

**Ambitiedocument
MOB-complex**

september 2013



“Het MOB-complex wordt een natuurgebied, waarin de woningen ‘te gast’ zijn.”

Voorwoord

Herontwikkeling MOB bijzonder project met unieke mogelijkheden

Het Mobilisatiecomplex (MOB-complex) is een militair terrein gelegen aan de Nieuwe 's-Gravelandseweg van Bussum. Dit terrein heeft jaren geleden zijn militaire functie verloren. In 2010 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de herontwikkeling van dit terrein vastgesteld.

Dit document is de start geweest van het proces van herontwikkeling van dit militaire terrein. Een aanbesteding van deze gebiedsontwikkeling is hierop gevolgd. De crisis op de woningmarkt zorgde er echter voor dat deze aanbesteding niet tot het gewenste resultaat leidde.

De herontwikkeling van dit terrein biedt ongekende mogelijkheden. Het complex grenst aan het prachtige natuurgebied Cruysbergen (in eigendom en beheer van Goois Natuurreservaat), een open gebied met grasland en vaarten, dat een schakel vormt tussen het Gooi en het Vechtplassengebied. Een groene diamant midden in de jachtige Randstad.

Voor het slagen van dit unieke project in de huidige marktomstandigheden is een nieuwe aanpak nodig. Deze nieuwe aanpak is ‘Gebiedsontwikkeling 2.0’, waarbij flexibiliteit en inbreng van toekomstige bewoners centraal staan.

De doelstelling van het project blijft aansluiting op natuurgebied Cruysbergen met behoud van landschappelijke kwaliteiten en versterking van cultuurhistorische elementen. Het natuurgedeelte van het MOB-complex wordt overgedragen aan Goois Natuurreservaat. Het toevoegen van woningbouw maakt dit project financieel mogelijk. Met dit ambitiesdocument MOB-complex scheidt de gemeente de mogelijkheid voor een succesvolle transformatie van dit groene en bijzondere stukje Bussum.

Vriendelijke groet,

Paul Barneveld
Wethouder Ruimtelijke Ordening



Inleiding

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is te gedetailleerd en te weinig flexibel gebleken. Het in de NvU geplande aantal woningen en de prijsklassen hiervan zijn niet realiseerbaar gebleken in de huidige marktomstandigheden. Aanpassing van het woningbouwprogramma (aantallen en prijsklassen) is nodig om de doelstellingen te behalen.

Gebiedsontwikkeling 2.0

Voor de herontwikkeling van het MOB-complex betekent deze nieuwe aanpak concreet:

- Werken met gezamenlijk gedragen ambities
- Ontwikkelen in deelplannen
- Toekomstige gebruikers laten meedenken bij het realiseren van hun wensen (vraaggestuurd ontwikkelen)

Fasering

Het MOB-complex kan vanwege de marktomstandigheden en de inzet op een vraaggestuurde aanpak ook gefaseerd ontwikkeld worden. Voordat de opstellen gesloopt worden, kunnen ze tijdelijk worden verhuurd.

Procesplan

Dit ambitiesdocument is opgesteld in combinatie met een procesplan. Het procesplan bevat een korte omschrijving van het project, het beleid, het proces, de rolverdeling, de planning en het communicatieplan. Het procesplan is terug te vinden op de website www.bussum.nl.

Beleid

Voor meer informatie met betrekking tot het beleid (o.a. bouwinitiatieven) verwijzen wij naar de website www.bussum.nl.





Doelstelling

Versterken van het natuurgebied Cruysbergen door een zo'n groot mogelijk deel van het MOB-complex te transformeren naar natuurgebied in aansluiting op Cruysbergen.



In de Nota van Uitgangspunten stonden onderstaande doelstellingen omschreven:

- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden/elementen integreren in het ontwerp.
- Ontwikkelen van een duurzaam project.
- Toevoegen van zo beperkt mogelijk woningbouw om het project financieel mogelijk te maken.

Deze doelstellingen zijn in dit ambitiesdocument verwoord in de vorm van ambities. Er kan met ruimte voor interpretatie en creativiteit omgegaan worden met ambities, zolang de doelstellingen worden behaald.





Ambities

Toen en nu



De landschappelijke en cultuurhistorische structuren zijn verankerd in een gevarieerd landschap met een natuur-, woon- en recreatieve functie.

- U ziet dat de (Cultuur-) historische waarden (voormalige renbaan en militair gebruik) en aanwezige landschappelijke structuren van invloed zijn geweest op de natuurlijke, stedenbouwkundige en recreatieve inrichting van het MOB-complex.
- U ervaart dat het bosachtige karakter van het MOB-complex aan de ene zijde geleidelijk overgaat in de natuurlijke inrichting van Cruysbergen, door het ontstaan van 'open kamers' tussen de bebossing na de sloop van militaire opstallen. Het MOB-complex gaat aan de zuid- en oostzijde over in de tuinen van de aangrenzende woonpercelen.
- In het natuurgebied Cruysbergen/MOB-complex kunt u op een ontspannen manier wandelen en fietsen. U kunt gebruikmaken van de wandelverbindingen tussen het MOB-complex en Cruysbergen en van de nieuwe wandelverbinding tussen het Naardermeer, Gijzenveen, Cruysbergen en de Franse Kampheide. U kunt op een ontspannen manier gebruikmaken van de extensief en recreatieve fietsverbinding tussen het gebied rondom het Naardermeer en het heidegebied ten zuiden van Bussum.
- U bereikt het gebied via de entree aan de Nieuwe 's-Gravelandse weg.



Eerste HB-woning - Almere



Casa Santa Rosalia - Guatemala

Ambities

Jaren genieten



De transformatie van het MOB-complex is een duurzame ontwikkeling.

- Uw energiezuinige woning is met duurzame materialen gebouwd.
- U woont voor jaren met veel woongenot in een levensloopbestendig woning en maakt gebruik van een levensloopbestendig openbaar toegankelijk gebied.

De herontwikkeling biedt voldoende privacy voor omwonenden.

- Langs de particuliere perceelgrenzen, aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, ligt een 15 meter brede beboste groenstrook die voor een geleidelijke overgang zorgt en de privacy van de aangrenzende percelen borgt.
- Uw woning ligt op minimaal 80 meter afstand van de bestaande woningen van de aangrenzende percelen rondom het MOB-complex (zoals aangegeven in de Nota van Uitgangspunten 2010).



Casa Corallo - Guatemala



Casa Santa Rosalia - Guatemala

Ambities

Wonen te gast

De woningen en appartementen zijn vraaggestuurd ontwikkeld.

- U kunt kiezen uit verschillende woonvormen, met een variërend aanbod in woonoppervlak en type.
- Als woonconsument kunt u woningen kopen vanaf € 350.000 à € 400.000.
- Het aantal woningen is afgestemd op de financiële haalbaarheid van het totale project.

Het woningbouwgedeelte en de aanwezige landschappelijke elementen versterken elkaars kwaliteiten.

- Het unieke aan dit project is dat u de natuur maximaal beleeft en de woningbouw als ondergeschikt ervaart aan de natuur.
- De uit te geven grond ten behoeve van woningbouw bedraagt maximaal 2 hectare.
- Appartementen hebben maximaal 3 woonlagen op een eventuele (half)verdiepte parkeerlaag, bungalows bestaan uit maximaal 2 woonlagen.
- De woningbouw is gepositioneerd aan de oostzijde van het plangebied.
- De woningtype(n) waaruit u kunt kiezen zijn in onderlinge (architectonische) samenhang ingepast in de natuur.
- u ervaart de overgang van de tuinen naar het aangrenzend natuurlijke groen als een groene (levende) en geleidelijke overgang.
- u parkeert uw auto zoveel mogelijk uit het zicht van natuurgebruikers en bewoners, zodat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van de natuurlijke omgeving.

Gemeente Bussum
Postbus 6000
1400 HA Bussum
Tel. (035) 692 88 88
Fax. (035) 692 85 00
E-mail: info@bussum.nl
Internet: www.bussum.nl