

Amersfoortsestraatweg 180

Huizen

Ontwikkeling  
terrein Novum

Achtergronddocument

2 juni 2021

R

////

Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

# Voorwoord

---

Het voor u liggende document is de uitkomst van veelvuldig overleg gedurende de afgelopen 3 jaar van Novum/Visio met instanties en belanghebbenden: de gemeente (met name de direct betrokken wethouders en de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Onderwijs), de buurt en het Goois Natuur Reservaat. Het is geen 'openingszet', maar een stuk dat zoveel als mogelijk rekening houdt met de wensen van deze partijen:

- De gemeente, waarmee we vanuit de maatschappelijke positie van Novum/Visio een goede oplossing hebben gevonden voor het voortbestaan van de schoolfunctie alsmede een onderbouwd voorstel te komen t.a.v. een nieuw invulling van het terrein met een nieuw hoofdgebouw, een gedifferentieerd woonprogramma en behoud van groen en natuur;
- De buurt, vertegenwoordigd door een ad hoc bestuur die haar achterban goed aangehaakt heeft gehouden, die mee zijn gegaan in de gedachte dat de invulling van het terrein afwijkt van hun eigen buurt, dus niet alleen zal bestaan uit grote percelen met vrijstaande woningen, en op een zeer open en prettige manier hebben meegedacht;
- Het Goois Natuur Reservaat, die input heeft gegeven op de invulling van het achterterrein, resulterend in een overeenstemming op hoofdlijnen over door hen te beheren groen aan die zijde van het terrein.

Wij danken alle partijen voor de constructieve wijze waarop we gezamenlijk tot dit plan zijn gekomen en willen hiermee graag verdere stappen zetten richting goedkeuring door de gemeente(raad), het vastleggen van deze visie in een bestemmingsplan en overeenkomsten en de inschakeling van een ontwikkelaar.



# Inleiding

## Algemeen

Stichting Novum is eigenaar van het terrein aan de Amersfoortsestraatweg 180. Stichting Novum heeft de ANBI status en heeft tot doel het zonder winstoogmerk bevorderen van activiteiten, gericht op het welzijn van (meervoudig gehandicapte) slechtziende en blinde mensen in Nederland en daarbuiten. Gezien de historische banden (vroeger waren Visio en Novum één organisatie) heeft Novum een samenwerkingsverband met Visio. Dat wil zeggen Novum ondersteunt projecten voor de doelgroep die niet uit de reguliere middelen bekostigd kunnen worden en die 'meedoen mogelijk maken'. Helaas ervaart de doelgroep nog steeds veel obstakels als het gaat om zelfstandigheid, weerbaarheidsarbeid, toegankelijkheid en inclusie in onze samenleving. Novum ondersteunt vooral kennisontwikkeling en aanvullende voorzieningen. Dit kunnen projecten in Nederland zijn als daarbuiten. Novum maakt daarbij gebruik van de bestaande infrastructuur en de initiatieven van mensen die dagelijks met de doelgroep werken c.q. te maken hebben. Meer informatie over de projecten die Novum financieel ondersteunt is te vinden op [www.stichtingnovum.org](http://www.stichtingnovum.org).

Novum heeft samen met Visio een lange termijn horizon als het gaat om 'meedoen mogelijk maken' voor de doelgroep. Naast een uitgaven doelstelling van 3% van het vermogen per jaar, voert Novum derhalve een conservatief beleggingsbeleid. Het eigen vermogen is in de afgelopen 200 jaar opgebouwd en bestuurders van Novum trachten dit net als al hun voorgangers zo goed mogelijk te besteden. Wat betreft het vastgoed heeft Novum als uitgangspunt dat zij geen vastgoed in eigen beheer heeft tenzij Visio de gebruiker/huurder is.

## De geschiedenis van het terrein

### De bouw van het complex

In 1932 verhuisde de rechtsvoorganger van Visio, het toenmalige Blindeninstituut (het Gesticht en de School) van Amsterdam naar 't Gooi. De bouw van het complex aan de Amersfoortsestraatweg, te Huizen was mogelijk gemaakt door een particuliere gift. De toenmalige bestuurders beoogden in Huizen 'het grootste, modernste en best ingerichte blindeninstituut ter wereld' te vestigen. Het complex lag op circa 8,5 hectare aan grond en hierop bevond zich een compleet instituut met alle faciliteiten: het gestichtsgebouw, het arbeids- en opleidingsgebouw, het hoofdgebouw met kantoren en klaslokalen, de internaten, een apart muziekgebouw, een werkplaats en dienstwoningen.

### Extramuraliseren van het onderwijs

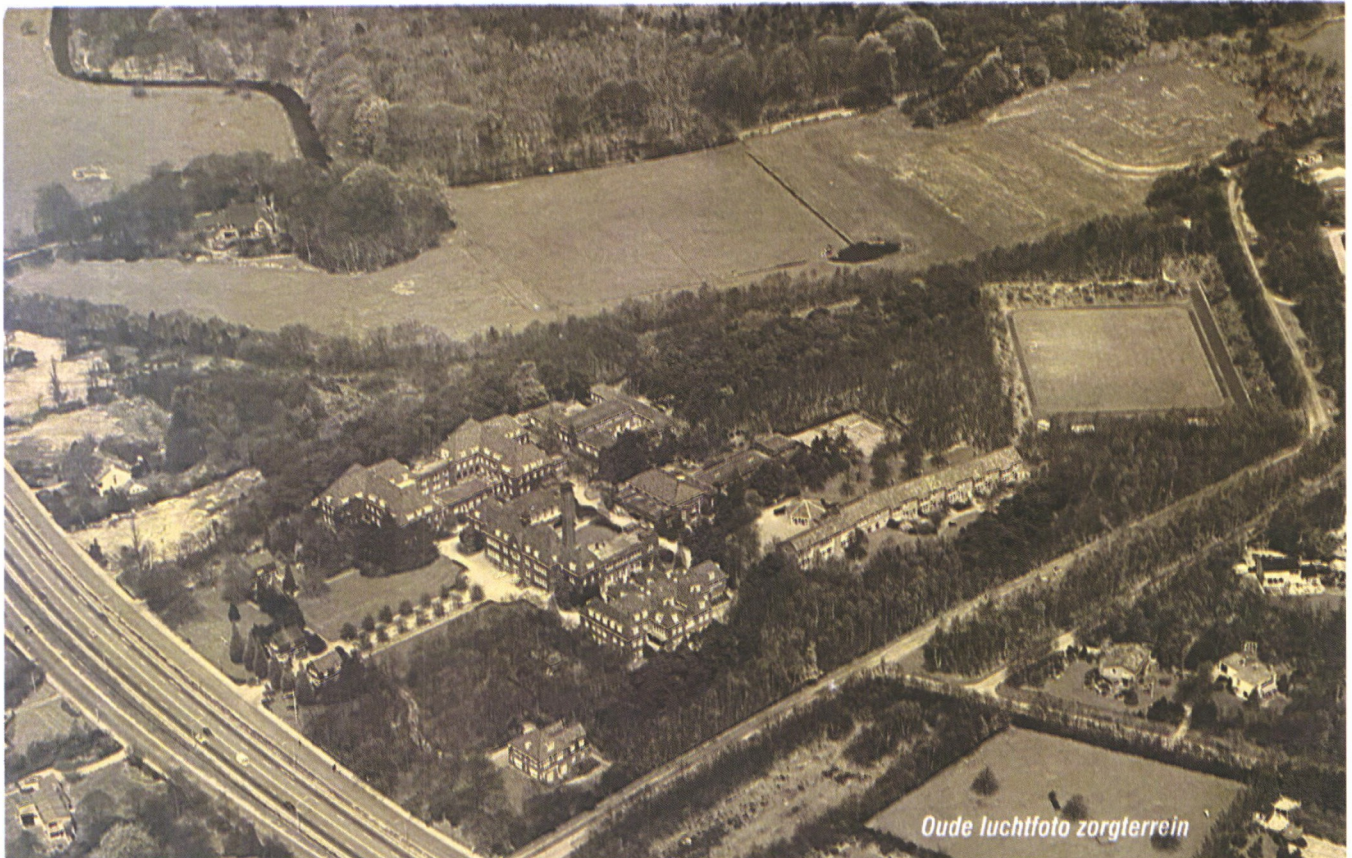
In de jaren zeventig daalde het aantal intern gehuisveste kinderen aanzienlijk. Horend bij de tijdgeest van die jaren wilden de ouders van blinde en slechtziende kinderen niet meer dat hun kind vanaf 6 jaar naar een internaat moest. Met de nota 'nieuwe wegen' heeft Visio samen met de ouders in 1980 een lans gebroken voor de afbouw van het internaat en gepleit voor 'thuisnabij' onderwijs, ambulante ondersteuning en regionale zorgverlening voor kinderen met een visuele beperking. Deze koerswijziging leidde ertoe dat veel gebouwen op het terrein een andere functie kregen in plaats van intramuraal wonen, onderwijs en zorg. In de jaren '90 is een deel van de bebouwing afgebroken (o.a. Elizabeth Kalishuis), en is gekozen om een nieuwe school te bouwen en een aantal gebouwen te revitaliseren en een kantoorfunctie te geven.

In 2002 kon de nieuwe Visio school worden geopend. Samen met een drietal nieuwe zorgwoningen bedoeld voor de tijdelijke opvang van Visio leerlingen. Begin 2005 werd de revitalisatie van het hoofdgebouw, en het logeershuis afgerond. Het auditorium werd gerealiseerd



*Foto van de situatie zoals het complex er in de jaren '30 van de vorige eeuw uit zag*





als congresfaciliteit voor (studie)bijeenkomsten voor Visio en andere zorginstellingen. Een aantal gebouwen (De Pint, de technische school) zijn gesloopt omdat de panden onvoldoende voldeden aan de eisen van de tijd (zwaar verouderd), verbouwing geen reële optie was (inefficiënt gebouwd & veel te duur om te verbouwen), en er geen geïnteresseerde huurders binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden waren die een prijs konden betalen die kostendekkend zou zijn na de revitalisatie. De bebouwing en benutting van het complex namen hiermee substantieel af.

### **Betere benutting van het complex**

Novum heeft in de periode 2005-2008 verkennende studies uitgevoerd naar een betere benutting van het complex in zijn geheel. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheid om een deel van de niet benutte bebouwingmogelijkheden van het voorterrein over te hevelen naar het achterterrein om zo een betere spreiding van de bebouwing te realiseren (in 't groen). Destijds was de gemeente bereid om daaraan mee te werken. De mogelijke uitbreiding op het achterterrein is ook in de toelichting opgenomen van het vigerende bestemmingsplan. In 2008 is de samenwerking met de toenmalige projectontwikkelaar stuk gelopen. In die tijd is intensief contact geweest met de gemeente en zijn de redenen van het opzeggen van deze samenwerking met de gemeente gedeeld. De projectontwikkelaar heeft vervolgens een rechtszaak aangespannen tegen Novum inclusief een hoger beroep. Novum

is tot tweemaal toe in het gelijk is gesteld, echter dit heeft wel veel tijd gekost en geleid tot voorzichtigheid om weer een nieuw traject te starten.

### **Vertrek Visio**

Bij bouw van de school in 2002 was de intentie dat Visio lange termijn gebruikt zou maken van de school. De gesloten overeenkomsten (huurafhankelijk opstalrecht en DDO) hebben beiden een looptijd van 40 jaar met de mogelijkheid tot een verlenging. Helaas kreeg Visio door de Wet Passend onderwijs te maken met een afname van het aantal leerlingen, omdat veel blinde en slechtziende kinderen door die wet met additionele ambulante onderwijskundige begeleiding naar reguliere onderwijsinstellingen zijn gegaan. Het aantal leerlingen op de beide scholen van Visio (één in Amsterdam en één in Huizen) werd zo laag dat het niet meer mogelijk was om op 2 locaties kwalitatief goed onderwijs te geven. Visio heeft moeten besluiten de school in Huizen te fuseren met de Visio onderwijslocatie in Amsterdam. Visio heeft gekozen voor Amsterdam omdat zowel de reisafstand als de locatie zelf (minder geïsoleerd) voor de leerlingen van Visio beter was. In 2018 heeft Visio in de richting van Novum en de gemeente aangegeven dat zij de school in Huizen wilde verlaten en sinds 2019 maakt Visio geen gebruik meer van de school.

Sinds die tijd zijn gesprekken gevoerd tussen de Novum/Visio en de gemeente over de toekomst van de school. Ook heeft Elan een deel van de school tijdelijk gehuurd. In april 2021 hebben de gemeente



---

en Novum/Visio een akkoord bereikt over handhaving van de huidige school en de overdracht van grond, het juridisch eigendom van de school en overige opstallen van Novum naar de gemeente Huizen. Daarmee is duidelijkheid gekomen over de toekomst van de school met bijbehorende kavel en is handhaving en inpassing van de huidige school uitgangspunt geworden voor de herontwikkeling van het complex van Novum.

Visio heeft in 2018 ook aan Novum laten weten dat in de huidige opzet het terrein voor Visio veel te duur wordt en Visio op termijn niet meer (volledig) het hoofdgebouw kan huren als hoofdkantoor van de Visio-organisatie. Het gebruik is door Visio in de afgelopen jaren afgenomen. Het hoofdgebouw is te groot en te duur voor Visio. Daarmee dreigt een situatie te ontstaan dat ook het hoofdgebouw voor een groot deel leeg zal komen te staan. En er nagenoeg geen gebruik meer gemaakt van het hele complex door de doelgroep van Novum.

### **Naar de toekomst**

Novum is een ANBI stichting die tot doel heeft het zonder winstoogmerk bevorderen van activiteiten, gericht op het welzijn van (meervoudig gehandicapte) slechtziende en blinde mensen in Nederland en daarbuiten. Vanuit de doelstelling van Novum is er geen reden (meer) om zich duurzaam te verbinden aan dit complex als Visio er geen gebruik van maakt. Dit perspectief was de aanleiding voor Novum als eigenaar van het complex aan de Amersfoortseweg om zich te gaan oriënteren op de herontwikkelingsmogelijkheden en een visie voor de lange termijn.

Vanuit de wetenschap dat het terrein eigenlijk te groot is, te weinig benut, de huidige bebouwing statig, maar inefficiënt is, niet voldoet aan de hedendaagse eisen ten aanzien van duurzaamheid en energieverbruik én het totale complex functioneel niet meer passend is bij de eisen die anno 2021 worden gesteld aan het gebruik van vastgoed door een maatschappelijke organisatie als Visio, wil Novum het complex op een zorgvuldige wijze een nieuw perspectief geven en op een 'nette' wijze achterlaten.

---

<sup>1</sup> Indien gewenst kan Novum het collegeadvies uit 2005 leveren



# Het complex

## Huidig gebruik van het complex

Op het complex, dat circa 8,5 hectare groot is, staat de volgende bebouwing:

1. Het Hoofdgebouw inclusief souterrain (3535 m<sup>2</sup> bvo);
  2. Congreszaal/auditorium (943 m<sup>2</sup> bvo);
  3. Gastenverblijf (238 m<sup>2</sup> bvo);
  4. Directeursvilla (480 m<sup>2</sup> bvo);
  5. Zorgwoningen (993 m<sup>2</sup> bvo);
  6. Twee in het achterterrein gelegen dienstwoningen;
  7. De school.
- Parkeergarage (180 plaatsen); Het hoofdgebouw (1) en het de congreszaal/auditorium (2) worden op dit moment geheel verhuurd aan Visio. Op het moment dat Visio haar huur opzegt (waarvan sprake is) komen deze locaties binnen een aantal jaren geheel vrij. De congreszaal/auditorium is op dit moment nauwelijks meer in gebruik door Visio.
  - Het Gastenverblijf (3) heeft meer dan 2 jaar leeg gestaan en wordt op dit moment verhuurd aan Lzorg. Lzorg huurt voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzegtermijn van een jaar.
  - Iets meer dan de helft van het oppervlak van de Directeursvilla (4) wordt op dit moment verhuurd aan Primair. Het huurcontract met Primair wordt steeds met 2 jaar verlengd.
  - Ook een deel van de Zorgwoningen (5) heeft bijna 2 jaar leeg gestaan. Inmiddels worden deze woningen ook verhuurd aan Lzorg.
  - In één van de dienstwoningen (6) wordt gewoond op basis van een tijdelijk gebruikers contract en de andere dienstwoning wordt niet meer bewoond en is in gebruik als brandweeroefenplaats.
  - Op dit moment is ongeveer de helft van het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage (7) verhuurd aan Visio. Voor de andere helft van de parkeergarage zijn op dit moment geen huurders.
  - De school en grond zal per 1 augustus aanstaande overgedragen worden aan de gemeente Huizen;

## Samenvattend

- De huidige bebouwing op het voorterrein is veel minder dan dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. In de afgelopen decennia is een groot aantal gebouwen gesloopt. Op het voorterrein mag binnen de bouwvlek 50% worden bebouwd. De huidige bebouwing is aanzienlijk minder.
- Door maatschappelijke veranderingen en nieuwe zorgconcepten is het gebruik door Visio de laatste 10 jaren steeds minder intensief. De inleiding en de beschrijving van het huidige gebruik van het complex geven daar blijk van. Novum heeft geprobeerd leegstaande gebouwen te vullen

op basis van nieuwe (tijdelijke) huurcontracten, maar dat is geen duurzaam toekomstperspectief voor dit complex.

## Toekomstig gebruik van het complex

Visio heeft aan Novum in 2018 aangegeven dat Visio op termijn niet meer (volledig) het hoofdgebouw kan huren als hoofdkantoor van de Visio-organisatie. Hiermee dreigt de belangrijkste huurder van het complex Novum te ontvallen en wil Novum om financiële redenen (de huidige exploitatie-, en beheerlasten geven nauwelijks ruimte voor investeringen) en inhoudelijke redenen (door het vertrek van Visio is er vanuit de belangen van de doelgroep van Novum/Visio geen reden om dit complex tot in lengte van jaren aan te houden) zoeken naar een toekomstbestendige invulling.

In 2018 heeft Novum een externe adviseur ingeschakeld om een eerste marktverkenning te doen. Eerder, in 2012 heeft Novum Twynstra Gudde een onderzoek laten wat een passende rol is voor Novum voor het vastgoed dat zij in eigendom heeft of krijgt. Uit die studies komen een aantal 'rode draden' naar voren en die zijn:

- Er is onvoldoende markt om het hele complex volledig te vullen met één partij/organisatie binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daarnaast is het terrein voor één partij/organisatie – alleen al vanwege de onderhoudslasten van het achterterrein (te) duur om rendabel te exploiteren.
- Waarschijnlijk is de consequentie dat het complex opgeknipt zal worden en meer bebouwd zal moeten worden. De vraag is dan wel of ook op termijn recht gedaan zal worden aan de integrale samenhang en (groene) uitstraling van het complex.
- Integrale samenhang en groene uitstraling kunnen beter behouden worden door een nieuwe, aangepaste bestemming te creëren voor een duurzame toekomst van dit complex passend bij de locatie en omgeving.
- Voor Novum is geen rol weggelegd als projectontwikkelaar noch als verhuurder/eigenaar vastgoed tenzij Visio de huurder is.
- Wat betreft het terrein aan de Amersfoortsestraatweg is aan Novum geadviseerd om hieraan een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven, samen met Visio, omwonenden en de gemeente.

De conclusie voor Novum is dat er geen perspectief gezien wordt om vanuit het bestaande vastgoed en de bestaande lay-out van het complex een duurzaam en aantrekkelijk geheel vorm te geven binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan en de functies die op basis daarvan zijn toegestaan. Novum wenst te zoeken naar een andere invulling op basis van een ander perspectief.





***Directeurswoning***



***Auditorium***



***Zorggebouw***



***School***



***Gastenverblijf***



***Voormalige dienstwoning***



---

## Proces van de afgelopen jaren

In juni 2018 heeft Novum Rho Adviseurs geselecteerd als adviseur om te verkennen welke herontwikkelingsmogelijkheden van het complex mogelijk zijn.

De aanpak van Rho ging uit van drie pijlers:

- Creëren van een ontwikkelingsvisie dat recht doet aan de kenmerken van het gebied, het verleden van de locatie en de wensen/eisen van alle betrokkenen;
- Maken van een kwalitatief hoogwaardig ontwerp op basis van een integratie van rekenen en tekenen;
- Creëren van draagvlak door een open, transparant en zorgvuldig proces.

Als belangrijkste stakeholders bij de ontwikkeling van de visie door Rho Adviseurs zijn benoemd: de omwonenden (buurtvereniging), de gemeente en Novum zelf.

Procesmatig zijn de volgende stappen gezet:

- Stap 1: Vastleggen van de uitgangssituatie: analyse terrein, bestemmingsplan, milieusituatie, randvoorwaarden, ideeën en wensen.
- Stap 2: Verkennen van de inrichtingsmogelijkheden: ruimtelijke verkenningen (ontwerpen en rekenen);
- Stap 3: Ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsstrategie (als basis voor de vervolgstappen).

Alle stappen zijn in nauw overleg met de belangrijkste stakeholders uitgevoerd, waarbij in een intensief proces met gemeente en omwonenden verschillende modellen zijn verkend om een haalbaar en gedragen plan te ontwikkelen dat moet leiden tot een hoogwaardig gebied dat duurzaam is vorm gegeven en past in deze omgeving.

In dit rapport worden ten behoeve van een juist beeld van het doorlopen proces per stap op hoofdlijnen weergegeven welke afwegingen zijn gemaakt en op basis van welke overwegingen tot de uiteindelijke visie gekomen is.



# Stap 1: Analyses en inventarisatie

## Inleiding

Het complex aan de Amersfoortsestraatweg kenmerkt zich door zijn ruime opzet en groene karakter. Na de binnenkomst via de entree aan de Amersfoortsestraatweg valt het hoofdgebouw meteen op. Het complex inclusief hoofgebouw is noch rijks-, en/of gemeentemonument en daarom konden in het verleden omringende gebouwen zonder problemen worden gesloopt.

Het parkeren is zorgvuldig opgelost in een ondergrondse parkeergarage in twee verdiepingen en op het totale terrein kom je nauwelijks auto's tegen. In een hoek aan de voorzijde bevindt zich de oude directeursvilla, die goed is opgenomen in het groene weefsel van die zone.

Achter het hoofdgebouw in het middendeel van het terrein bevinden zich een aantal losstaande gebouwen en een afwisseling van gesloten en open groene ruimten. Een deel van de open ruimten is ontstaan doordat daar bebouwing is gesloopt. De rest van de bebouwing op het complex ligt eigenlijk verscholen in het groen: twee gebouwen vallen daarbij nog op: dat is de in 2002 gebouwde school langs de Oud Bussummerweg en het, direct achter het hoofdgebouw gelegen, auditorium. Bij het auditorium moet vermeld worden dat de bijzonderheid vooral door het interieur worden bepaald. De randen van het complex zijn ruim begroeid, waardoor het gebied een groene rand heeft en is afgeschermd van zijn omgeving.

De achterzijde van het complex is volledig groen. In dat gebied bevindt zich een open groen verlaagd gelegen terrein, dat vroeger is gebruikt om te sporten. Het terrein wordt netjes gemaaid waardoor het er uit ziet als een sportveld in een kuil. Rondom het veld heeft de natuur de overhand gekregen en zijn boszones met verschillende vegetaties ontstaan.

Het gebied wordt niet intensief gebruikt en heeft een omvang dat groter is dan de bezoeker bij een eerste bezoek zou verwachten. Een deel van complex wordt ook amper meer gebruikt.

Ten zuiden en ten oosten van het complex ligt een rustige woonbuurt met vrijstaande woningen op ruimte kavels (meer dan 2000 m<sup>2</sup>), ten noorden van het complex ligt een groot areaal natuurgebied, dat eigendom is van het Goois Natuurreservaat (GNR) en aan de westzijde van het complex loopt de Amersfoortsestraatweg/Rijksweg A1.

Samengevat is het complex nu een groot terrein met losstaande deels verouderde en niet meer volledig in gebruik zijnde bebou-

wing zonder auto's nabij een rustige woonwijk, een natuurgebied en de Rijksweg A1. Het gebied wordt extensief gebruikt met vastgoed, dat voor een specifieke doelgroep is gebouwd en nu incourant is geworden..

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan het volledige gebied met uitzondering van één woonbestemming de bestemming maatschappelijke doeleinden. Door het bouwvlak mag alleen de voorste helft van het gebied bebouwd worden en dient de achterste helft onbebouwd te blijven. In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 50% van het bouwvlak bebouwd mag worden.

De bestemming Maatschappelijke doeleinden maakt de volgende functies mogelijk binnen het bouwvlak:

- onderwijsdoeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- sociaal-medische doeleinden;
- kinderopvang;
- verenigingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen en water.



**Bestemmingsplankaart**

## Milieusituatie

Vanwege het groene karakter van het complex is onderzocht in welke mate bij de herontwikkeling van het terrein rekening gehouden dient te worden met randvoorwaarden op het gebied van flora en fauna. Daarvoor is bureau-, en veldonderzoek uitgevoerd.

Kort samengevat de belangrijkste bevindingen uit de uitgevoerde analyse flora en fauna:

- Kans op aanwezigheid vleermuizen nader onderzoeken;



- In de plannen maatregelen opnemen voor de leefgebieden van bunzing, wezel, steenmarter en rugstreepdier (omdat de biotoop daarvoor interessant is (dan wel dat uit nader onderzoek blijkt dat deze dieren niet voorkomen) );
- Hetzelfde geldt voor de broednesten van vogels voor bepaalde soorten (daarvoor is de biotoop eveneens zeer geschikt). Deze zijn tijdens het veldbezoek in november niet aangetroffen, maar kunnen in het voorjaar alsnog aanwezig zijn.
- Ten behoeve van de toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming (waaronder Natura 2000 en effecten op Natuur Netwerk Nederland) het uitvoeren van een Aeries-berekening ter berekening van de depositie-effecten;
- Bij bouwwerkzaamheden buiten bestaande bouwvlakken zijn effecten op NNN-gebied niet uitgesloten: nadere analyse nodig om effecten uit te sluiten.

Op een deel van het terrein is sprake van een verdenking van bodemvervuiling. Er is onderzoek verricht of die verdenking terecht is om daarmee rekening te kunnen houden bij de herontwikkeling.

Uit dat onderzoek is gebleken dat:

- Rondom alle bebouwing zich geen verdachte locaties bevinden;
- Ter plaatse van de verwijderde ondergrondse tanks geen verontreinigingen meer zijn aangetroffen;
- Een deel van het terrein gebruikt is als vloeiveld, stortplaats en brandplaats;
- Het stortmateriaal in de stortplaats bestaat uit zand met bijmengingen met bodemvreemde materialen (hout, baksteen, grind, beton, metselpuin, plastic en afval);
- In de voormalige brandplaats bevinden zich verhoogde waarden lood en PAK in de bovengrond, lichte verontreinigingen in de ondergrond en één van de peilbuizen heeft een lichte verontreiniging met enkele zware metalen;
- Er is geen asbest aangetroffen.

Afhankelijk van de toekomstige inrichting van dit deel van het complex zal dit deel mogelijk gesaneerd moeten worden.

Ook is onderzoek gedaan naar de mate waarin de verkeersbelasting op de Rijksweg A1 een belemmering kan vormen voor andere functies op het terrein (en dan met name geluidgevoelige objecten, zoals woningen en sommige maatschappelijke voorzieningen).

Uit indicatieve berekeningen is gebleken dat de ligging van de geluidcontouren als gevolg van het verkeer op de route

Huizerweg-Amersfoortsestraatweg, Amersfoortsestraatweg en de Oud Bussummerweg geen belemmering vormen. Daarbij is de Rijksweg A1 de maatgevende geluidbron. Wel is, afhankelijk van de verkaveling, voor sommige gebouwen op het complex een hogere grenswaarde en daarmee een ontheffingsprocedure noodzakelijk.

Om inzicht te krijgen in de randvoorwaarden, wensen en ideeën van de stakeholders is een informatieavond geweest en zijn gesprekken gevoerd om de voor partijen van belang zijnde punten in beeld te krijgen.

Deze zijn gedurende het volledige proces op een transparante wijze gecommuniceerd in de zoektocht naar een integrale oplossing voor alle belangen in de ontwikkelingsvisie.

In bijlage 1 zijn de eisen en wensen van de buurt, de gemeente en Novum opgenomen.



**Bodemonderzoek**



**Geluidsscherm langs Amersfoortsestraatweg bij locatie**



## Stap 2: Verkenning van de mogelijkheden

Op basis van de eisen en wensen van de stakeholders is gezocht naar integrale oplossingen, die zo dicht mogelijk in de buurt komen bij de wensen van alle de stakeholders. Dit is gedaan door vele alternatieve inrichtingsmogelijkheden te maken in een proces van rekenen en tekenen. Steeds is gezocht naar mogelijkheden om de verkavelingsopzet verder te optimaliseren en tegemoet te komen aan de inbreng van de stakeholders.

### Invullen met maatschappelijke functies

In dit proces is ook gekeken naar een volledige invulling met functies, die passen binnen het bestemmingsplan (maatschappelijke doeleinden). Op basis van de (maximale) mogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan is een ruimtelijk model te maken met circa 18.000 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak t.b.v. maatschappelijke functies. Deze oplossingsrichting is afgefallen op basis van de volgende overwegingen:

- Er is onvoldoende vraag naar maatschappelijke voorzieningen passend binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan op deze locatie binnen de huidige ruimtelijke opzet van het complex. Als die vraag er zou zijn zou Novum nu veel meer interesse gehad moeten hebben van partijen, die overwegen zich op deze locatie te vestigen. Er melden zich zo nu en dan geïnteresseerde partijen, maar die wensen dan een oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> of wensen bepaalde faciliteiten, die op deze locatie niet te bieden zijn;
- Het is voor één partij/organisatie –alleen al vanwege de onderhoudslasten van het achterterrein (te) duur om rendabel te exploiteren.
- Bij behoud van de maatschappelijke bestemming zal het terrein hoogstwaarschijnlijk meerdere partijen gaan huisvesten en zal per partij een invulling van het terrein worden gerealiseerd dat past bij de behoefte van de betreffende maatschappelijke functie. Waarschijnlijk is dan dat het complex opgeknipt zal worden en meer bebouwd zal moeten worden. De vraag is dan wel of ook op termijn recht gedaan zal worden aan de integrale samenhang en (groene) uitstraling van het complex. Het zal in ieder geval de druk (verkeer, bezetting etc.) op het terrein doen toenemen.
- De lay-out van het complex is zodanig dat de exploitatielasten voor elke eigenaar bij de verhuur van losse objecten in het groen hoog blijven en leiden tot hoge servicekosten voor de huurders. Bovendien is het leegstandsrisico voor de eigenaar aanzienlijk en dan zijn er onvoldoende inkomsten om de hoge servicekosten te dekken.
- Ofschoon het is toegestaan binnen de vigerende bestemming, hebben de omwonenden geen voorkeur aan een veelheid van (grootschalige) maatschappelijke functies (maximaal mogelijk op basis van het vigerende bestem-

mingsplan is een oppervlak van maximaal 18.000 m<sup>2</sup>), die een verkeersaantrekkende werking op het gebied hebben. In de wijk is nu al sprake van veel sluipverkeer en een veelheid aan grootschalige maatschappelijke functies laten die druk alleen maar toenemen en verstoren het huidige karakter van de wijk.

- Het hoofdgebouw/souterrain heeft nu een functie als kantoor, en kent een ongunstige bruto/netto-verhouding en veel ruimten zonder daglicht. Op het gebied van duurzaamheid scoort het hoofdgebouw uitermate slecht en er zijn veel investeringen noodzakelijk om een acceptabele EPC-norm te behalen en geschikt te maken voor evt. andere functies.
- Voor een grootschalige maatschappelijke functie is de aanwezigheid van openbaar vervoer essentieel. Er lopen een aantal buslijnen op de doorgaande wegen in de buurt met een redelijke frequentie. De dichtstbijzijnde halteplaats is circa 10 minuten lopen vanaf de entree van het complex en bovendien dient de Rijksweg A1 gepasseerd te worden door een tunnel (wat niet door iedereen als prettig ervaren wordt).
- Tot slot is de vraag of er een vastgoed beherende partij is, die het complete terrein wil beheren en exploiteren binnen de kaders van het bestemmingsplan (inclusief de ondergrondse parkeergarage en het areaal aan groen). Anders zal het terrein opgeknipt moeten worden waarbij mogelijk geen recht worden gedaan aan de integrale samenhang en (groene) uitstraling van het complex en nog steeds de vraag is of het terrein op een rendabele wijze kan worden geëxploiteerd.

De conclusie is dat de bestemming maatschappelijke doeleinden op basis van het vigerende bestemmingsplan (ca 18.000m<sup>2</sup> realiseerbaar zonder bestemmingsplanwijziging) onvoldoende perspectief biedt om een terrein van 8,5 ha te kunnen exploiteren en onderhouden. Daarnaast is op het complex sprake van vastgoed, dat (net) niet geschikt is voor mogelijke huurders en vastgoed dat technisch niet voldoet aan de eisen van deze tijd.



**Verkenning vulling complex met maatschappelijke functies op basis van het vigerende bestemmingsplan**



---

## Invullen met andere functies op basis van het bestaande vastgoed

Binnen het bestaande vastgoed zijn voor delen van het complex functies denkbaar, die goed zouden kunnen passen bij de vorm en uitstraling van het vastgoed en het terrein. Daarbij is gedacht aan een hotel/restaurant, een congrescentrum of kantoren.

Deze oplossingsrichting is afgefallen op basis van de volgende overwegingen:

- De huidige kantorenlocaties in de gemeente Huizen kampen met leegstand en de gemeente voert een beleid van 'indikken en concentreren'.
- Vanuit de ladder der duurzame verstedelijking wordt een kantoorontwikkeling op dit soort perifere locaties (met een halteplaats voor het openbaar vervoer op enige loopafstand) door de provincie niet toegestaan.
- Een ontwikkeling met functies als kantoren en een congrescentrum heeft een verkeersaantrekkende werking op het gebied. De omwonenden zijn daar tegen.
- Het huidige vastgoed is, met uitzondering van het auditorium en het hoofdgebouw, niet zonder aanpassingen geschikt voor bovenstaande functies. Een geïnteresseerde partij dient (veel) te investeren in het vastgoed om dat geschikt te maken voor een functie als hotel/restaurant of congrescentrum.
- Het hoofdgebouw heeft nu een functie als kantoor, maar kent een ongunstige bruto/netto-verhouding en veel ruimten zonder daglicht. Wel heeft het gebouw een uitstraling dat passend zou kunnen zijn voor een hoofdkantoor, maar op het gebied van duurzaamheid scoort het hoofdgebouw uitermate slecht en er zijn veel investeringen noodzakelijk om een acceptabele EPC-norm te behalen.
- Ook de vraag of er een vastgoed beherende partij is, die het complete terrein wil beheren en exploiteren (inclusief de ondergrondse parkeergarage en het areaal waardevol groen) is één van de overwegingen om dit scenario niet als toekomst vast te beschouwen.

De conclusie is dat de bestaande bebouwing en inrichting van het complex niet geschikt zijn om een voldoende perspectief te bieden voor de toekomst.



## Stap 3: de voorgestelde oplossingsrichting: keuze voor natuur, wonen en behoud van karakter en uitstraling

Ofschoon het gehele terrein maatschappelijke doelstellingen heeft, is voor alle partijen is het groene karakter één van de kwaliteiten van het gebied.

### Achterterrein: natuurgebied

Voor de gemeente is ook één van de uitgangspunten dat groen in beginsel groen dient te blijven. Om aan dat uitgangspunt tegemoet te komen heeft Novum het Goois Natuurreservaat (GNR) benaderd en gevraagd of zij bereid zijn het noordelijk deel van het complex (circa 3,5 hectare) over te nemen en dat deel toe te voegen aan het bestaand natuurgebied. GNR heeft aangegeven daar onder voorwaarden aan mee te willen werken. De voorwaarden van GNR zijn:

- dat het natuurgebied als zodanig bestemd dient te zijn, met een hek omzoomd is en opgeschoond.
- GNR is alleen geïnteresseerd in het achterterrein maar wil geen losse stukjes/stroken natuur langs/door woonbuurt omdat ze niet de rol van hovenier wil zijn van de achtertuinen van de bewoners.
- GNR heeft gevraagd een duidelijke scheiding te maken tussen het natuurgebied en het bebouwde gebied.

- GNR kan fondsen voor de aankoop van de grond werven maar heeft geen geld voor het onderhoud. Afsproken wordt dat Novum de prijs die GNR voor de grond betaald, restitueert voor het onderhoud voor de komende jaren, om hekken te plaatsen en het gebied in te richten.

- Op dit moment ligt één kavel met een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan aan de rand van het als natuurgebied aan te wijzen gedeelte. De bedoeling is om die woning te verplaatsen nabij de andere bebouwing om één aansluitend natuurgebied te realiseren. Het natuurgebied zal ook niet toegankelijk worden gemaakt vanuit de rest van het complex.





## Voorterrein: woongebied

Op het voorterrein behoudt de school zijn functie (kavel is circa 8.000 m<sup>2</sup>). De bedoeling is de rest van het terrein om te vormen tot een woongebied. De nieuwe woonbuurt krijgt twee hoofdsferen. Bij de entree via de Amersfoortsestraatweg worden rond de bestaande parkeergarage drie appartementengebouwen gerealiseerd en het middelste deel van het complex zijn vrijstaande woningen op ruime kavels voorzien.

Over het woonprogramma, het aantal en de grootte van de kavels, het aantal en de grootte van de appartementen en de woningdifferentiatie is in de afgelopen periode veel gediscussieerd tussen Novum, de bewoners en de gemeente. Alle partijen hebben daarover hun eigen wensen en ideeën (bewoners hebben het liefst alleen maar kavels van 2.000 tot 3.000 m<sup>2</sup>; de gemeente wenst een woningdifferentiatie van 1/3e, 1/3e, 1/3e en Novum wenst een redelijk financieel rendement t.b.v. de doelstellingen van Novum).

Het nu in deze visie opgenomen woonprogramma en aantal te realiseren woningen is een compromis tussen de wensen van alle partijen, dat meerdere malen is besproken tussen partijen en de achterbannen van zowel Novum als de bewoners. Deze visie kan dan ook rekenen op het draagvlak van de achterbannen van Novum en de bewonersvertegenwoordiging na een intensief en best lastig traject, waarbij ook de bewoners water bij de wijn hebben gedaan.

## Groen als kwaliteitsdrager

In het woongebied is groen ook een belangrijke kwaliteitsdrager. Met name aan de randen van het gebied in de overgangszone naar het natuurgebied, de school en de bestaande woningen in de woonwijk blijft het groen als 'buffer' tussen de toe te voegen woonbebouwing en de bestaande functies gehandhaafd. Ook waardevolle bomen en groenstructuren op het terrein zullen – waar mogelijk – worden ingepast.

Voor het vaststellen van de ontwerprandvoorwaarden voor de woningen zal een bomen-, en groeninventarisatie van het als woongebied te bestemmen gebied worden gemaakt om de meest waardevolle groenstructuren in het gebied te duiden en zo veel als mogelijk in te passen in het woongebied.

## Woonprogramma

Het woonprogramma is een compromis en bestaat uit:

- Drie appartementengebouwen met 40 woningen. Deze woningen vallen in de categorieën middelduur en duur. Daarbij is nu uitgegaan van 22 appartementen in de categorie middelduur (categorie € 180.000- € 350.000) en 18 appartementen in de categorie duur (> € 350.000).
- 19 vrijstaande woningen op de kavels vallen in de categorie duur (exclusief de directeursvilla).

Dit betekent dat het voorste deel van het terrein (m.u.v. de school) wordt getransformeerd van losstaande bebouwing in het groen voor maatschappelijke doeleinden naar losstaande bebouwing voor woondoeleinden in het groen.

Op termijn zal de huidige bebouwing (m.u.v. de school) op het terrein worden geamoveerd, met uitzondering van de parkeergarage en eventueel de directeursvilla. De parkeergarage wordt ingezet voor de appartementengebouwen rond deze voorziening en de directeursvilla zou een dubbelbestemming kunnen krijgen, waardoor dit ofwel een kantoor, een woonfunctie dan wel een combinatie van die twee functies kan krijgen.

## Appartementen

Het bestaande hoofdgebouw wordt vervangen door een nieuw hoofdgebouw met eenzelfde uitstraling en massa. Aan weerszijden worden twee kleinere nieuwe appartementengebouwen



**Principe verkaveling met de bebouwingmogelijkheden op basis van het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan**



(urban villa's) neergezet van twee lagen met kap die samen met het hoofdgebouw een ensemble vormen aan de entree van de locatie. Het nieuwe hoofdgebouw zal nagenoeg dezelfde footprint krijgen als het bestaande gebouw en krijgt dezelfde uitstraling qua opbouw, structuur en materiaalgebruik. Dit wordt nog versterkt door twee identieke urban villa's ter weerszijden van het hoofdgebouw te maken. Alle appartementengebouwen maken gebruik van de bestaande ondergrondse parkeergarage. Daardoor kunnen alle auto's uit het straatbeeld worden gehouden en het huidige groene karakter gehandhaafd worden.

De reden dat een nieuw hoofdgebouw op dezelfde plek wordt voorgesteld is:

- Het huidige hoofdgebouw is ontworpen als school (en later getransformeerd naar kantoor) en heeft raampartijen en verdiepingshoogten (zeer hoge plafonds) die in 1932 behoorden bij een schoolfunctie. De gangen zijn breed, er zijn veel trappen, en meerdere niveaus waarvan een deel minimale daglichttoetreding. De achterzijde van het gebouw betreffen nu overdekte balkons die als vergaderruimten en flexplekken worden gebruikt. Onderzocht is in welke mate binnen de structuur van de raampartijen & verdiepingshoogten tot woningen gekomen kan worden, maar dat levert onhandige woonplattegronden met relatief veel inefficiënt te gebruiken ruimte in het gebouw (veel gangen en overdekte voormalige balkons, ramen op onlogische plekken), weinig licht en een ongunstige bruto/netto-verhouding van de woningen. Bovendien liggen de ramen niet op de hoogte waarop zij zouden liggen bij een als woongebouw ontworpen gebouw. Bij sloop en nieuwbouw kan een gebouw gemaakt worden dat volledig is gedimensioneerd op woonplattegronden en kunnen zowel grotere als kleine woningen worden gebouwd met een functionele indeling. Nu is er veel ruimte die niet efficiënt ingezet kan worden (maar wel verwarmd en onderhouden moet worden);
- Het huidige hoofdgebouw dient verduurzaamd te worden en met name de isolatie dient verbeterd te worden om de nu aanzienlijke verwarmingskosten te verlagen. In een nieuw gebouw kunnen alle voorzieningen meteen getroffen om het een duurzaam en modern gebouw te maken.
- Het huidige hoofdgebouw is noch een rijks- noch een gemeente monument. Door een nieuw hoofdgebouw neer te zetten met twee passende identieke urban villa's krijgt het ensemble de uitstraling terug die altijd kenmerkend was voor dit terrein en omgeving.

Samenvattend: De herbouw van het hoofdgebouw als appartementengebouw voor woningen moet de 'look and feel' van het huidige gebouw houden en geeft de ruimte voor kwalitatief hoogwaardige woningen in een duurzaam en energieneutraal gebouw. Om een indruk te geven van de uitstraling van het nieuw te realiseren woongebouw wordt in bijlage 2 het schetsontwerp van de herbouw van het hoofdgebouw als een appartementengebouw weergegeven.

#### *Vrijstaande woningen*

In het middendeel van het complex komt ruimte voor vrijstaande woningen op ruime, door groen omzoomde, kavels dat vergelijkbaar met de ten oosten/zuiden van het complex gelegen woonbuurt. De bedoeling is een rustige wijk met veel groen te creëren in dit deel van de gemeente Huizen.

Voor de ontwikkeling van het middendeel van het complex naar een nieuw woongebied is het bestaande bouwvlak van het bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Nagenoeg alle bebouwing in het middendeel valt binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Wel vallen de tuinen van de kavels deels buiten het bouwvlak. Bij de nadere uitwerking van de voorschriften voor bebouwing op de kavels in het middendeel en afhankelijk van de inventarisatie van waardevolle groenstructuren in het gebied wordt niet uitgesloten dat op onderdelen een optimalisering van de ligging van de vrijstaande woningen op de kavels wenselijk zou kunnen zijn. Om een indruk te geven van de concept-randvoorwaarden, die gelden voor de kavels in de verschillende te onderscheiden zones wordt in bijlage 3 een overzicht gegeven van de kavelpaspoorten met de randvoorwaarden voor de bebouwing van de kavels in het 'middenterrein'.

#### **Woonvisie gemeente Huizen**

Conform de Woonvisie 2017-2022 van de gemeente Huizen dient bij elke ontwikkeling voor verschillende doelgroepen en segmenten gebouwd worden. Daarbij dient conform het beleid 1/3e deel gebouwd te worden in de categorie goedkoop (sociale huur/goedkope koop (tot € 180.000,- VON) ), 1/3e deel in de categorie middelduur (huur/koop (tussen € 180.000 - 350.000,- VON) ) en 1/3e deel mag gebouwd worden in de categorie duur.

In het plan zijn geen goedkope woningen opgenomen. Daarbij spelen de volgende overwegingen::

- De stedenbouwkundige opzet met het groene karakter en de ruime verkavelingsopzet leent zich in mindere mate voor de realisatie van woningen in de categorie goedkoop. Ook de omliggende buurt staat niet bekend om zijn aandeel goedkope woningen; Bewoners gaven aan ruime kavels te willen van 2.000 tot 3.000 m2 zoals in rest van de buurt; Uiteindelijk is met de buurt een compromis bereikt van een gemiddelde kavelgrootte van 1.500m2.





**Verbeelding vogelvlucht inrichtingsprincipe**

- De enige locatie waarop (in theorie) sprake zou kunnen zijn van de realisatie van goedkope woningen is het voorterrein. De goedkope woningen zouden dan in de appartementengebouwen opgenomen moeten worden. In dat geval zouden die woningen ook moeten meebetalen aan de servicekosten voor beheer/exploitatie van de ondergrondse parkeergarage en het beheer van het areaal groen in het voorterrein van het complex. Voor deze woningen is dat een (extra) last van circa  $\square$  150-  $\square$  200,- per maand. Daarbij is nog nauwelijks rekening gehouden met additionele investeringen in de parkeergarage zoals bijvoorbeeld laadpalen (Desgewenst zijn de berekeningen en offertes door Strukton en Donker Groen in te zien).
- De bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer is niet optimaal: er loopt een aantal buslijnen op de doorgaande wegen in de buurt met een redelijke frequentie. De dichtstbijzijnde halteplaats is circa 10 minuten lopen vanaf de entree van het complex. Daarvoor dient de Rijksweg A1 gepasseerd te worden door een tunnel (wat niet door iedereen als prettig ervaren wordt).

## Verkeer

Het complex en de nieuwe woningen zal worden ontsloten via de bestaande inrit aan de Amersfoortsestraatweg. Het verkeer ten behoeve van de appartementengebouwen wordt direct de parkeergarage ingeleid. Het verkeer ten behoeve van de vrijstaande woningen rijdt rond op een, bij de als laatste te ontslui-

ten woning, doodlopende verkeersweg. Het parkeren voor bewoners en bezoeker van de vrijstaande woningen vindt plaats op eigen terrein. Bij de inrichting van de openbare ruimte op het gebied zullen geen parkeerplaatsen worden gemaakt. Er wordt geen andere autoverkeersontsluiting in het plan opgenomen. De bestaande inrit aan de Oud Bussumerweg zal naast een route voor langzaam verkeer alleen in geval van calamiteiten kunnen worden gebruikt. Daarmee ontstaat er mede op verzoek van GNR een duidelijke scheiding tussen 'het verkeer/woongebied' en 'het natuurgebied'.

Voor de fietsers wordt desgewenst een nieuw vrij liggend fietspad gerealiseerd langs de Amersfoortsestraatweg (van de carpoolplaats tot aan de Oud Bussumerweg). Op deze drukke verkeersweg, die naar de op- en afrit op de A1 leidt, kan dan de verkeersveiligheid voor de fietser enorm verbeterd worden en kan tegemoet gekomen worden aan een grote wens van de omgeving.

Verder is het complex van Novum nu privéterrein dat omgeven is door hekken en niet vrij toegankelijk is. De bedoeling is om de openbare ruimte na realisatie van de toekomstige inrichting te leveren/verkoop aan de gemeente. Daarmee wordt de openbare ruimte voor iedereen vrij toegankelijk en kan het langzaam verkeer zich eveneens door het gehele gebied voortbewegen en ontstaan wandelroutes over het terrein van en naar het natuurgebied.



## Stap 4: Het vervolg

---

Novum wil tot een gedragen ontwikkelvisie komen op basis waarvan zij op basis van besluitvorming binnen haar eigen organisatie de volgende stap in het proces van herontwikkeling kan zetten.

Op dit moment hebben de buurtvereniging en Novum zich achter deze visie geschaard als uitgangspunt voor een vervolg.

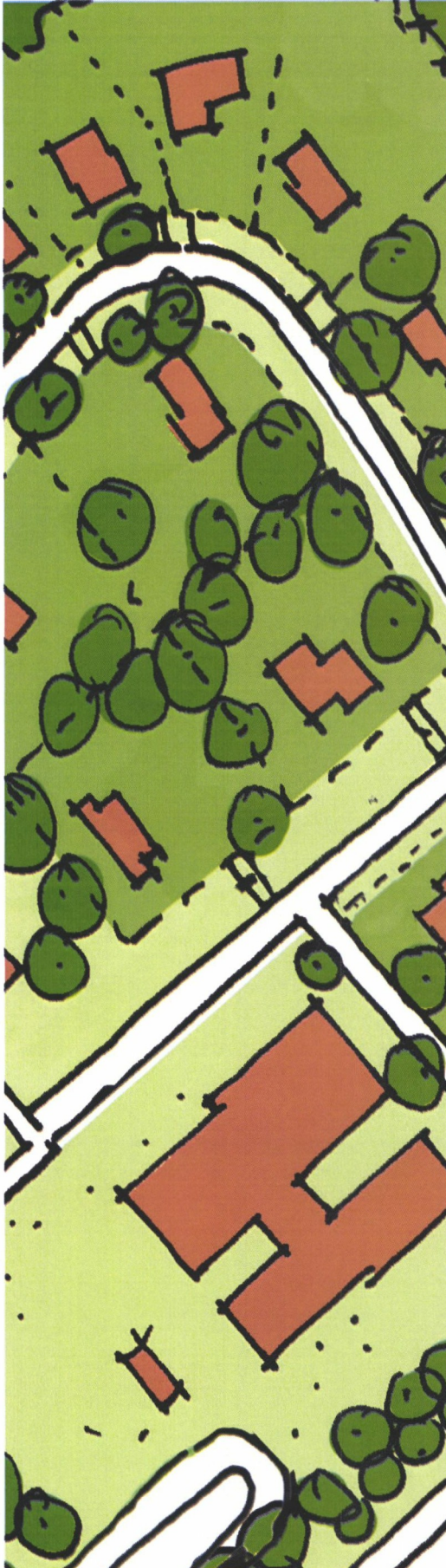
Novum en de bewoners hebben een aantal keren met de gemeente gesproken over deze herontwikkeling. De gemeente heeft een aantal vragen gesteld en ons gevraagd op onderdelen een nadere onderbouwing te leveren. Wij hopen die middels dit document te hebben gegeven om daarmee de volgende stap te kunnen zetten..

Op het moment dat duidelijk is dat de gemeente(raad) zich in de basis kan vinden in de visie zoals weergegeven in dit document is het de bedoeling zo spoedig mogelijk een ontwerpbestemmingsplan te gaan maken, waarin deze opzet van het plan wordt verankerd. Tevens is het de bedoeling een intentieovereenkomst te sluiten met het GNR voor de verwerving van het natuurgebied, een intentieovereenkomst met de gemeente voor de levering van de toekomstige openbare ruimte en een overeenkomst met de omwonenden om zekerheden te creëren dat dit plan ook als zodanig wordt gerealiseerd. De bedoeling is een dubbele borging te creëren voor de kwaliteit van dit plan: publiekrechtelijk in het nieuwe bestemmingsplan en privaatrechtelijk in overeenkomsten tussen Novum en de belangrijkste stakeholders.

Voor Novum is duidelijk dat zij het complex moet verkopen aan een ontwikkelaar om dit plan richting realisatie te brengen. Novum is een ANBI-organisatie en wil en mag zich niet met ontwikkelactiviteiten bezig houden.

Novum wil –nu én Visio in de komende jaren van het complex verdwijnt (en daarmee de belangrijkste huurder van het hoofdgebouw weggaat) én de jaarlijkse exploitatielasten in financiële termen negatiever wordt– het complex op een zorgvuldige manier herontwikkelen en 'netjes achter laten': een gedragen visie met een voor alle betrokken partijen aantrekkelijk toekomstperspectief is dan noodzakelijk om dit deel van Huizen niet op termijn te laten verloederen.





# Bijlage 1

Amersfoortsestraatweg 180

Huizen

Eisen en wensen  
stakeholders

2 juni 2021



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE





## Eisen/wensen vanuit de buurt

Stichting **NOVUM**

Punten die omwonenden belangrijk vinden:

1. Groene stiltewijk (rustig en veilig);
2. Verkeersintensiteit in en rond de wijk mag niet toenemen: ontsluiting bij de Carpoolplaats;
3. Diepgaander en specifiek onderzoek naar verkeer en mobiliteit;
4. Afspraken over de uitbreiding van de school en implicaties voor verkeersbewegingen, veiligheid en geluidsoverlast;
5. Geen bedrijfsmatige activiteiten zoals kantoren, hotel, restaurant, congrescentrum e.d.;
6. Wensen borgen dat de nu voorliggende ontwerpen en plannen ook als zodanig worden uitgevoerd (en niet door een nieuwe partij compleet anders kunnen worden ingevuld).



## Eisen/wensen vanuit de gemeente

Stichting **NOVUM**

Punten die de gemeente belangrijk vindt:

1. Huidig bestemmingsplan met de Maatschappelijke Bestemming en de daarin geboden bouwmogelijkheden gelden als vertrekpunt;
2. Groen blijft in beginsel groen;
3. Behoud van de karakteristieke hoofdbebouwing (eventueel met een andere functie: suggestie seniorenhuisvesting/zorgfunctie);
4. Woonvisie (1/3<sup>e</sup> sociale woningbouw, 1/3<sup>e</sup> middensegment en 1/3<sup>e</sup> duur);
5. Aantonen waarom het huidige bestemmingsplan (maatschappelijk) aangepast dient te worden.



---

## R Eisen/wensen vanuit Stichting **NOVUM** Gooisch Natuurreservaat

Punten die het Gooisch Natuurreservaat (GNR) belangrijk vindt:

1. GNR wenst dat het huidige groen niet versnipperd wordt door toe te voegen bebouwing;
2. GNR is onder voorwaarden bereid het eigendom van het natuurdeel over te nemen mits het een aaneengesloten gebied is;
3. Het gebied moet aanliggende natuurgebied versterken en dus verweven worden met het landgoed Oud Bussum/De Beek;
4. GNR wenst een heldere scheiding te maken tussen natuur en groen/wonen/verkeer.

## R Stichting **NOVUM** Uitgangspunten Novum

- ✓ Zo veel mogelijk behoud van het groen
- ✓ Het terrein als één geheel ontwikkelen
- ✓ Ontsluiting aan de noordwestzijde van het terrein
- ✓ Op het terrein een woonbestemming
- ✓ Realisatie van een mix aan soorten woningen
- ✓ Hoofdgebouw terugbouwen in de vorm van appartementen
- ✓ Behoud van de ondergrondse parkeergarage en situeren van appartementengebouwen rond de parkeergarage
- ✓ Een redelijk financieel rendement te halen t.b.v. de doelstellingen van Novum



## Bijlage 2

Amersfoortsestraatweg 180

### Huizen

schetsontwerp van de  
herbouw van het  
hoofdgebouw als een  
appartementengebouw

2 juni 2021



Rho

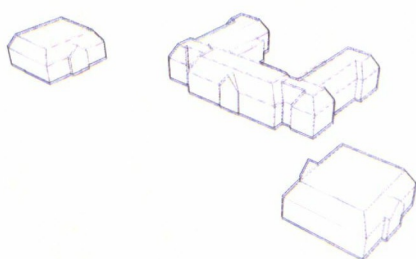
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE





## 3 entreegebouwen

1. Hoofdgebouw
2. Bijgebouwen A & B



Impressie massa ensemble

## ALGEMENE EISEN

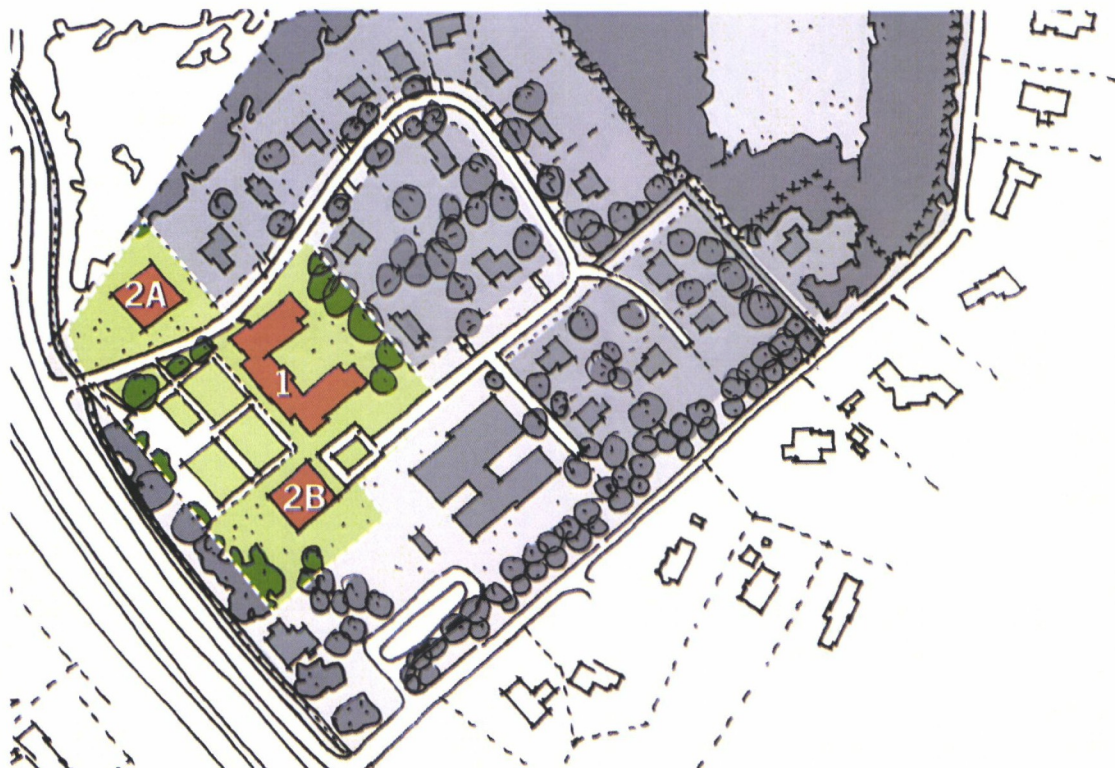
Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige zorgterrein van Novum aan de Amersfoortsestraatweg in Huizen zijn voor de drie beoogde appartementengebouwen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld (zie kaartje) met daarin een schetsontwerp van de beoogde ontwikkeling van de appartementengebouwen. Omdat moderne en energiezuinige woningen niet goed passen in het huidige gebouw wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw.

Voor een samenhangende en goed op elkaar afgestemde ontwikkeling van de verschillende entreegebouwen zijn een aantal algemene aspecten van belang.

De appartementen vormen de entree van het complex en bestaan uit een nieuw statig hoofdgebouw met twee 'bijgebouwen' rond het centrale ontvangstplein boven de te handhaven parkeervoorziening. De herontwikkeling naar appartementen is geïnspireerd op de oude bebouwing, maar ingevuld met moderne, functionele en energiezuinige appartementen. Uitgangspunt hierbij is aansluiting bij een aantal randvoorwaarden uit het bestemmingsplan, waaronder de maximale goot- en bouwhoogten (resp. 6,5 m en 14,5 m) en het bouwvlak.

### Uitgifte

De drie entreegebouwen zullen als sterk ensemble worden ontwikkeld. Voor een samenhangende en goed op elkaar afgestemde ontwikkeling zijn daarom een aantal aspecten van belang. Uitgangspunt is dat de drie gebouwen door één partij worden ontwikkeld.





# Ruimtelijke randvoorwaarden



Oriëntatie gebouwen



Impressie entreegebied

Referenties architectuurbeeld



## Aantal appartementen

Om een passende verwijzing naar het voormalige complex én een goede aansluiting met de omliggende groene villawijken te maken is er een goede afstemming van het aantal gebouwen en appartementen:

- Drie woongebouwen;
- Het maximaal aantal appartementen bedraagt 40.

## Oriëntatie

De positionering van de drie appartementen is met de entree primair gericht op het gezamenlijke ontvangstplein met daarop ook de in- en uitgang van de parkeergarage.

Daarnaast is een sterke oriëntatie op de Amersfoortsestraatweg van belang.

## Bouwhoogte, footprint en volume

De nieuwe gebouwen krijgen nagenoeg een zelfde maximale hoogte als het huidige bestemmingsplan toelaat. De twee bijgebouwen dienen een ondergeschikte uitstraling te krijgen door een beperkter volume en bouwhoogte dan het hoofdgebouw. concreet betekent dat het volgende:

### Hoofdgebouw

Goothoogte:	maximaal 7,5 m
Bouwhoogte:	maximaal 14,5 m
Footprint:	maximaal 1500 m <sup>2</sup>

### Bijgebouwen

Goothoogte:	maximaal 6,5 m
Bouwhoogte:	maximaal 12,5 m
Footprint:	maximaal 500 m <sup>2</sup>

## Architectonische vormgeving

De architectonische vormgeving van de gebouwen is cruciaal voor de uitstraling van de nieuwe gebouwen, het nieuwe woongebied én als sprekende entree van de villawijken verderop achter de Amersfoortsestraatweg. De gebouwen worden als een sterk samenhangend ensemble ontworpen.

Er wordt gerefereerd naar de architectuur van het oude hoofdgebouw met een statig karakter, veel zorgvuldige en bijzondere details, samengestelde kappen met stevige dakvlakken en een verfijnde baksteenarchitectuur.

De huidige gebouwen hebben een souterrain. Bij de uitwerking kan bekeken worden of deze kunnen worden ingepast in het ontwerp.



# Ruimtelijke randvoorwaarden

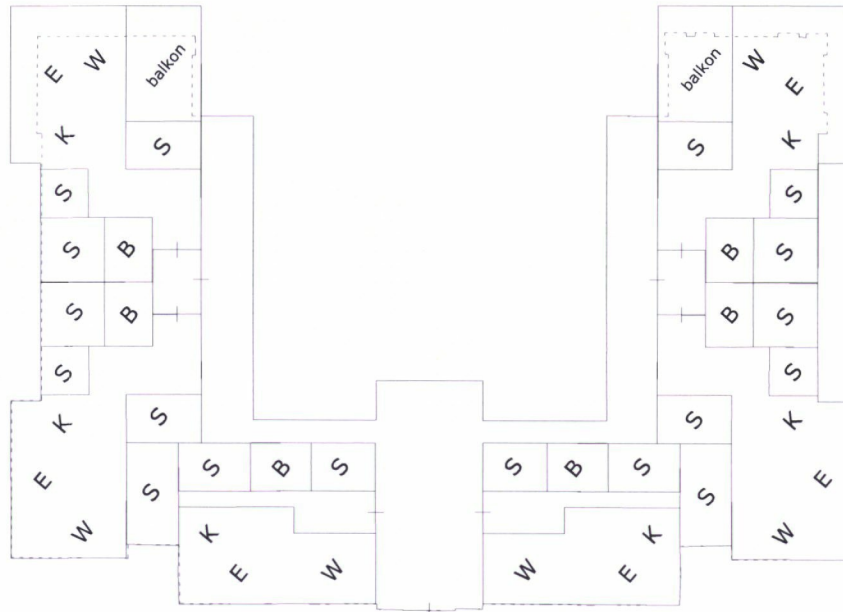
## Hoofdgebouw : ontwerpstudie indeling en gevelbouw

In het schetsontwerp is voor het hoofdgebouw uitgegaan van een gebouw met drie woonlagen met 6 woningen per laag. Dit betekent een totaal van 18 appartementen.

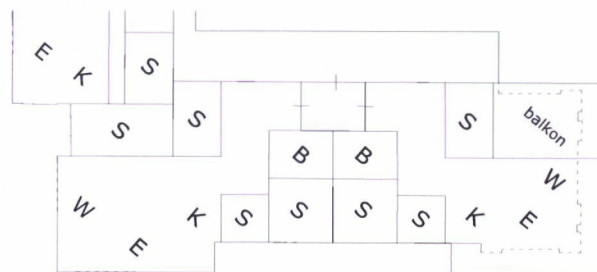
De voor- en zijgevels krijgen een statige uitstraling gebaseerd op het huidige beeld.

De binnenzijde kan een meer moderne uitstraling krijgen met bijvoorbeeld balkons, loggia's of ander materiaalgebruik.

- W = woonkamer
- E = eetkamer
- S = slaapkamer
- K = keuken
- B = badkamer



Voorgevel



Zijgevel



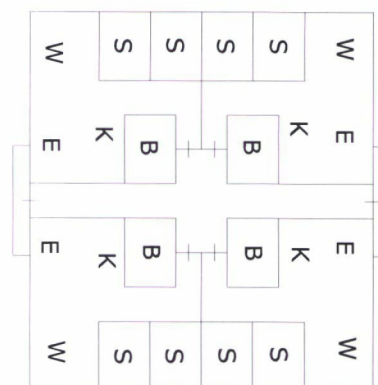
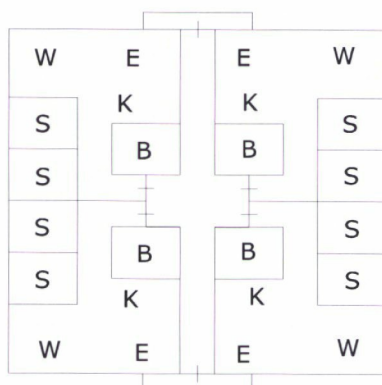
# Ruimtelijke randvoorwaarden

## Bijgebouwen: ontwerpstudie indeling en gevelopbouw

In het schetsontwerp is voor de beide bijgebouwen uitgegaan van een gebouw met drie woonlagen met 4 woningen op de eerste twee lagen en 3 woningen op de bovenste laag. Dit betekent 11 appartementen per gebouw en een totaal van 22 appartementen.

Alle zijden krijgen een statige uitstraling.

Rondom kunnen balkons of loggia's worden toegepast.



- W = woonkamer
- E = eetkamer
- S = slaapkamer
- K = keuken
- B = badkamer



Voorgevel



Zijgevel



### Groen karakter

De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en lommerrijk karakter. De bestaande stevige groene randen blijven behouden als onderdeel van het parkachtige woonlandschap. De nieuwe appartementengebouwen staan los in dit parkachtige landschap. Daarom wordt er bijzondere aandacht gevraagd bij het ontwerp van buitenruimten van woningen op de begane grond en de overgang van het gebouw en het maaiveld.



Bestaande parkeergarage met formele pleinruimte

### Parkeren

Voor de appartementen geldt dat alle parkeerplaatsen in de bestaande ondergrondse garage worden ondergebracht, ook het bezoekersparkeren.



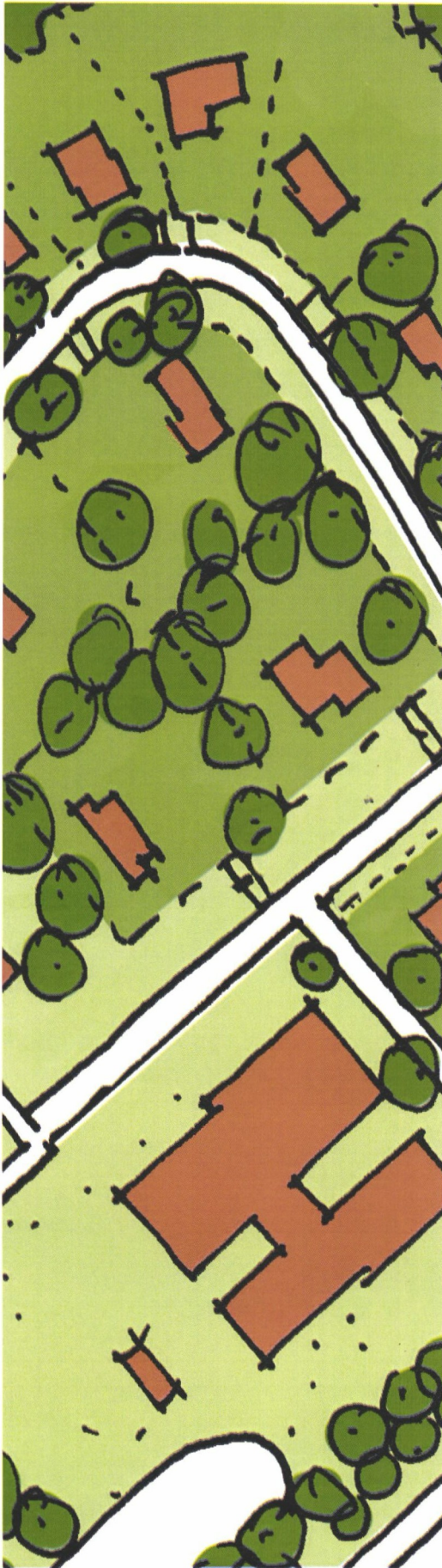
# Impressie

---



Impressie





## Bijlage 3

Amersfoortsestraatweg 180

Huizen

Ontwikkeling  
grondgebonden woningen

Uitgiftepaspoorten

2 juni 2021

R

//////

Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



## ALGEMENE EISEN

Ten behoeve van de ontwikkeling van grondgebonden woningen op het voormalige zorgterrein van Novum aan de Amersfoortseweg in Huizen zijn voor vijf deelgebieden uitgiftepaspoorten opgesteld (zie kaartje deelgebieden) met daarin de ruimtelijke regels voor ontwikkeling.

Voor een samenhangende en goed op elkaar afgestemde ontwikkeling van de verschillende deelgebieden zijn een aantal algemene aspecten van belang.

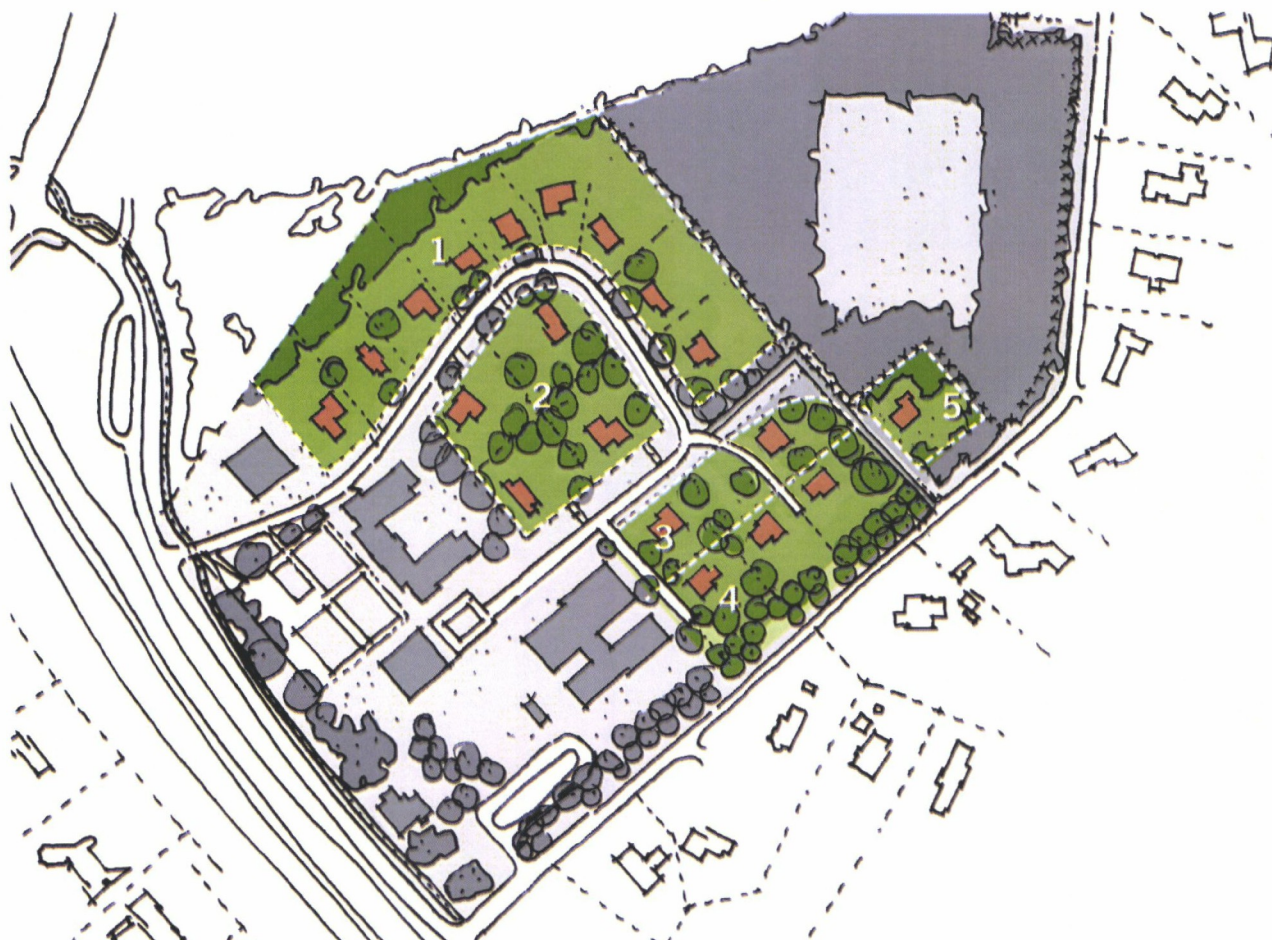
De herontwikkeling is een cluster van enkele bijzonder appartementengebouwen en een aantal villa's op ruime kavels. Binnen een sterk groen raamwerk worden kavels voor de verschillende individuele grondgebonden woningen uitgegeven.

Uitgangspunt hierbij is dat de woningen aansluiten bij de woningen in de omgeving. Daarom wordt uitgegaan van de bouwhoogten conform het bestemmingsplan voor de villa's ten oosten van de locatie: dit betekent een maximale goot- en bouwhoogten van resp. 6,5 m en 11,5 m.

Uitgangspunt is dat de directeursvilla een woonbestemming krijgt en als bestaand pand verkocht zal worden.

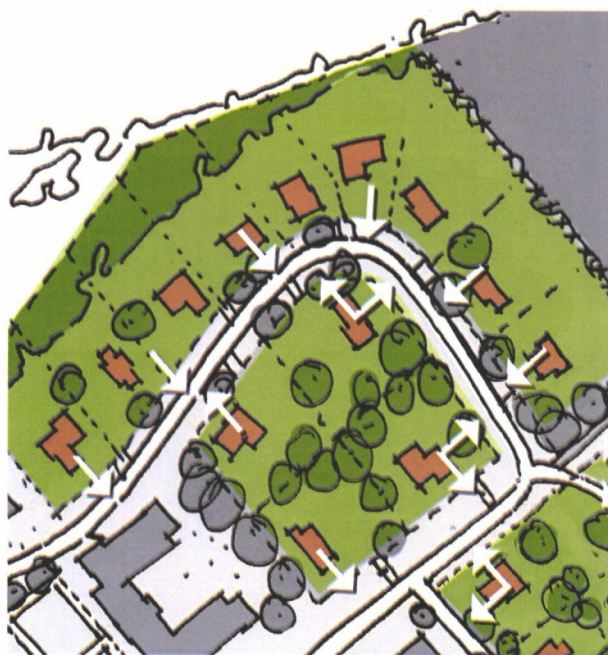
### 5 deelgebieden

1. Noordrand
2. Middengebied A
3. Middengebied B
4. Zuidrand
5. Bijzondere woning





# Uitgiftepaspoorten



Oriëntatie gebieden 1 & 2



Oriëntatie gebieden 3 , 4 en 5

## Maximaal aantal woningen

Om een goede aansluiting te maken met de omliggende groene vil-lawijken is afstemming van het aantal woningen en de kavelmaten van belang:

- Het maximaal aantal grondgebonden woningen bedraagt 19 (exclusief de directeursvilla);
- De woningen worden vrijstaand gebouwd;
- Maximaal 1 woning per kavel.

## Oriëntatie

De positionering van de verschillende grondgebonden woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte is belangrijk voor de beleving van het gebied. Gezien de minimale kavelmaat zullen de woningen niet geheel verscholen op de kavel kunnen worden geplaatst. Een duidelijke oriëntatie op de woonstraat is daarom uitgangspunt.

## Bouwhoogte, footprint en volume woningen

- De woningen bestaan maximaal uit 2 lagen met een kap;
- Goothoogte: maximaal 6,5 m;
- Bouwhoogte: maximaal 11,5 m;
- Footprint woning: maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- Volume/inhoud: maximaal 1350 m<sup>3</sup>.

## Architectonische vormgeving

De architectonische vormgeving is vrij. Elke woning dient te worden ontworpen door een in het architectenregister geregistreerde architect. Geen cataloguswoningen op deze bijzondere plek!

## Groen karakter

De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en lommerrijk karakter. De bestaande stevige groene randen blijven behouden als onderdeel van het parkachtige woonlandschap. Dit betekent ook dat voor de kavels een groene randafwerking essentieel is. Daarnaast geldt dat de kavels voor maximaal 25% mogen worden verhard (inclusief het oppervlak aan gebouwen).

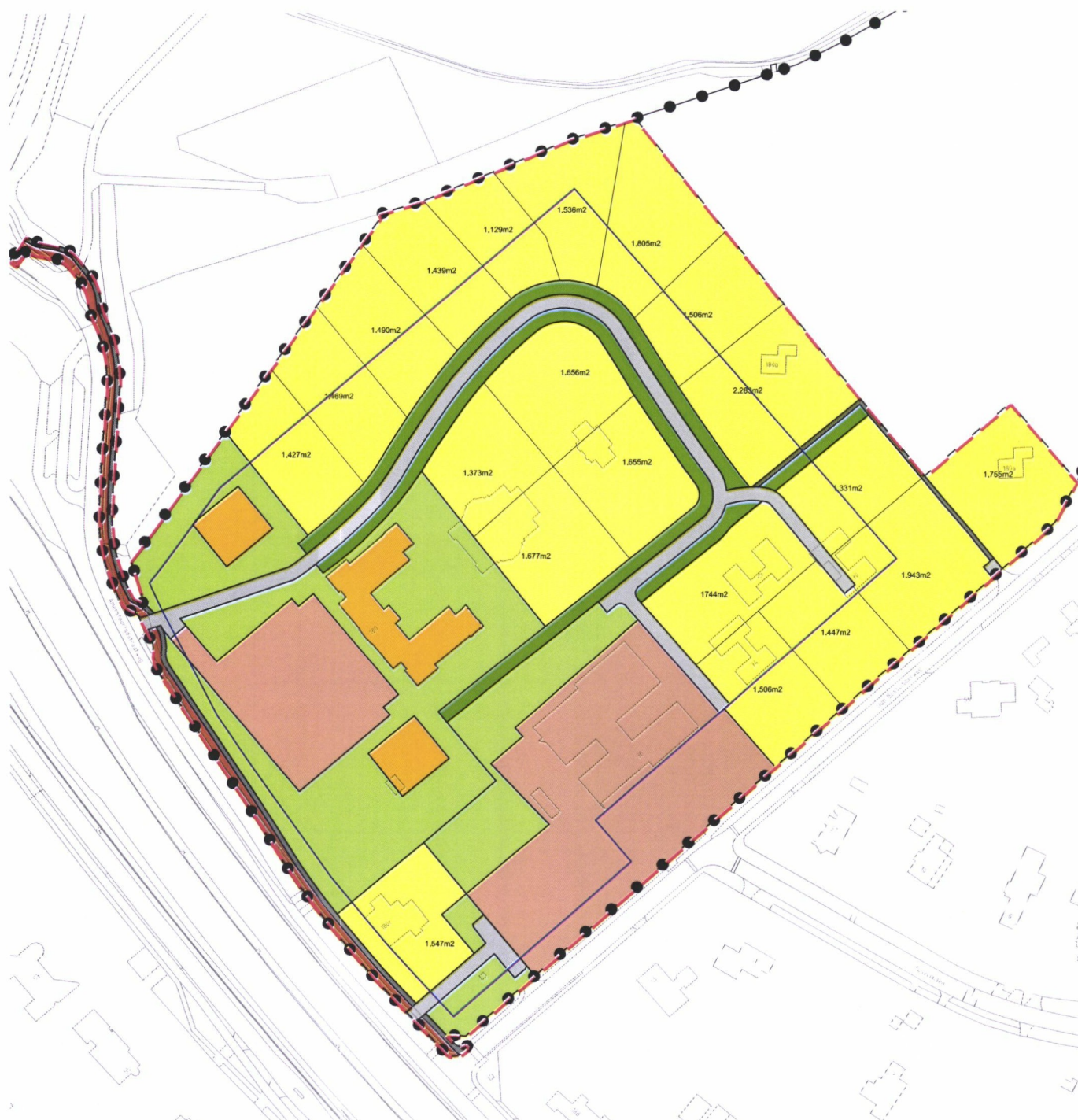
## Parkeren

Voor de grondgebonden woningen geldt dat al het eigen parkeren op de kavel wordt opgelost. Per kavel is er maximaal 1 inrit.



# Uitgiftepaspoorten

Omvang kavels en uiterste bouwrens huidig bestemmingsplan

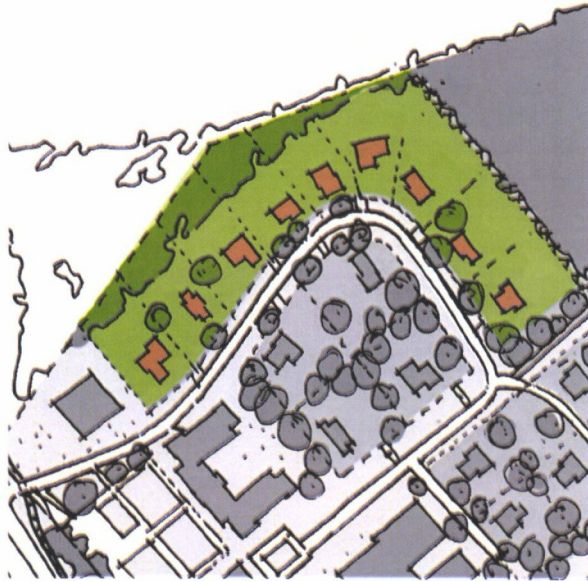


 Uiterste bouwrens huidig bestemmingsplan

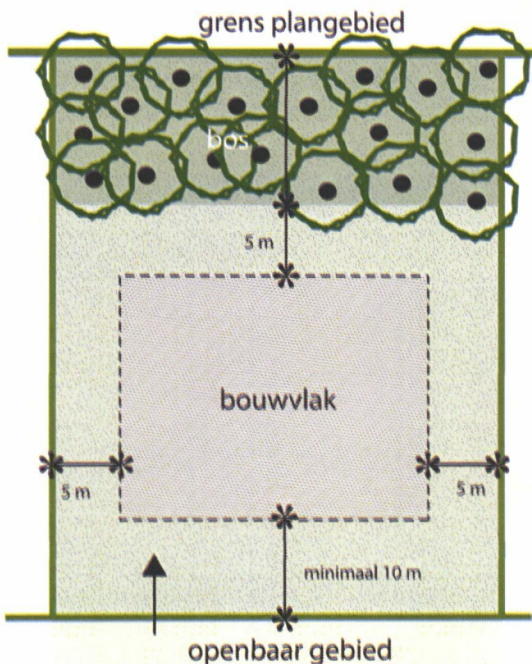
In het totaal is sprake van 19 nieuw te realiseren kavels met een gemiddelde oppervlakte van 1588 m² en één kavel met de directeursvilla.



# Uitgiftepaspoorten



## Kavelopbouw



## DEELGEBIED 1

De kavels in deelgebied 1 liggen met de noordzijde tegen het bosgebied aan. Dit bestaande bos ligt deels binnen de plangrens. Zoveel mogelijk van deze boszone wordt behouden in het nieuwe woongebied. Daarom wordt een deel van de kavels als boszone uitgegeven.

Binnen de boszone worden de bomen behouden / aangeplant en mag niet worden gebouwd.

### Plaatsing woning op de kavel

Op de langgerekte kavels mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is vooral in de breedte van de kavel opgenomen om de boszone te beschermen en voldoende ruimte tussen gebouw en boszone te laten.

Indien dit bouwvlak buiten de uiterste bouwgrens van het huidige bestemmingsplan valt prevaleert de zone binnen deze bouwgrens.

### Randafwerking kavel

De voor- en zijerfgrenzen worden vormgegeven met groen.

Denk hierbij aan hagen, struiken, bomen en ander opgaand groen.

De overgang tussen kavel en openbaar gebied aan de voorzijde dient voldoende openheid te hebben om de woningen vanuit de openbare ruimte waar te kunnen nemen. Dit betekent dat er geen dichte hoge hagen (meer dan 1,5 m hoog) worden toegestaan. Lage muurtjes of hekjes (tot 1 m hoog) zijn ook toegestaan.

In de vormgeving van de kavelranden hoeft niet persé een eenheid te worden bewaakt. Het profiel met de groene berm en laanbomen biedt voldoende landschappelijke begeleiding om de vormgeving van de kavelranden vrijer te laten.

Aan de achterzijden en zijkanten van kavels zijn hekwerken tot 2 m hoog toegestaan.



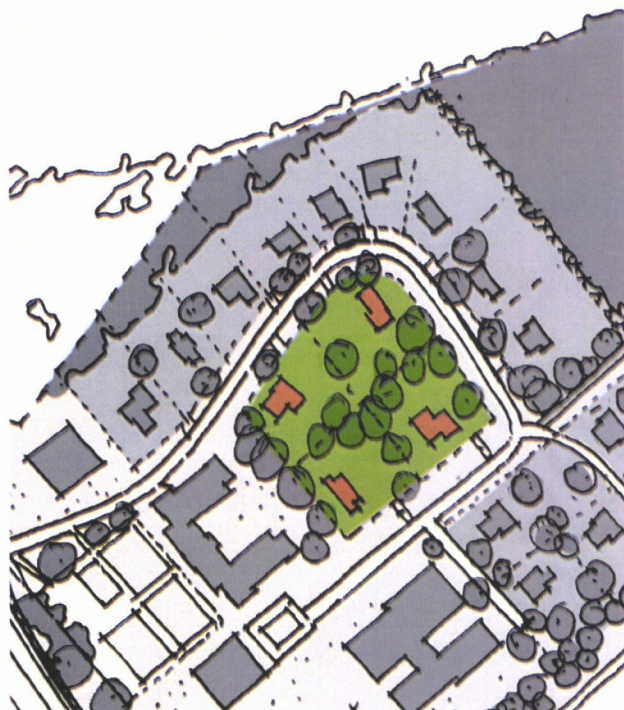
randafwerking met hagen



open kavelentrees en groene sfeer vanuit openbare ruimte



# Uitgiftepaspoorten



## DEELGEBIED 2

De vier kavels in deelgebied 2 liggen altijd met twee zijden aan openbaar gebied. Dit betekent dat deze woningen goed zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Deze woningen zullen daarom een dubbele oriëntatie moeten krijgen naar die zijden richting het openbare ruimte.

### Plaatsing woning op de kavel

Op deze meer vierkante kavels mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om voldoende lucht/ruimte tussen de bebouwing te waarborgen wordt een bredere zone (7,5 m) tussen bouwvlak en kavelrand opgenomen.

### Randafwerking kavel

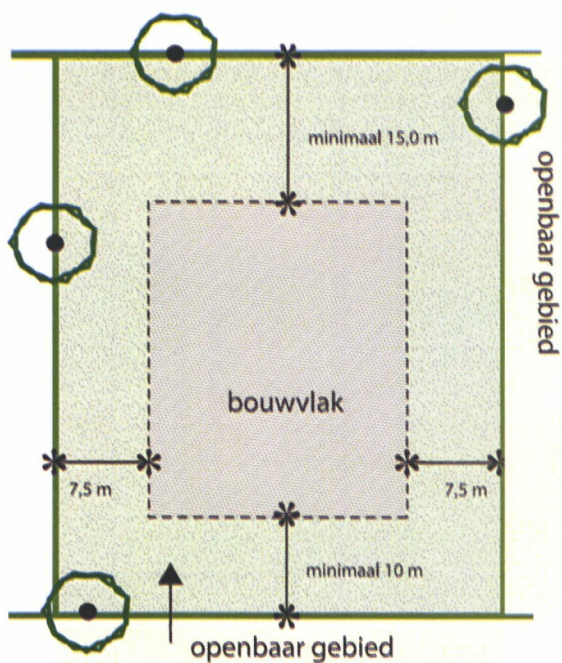
De voor- en zijergrenzen worden vormgegeven met groen. Denk hierbij aan hagen (tot 1 m a 1,5 m hoog), struiken, bomen en ander opgaand groen.

Groen aan de voorzijde dient voldoende openheid te hebben om de woningen vanuit de openbare ruimte waar te kunnen nemen. Dit betekent dat er geen dichte hoge hagen worden toegestaan.

In de vormgeving van de kavelranden hoeft niet persé een eenheid te worden bewaakt. Er worden per kavel minimaal 6 bomen geplant:

- in de kavelrand langs het openbaar gebied minimaal 3 bomen van minimaal de 2e orde;
- in de grens tussen kavels 2 bomen van minimaal de 2e orde.

## Kavelopbouw



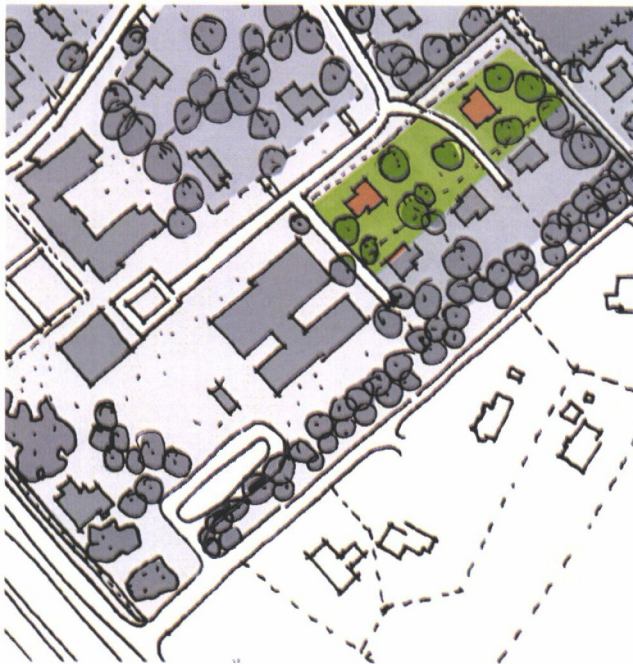
randafwerking met hagen



open kavelentrees en groene sfeer vanuit openbare ruimte



# Uitgiftepaspoorten



## DEELGEBIED 3

De vijf kavels in deelgebied 3 liggen met drie zijden aan openbaar gebied. Hierdoor verschilt de oriëntatie van de verschillende woningen. Deze woningen zullen vooral zichtbaar zijn vanuit de straat aan de noordzijde. De kleine informelere toegangsstraten zullen alleen door aanwonenden worden gebruikt. Dit betekent dat deze kavels inritten informeel kunnen worden vormgegeven.

### Plaatsing woning op de kavel

Op de kavels mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. In deze rand is het met name van belang voldoende ruimte tussen de woningen te houden, ook richting de woningen in deelgebied 4. Indien dit bouwvlak buiten de uiterste bouwgrens van het huidige bestemmingsplan valt prevaleert de zone binnen deze bouwgrens.

### Randafwerking kavel

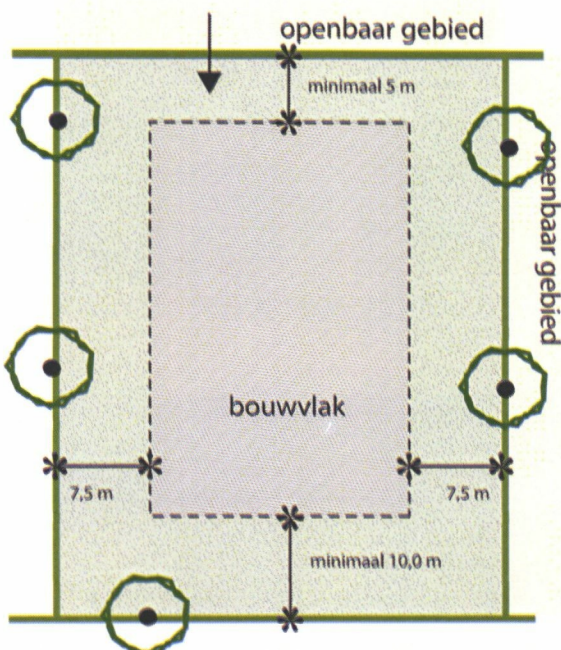
De voor- en zijergrenzen worden vormgegeven met groen. Denk hierbij aan hagen (tot 1 m), struiken, bomen en ander opgaand groen.

Groen aan de voorzijde dient voldoende openheid te hebben om de woningen vanuit de openbare ruimte waar te kunnen nemen. Dit betekent dat er geen dichte hoge hagen worden toegestaan.

In de vormgeving van de kavelranden hoeft niet persé een eenheid te worden bewaakt. Er worden per kavel minimaal 6 bomen geplant:

- in de kavelrand langs het openbaar gebied minimaal 2 bomen van minimaal de 2e orde;
- in de tussen kavels 3 bomen van minimaal de 2e orde.

## Kavelopbouw



randafwerking met hagen



open kavelentrees en groene sfeer vanuit openbare ruimte



# Uitgiftepaspoorten

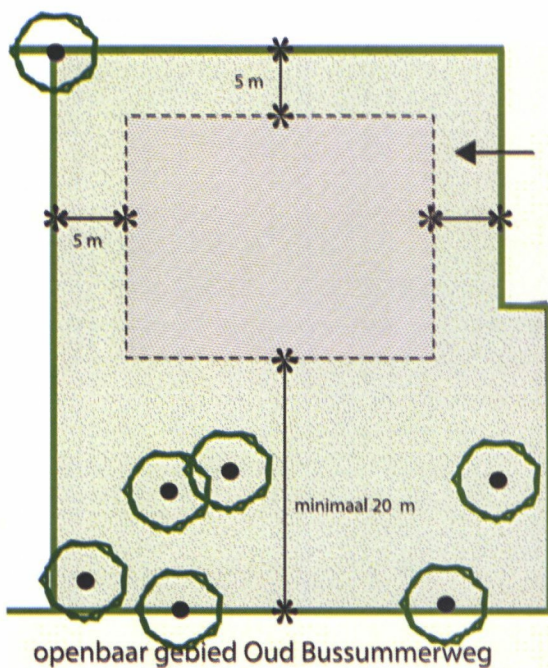


## DEELGEBIED 4

De zes kavels in deelgebied 4 liggen met de achterzijden richting Oud Bussummerweg. De oriëntatie (en ontsluiting) van de kavels en woningen is dus richting het nieuwe woongebied. Tussen de kavels en de Oud Bussummerweg wordt de bestaande opgaande groenzone behouden en verdicht. Bij de inrichting van de kavels wordt hierop aangesloten. Deze woningen zullen zo nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de Oud Bussummerweg.

Door de informelere toegangsstraten vanuit de interne structuur liggen deze kavels ook vanaf die kant vrij verscholen. Door extra opgaand groen kan deze rand een eigen besloten sfeer meekrijgen. Indien dit bouwvlak buiten de uiterste bouwrens van het huidige bestemmingsplan valt prevaleert de zone binnen deze bouwrens.

## Kavelopbouw



## Plaatsing woning op de kavel

Op de kavels mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. In deze rand is het met name van belang voldoende ruimte tussen de woningen en de Oud Bussummerweg te houden.

## Randafwerking kavel

De voor- en zijergrenzen worden vormgegeven met groen. Denk hierbij aan hagen, struiken, bomen en ander opgaand groen.

In de vormgeving van de kavelranden hoeft niet persé een eenheid te worden bewaakt. Er worden per kavel minimaal 6 bomen geplant van minimaal de 2e orde. Dit kan:

- in de kavelrand langs het openbaar gebied;
- in rand de tussen kavels;
- op de kavel.

De achterzijde van de kavels richting de Oud Bussummerweg kunnen in de groene rand worden afgeschermd met hekwerken tot 2 m hoog (zoals in de bestaande situatie reeds het geval is). Deze afscheiding ligt op de huidige kadastrale eigendomsgrens.

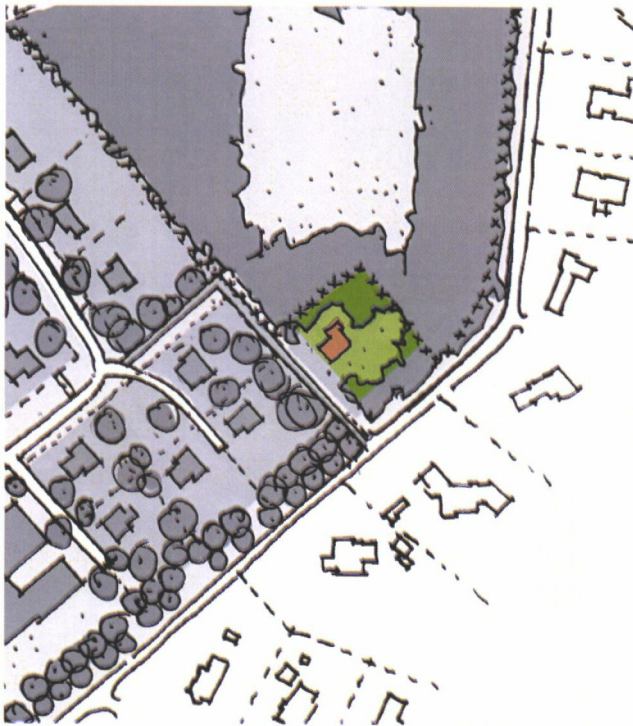


randafwerking met hagen

informele vormgeving toegangen naar kavels met veel opgaand groen (inprikkers)



# Uitgiftepaspoorten



## DEELGEBIED 5

Deelgebied 5 is een bijzondere plek. Op deze locatie wordt de bestaande verouderde solitaire woning vervangen door een nieuwe villa. De woning ligt verscholen in de bosrand en ligt aan langzaam verkeersroute die de aansluiting maakt met de Oud Bussumerweg. Ook deze woning wordt via de centrale ingang aan de Amersfoortseweg ontsloten.

### Plaatsing woning op de kavel

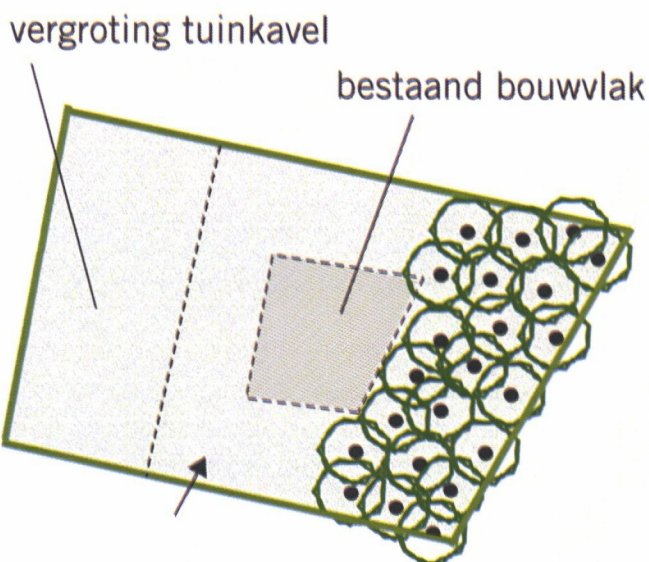
Op de kavels mag één nieuwe bijzondere villa worden gebouwd binnen hetzelfde bouwvlak. De kavel kan aan de noordwestzijde worden verruimd met extra tuinruimte voor de nieuwe villa. De omvang van deze solitaire woning valt binnen de maten van het vigerende bestemmingsplan. De goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m en de bouwhoogte 11.

### Randafwerking kavel

De voor- en zijerfgrenzen worden vormgegeven met groen. Denk hierbij aan hagen, struiken, bomen en ander opgaand groen.

De bestaande kavelranden worden in principe behouden. De zijde richting de Oud Bussumerweg kan extra worden beplant en verdicht.

## Kavelopbouw



Bestaande groen rond de kavel behouden (opschonen).



# Impressie

---

