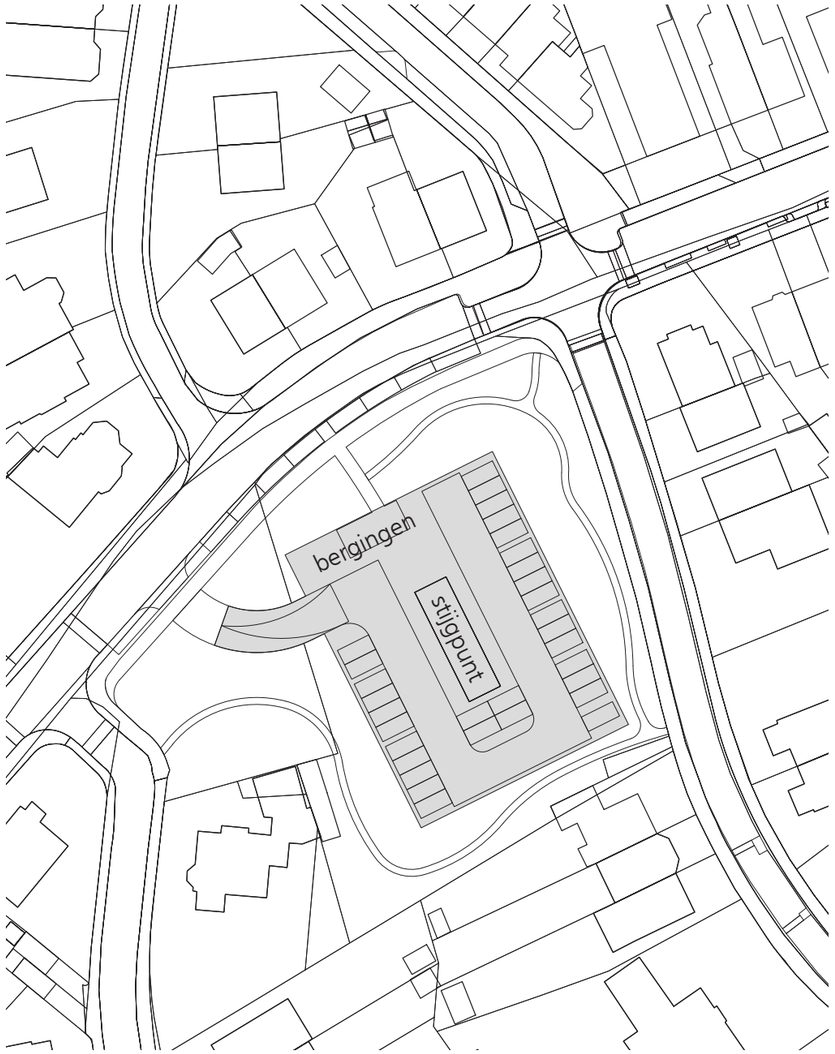
Voorbeelduitwerking **Locatie Fortlaan**

Voorbeelduitwerking **Locatie Fortlaan**

max. footprint bebouwing **27,5% van kavel**
max. BVO bebouwing **3.000 m²**
max. woningaantal **16 won.**

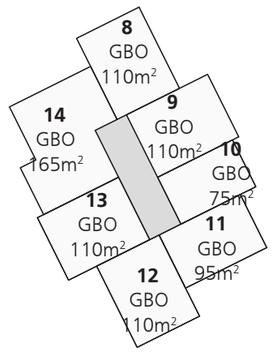
16 appartementen
120 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
28 p.p. ondergronds - 1,75 p.p./won.

parkeerkelder
28 parkeerplaatsen

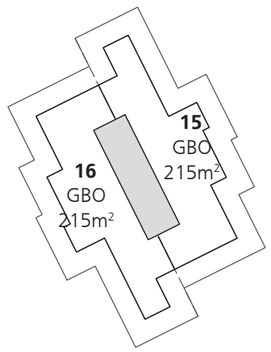


begane grond

verdieping 1

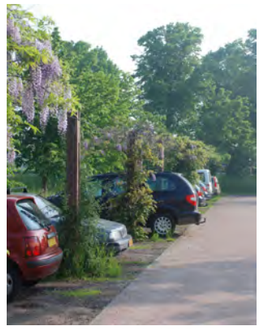


verdieping 2

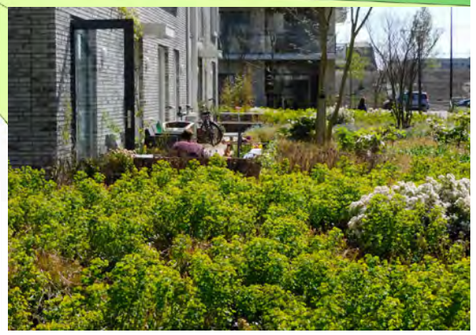


Voorbeelduitwerking **Locatie Slochterenlaan Noord**

parkeren hoogwaardig en landschappelijk ingepast



buitenruimte begane grond aan speelveld

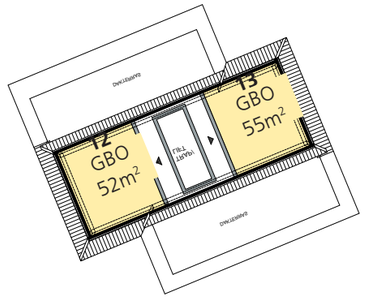


Voorbeelduitwerking **Locatie Slochterenlaan Noord**

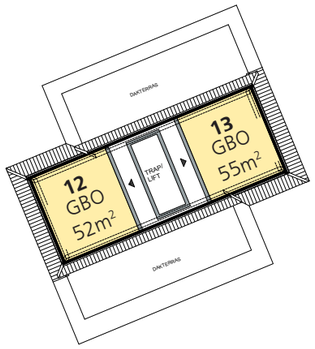
max. footprint bebouwing **27,5% van kavel**
max. BVO bebouwing **3.750 m²**
max. woningaantal **26 won. sociale huur**

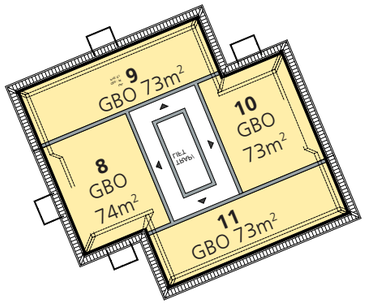
26 appartementen - (2x 13 app.)
72 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
36 p.p. - 1,4 p.p./won.

begane grond
36 parkeerplaatsen

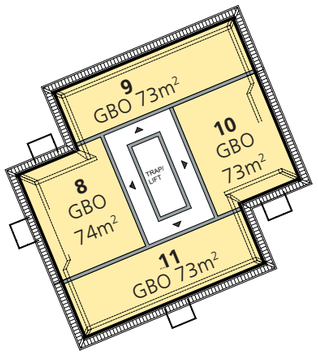


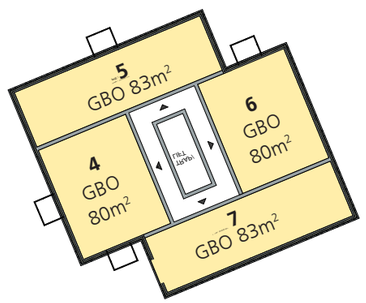
verdieping 3



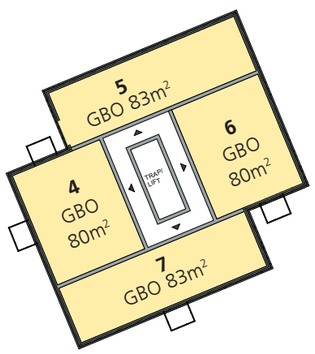


verdieping 2

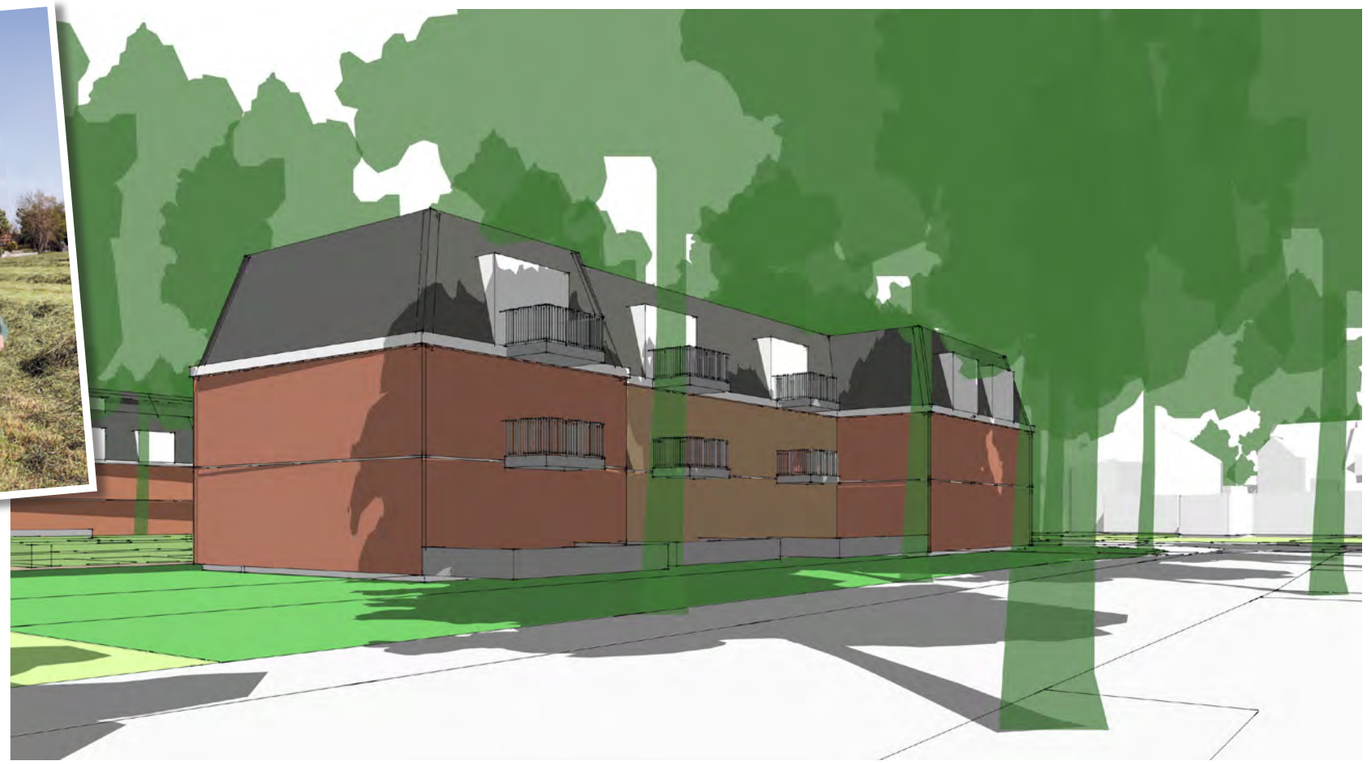




verdieping 1



Voorbeelduitwerking **Locatie Slochterenlaan Zuid**



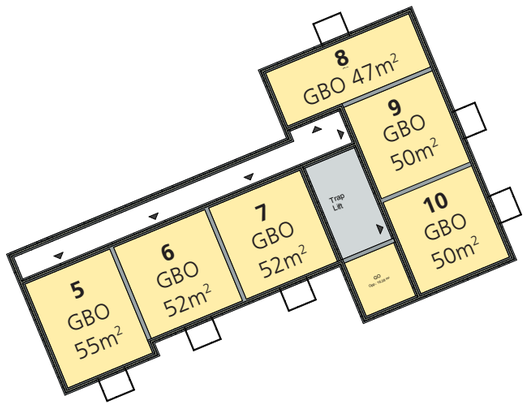
Voorbeelduitwerking **Locatie Slochterenlaan Zuid**

max. footprint bebouwing **27,5% van kavel**
max. BVO bebouwing **1.600 m²**
max. woningaantal **18 won. woonzorg**

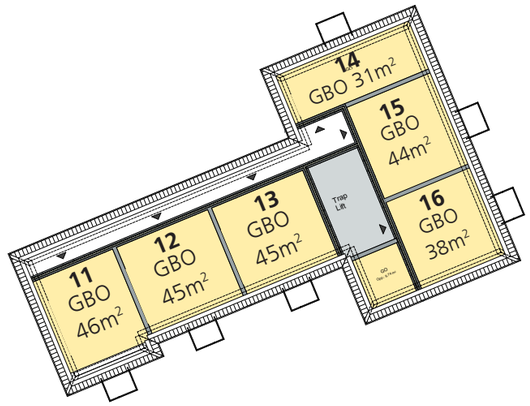
16 appartementen
48 m² woonoppervlak/app. gemiddeld
15 p.p. - 0,9 p.p./won.

begane grond
15 parkeerplaatsen

verdieping 1



verdieping 2



gemeente
gooisemeren

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-BUS-2021026

2 augustus 2022

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

Bronnen:

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

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

© Atelier Dutch - 2022