

De Groene Poort

stedebouwkundige visie



Buurtschap Crailo
november 2023

SVP

Colofon



Publicatiedatum

november 2023

E-mail

projectbureau@crailo.nl

Ontwerp

SVP architectuur en stedenbouw

In opdracht van

GEM Crailo B.V.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.







De Groene Poort is één van de werklocaties van Buurtschap Crailo. De Groene Poort ligt op een absolute A-locatie, pal aan de A1. Dat vraagt om een bedrijvenpark met een zeer hoogwaardige kwaliteit en uitstraling.

Het ontwikkelen van De Groene Poort kan op twee manieren. Het gehele terrein kan ontwikkeld worden als een 'single user Campus', in eigendom van één partij. Deze ontwikkelstrategie wordt in dit document beschreven als spoor 1. De andere optie is om het te verkavelen voor een 'multiple user bedrijventerrein'. Deze strategie wordt beschreven als spoor 2.

Beide sporen hebben een andere ruimtelijke opzet en andere spelregels, maar passen binnen de algemene uitgangspunten die gelden voor De Groene Poort, als hoogwaardig bedrijvenpark en als onlosmakelijk onderdeel van Crailo. We beginnen daarom met deze algemene uitgangspunten.



Bedrijfsprofiel

De Groene Poort is voor mensen met een groen hart, aansluitend op de kernwaarden van Crailo. In De Groene Poort komen 'maken' en 'laten zien' samen. De Groene Poort heeft een zeer hoogwaardige uitstraling, waar met trots zowel het product als het productieproces geëxposeerd worden. Een plek om klanten te ontvangen en te inspireren, om te experimenteren en om kennis uit te wisselen en talent te stimuleren.

bedrijfsvoering

onderzoek
kantoren
opslag
testen
logistiek
maken
leren
innovatie



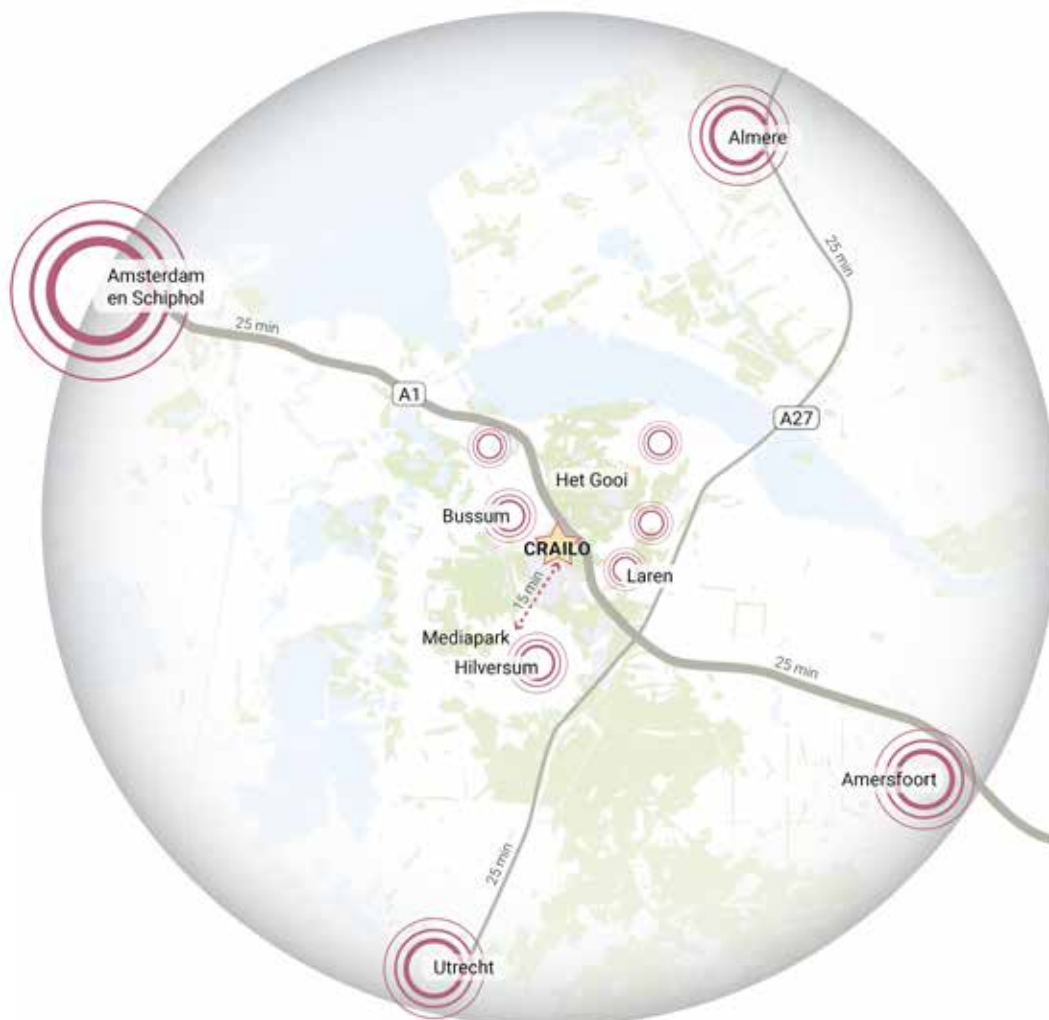
visitekaartje

identiteit
duurzaamheid
welzijn
samenkomen
demonstreren
vieren
laten zien

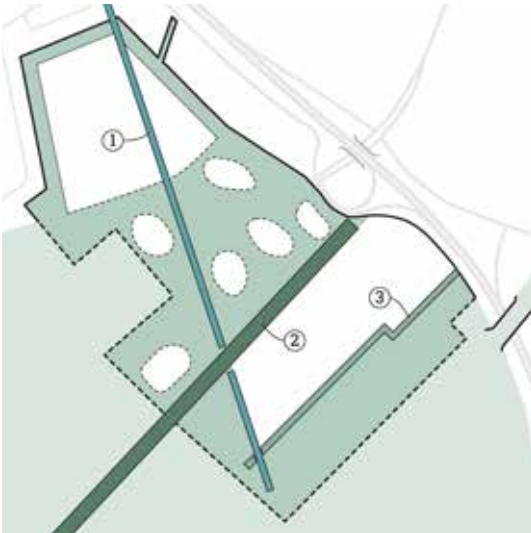


Centrale ligging in de regio

De Groene Poort ligt op een absolute A-locatie, direct aan de afslag van de A1. In 25 minuten ben je bij Schiphol, Amsterdam en andere grote steden en het mediapark Hilversum ligt op fietsafstand. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is perfect. De Groene Poort ligt middenin het Gooi, dat met zijn prachtige dorpen, bosrijke omgeving en tal van voorzieningen een zeer aantrekkelijke woonklimaat biedt.

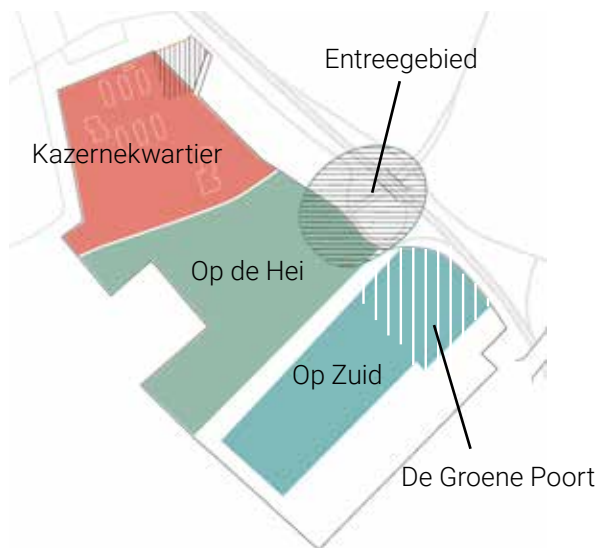


Buurtschap Crailo



De drie lange lijnen van Crailo:

1. Laan van Crailo
2. Gebed zonder End
3. Ecowal



Crailo kent drie deelgebieden. De Groene Poort is onderdeel van Op Zuid.

De Groene Poort is een onlosmakelijk onderdeel van Buurtschap Crailo, een prachtige, groene buurt aan de rand van de Bussumerheide, tussen de dorpen Bussum, Hilversum en Laren. De ruimtelijke dragers van Crailo zijn drie lange lijnen die het buurtschap verbinden met de dorpen en het landschap.

De drie deelgebieden van Crailo hebben elk een eigen karakter. De Groene Poort maakt deel uit van Op Zuid, ingeklemd tussen het bomenlaantje Gebed zonder End en de Ecowal. Het Gebed zonder End is een directe (recreatieve) verbinding voor langzaam verkeer met het Mediapark Hilversum. De Ecowal scherm Crailo af van het natuurreservaat Bussemerheide. De relatie met de Ecowal is een belangrijke ontwerpopgave in de uitwerking van De Groene Poort.

Het Entreegebied is de hoofdentree van Crailo, direct bij de op- en afrit van de A1.

Kernwaarden Crailo

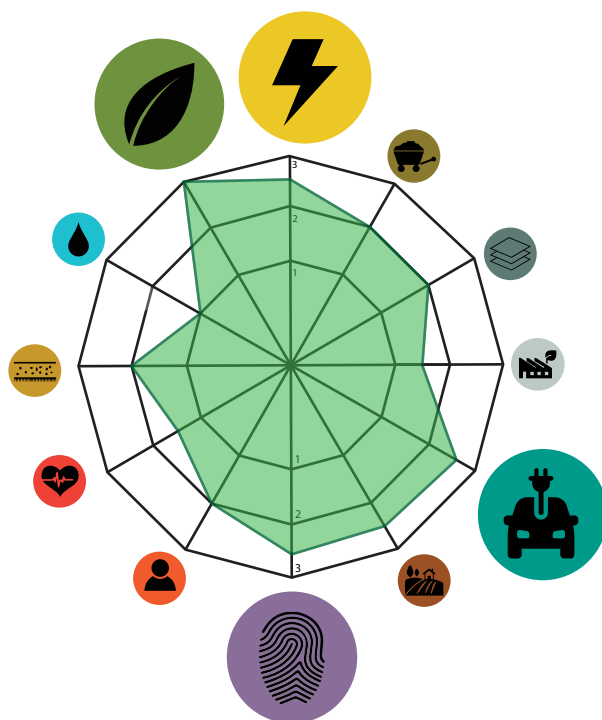
In Crailo staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Met name op de thema's ecologie, mobiliteit, identiteit en energie moeten alle ontwikkelingen binnen Crailo voldoen aan hoge standaarden. Dit is vastgelegd in het onderstaande 'Rad van Crailo'.

Het gebied als ecosysteem

- Robuuste natuur
- Behoud van én verrijking met soorten
- Ecosysteem voor de 'Big Five' van Crailo

Energie: de motor van Crailo

- Nul op de meter, elektrisch vervoer
- Eigen energieopwekking met zonnepanelen
- Buurtcoöperatie 2.0
- Futureproof: ruimte voor Smart Energie System



Identiteit

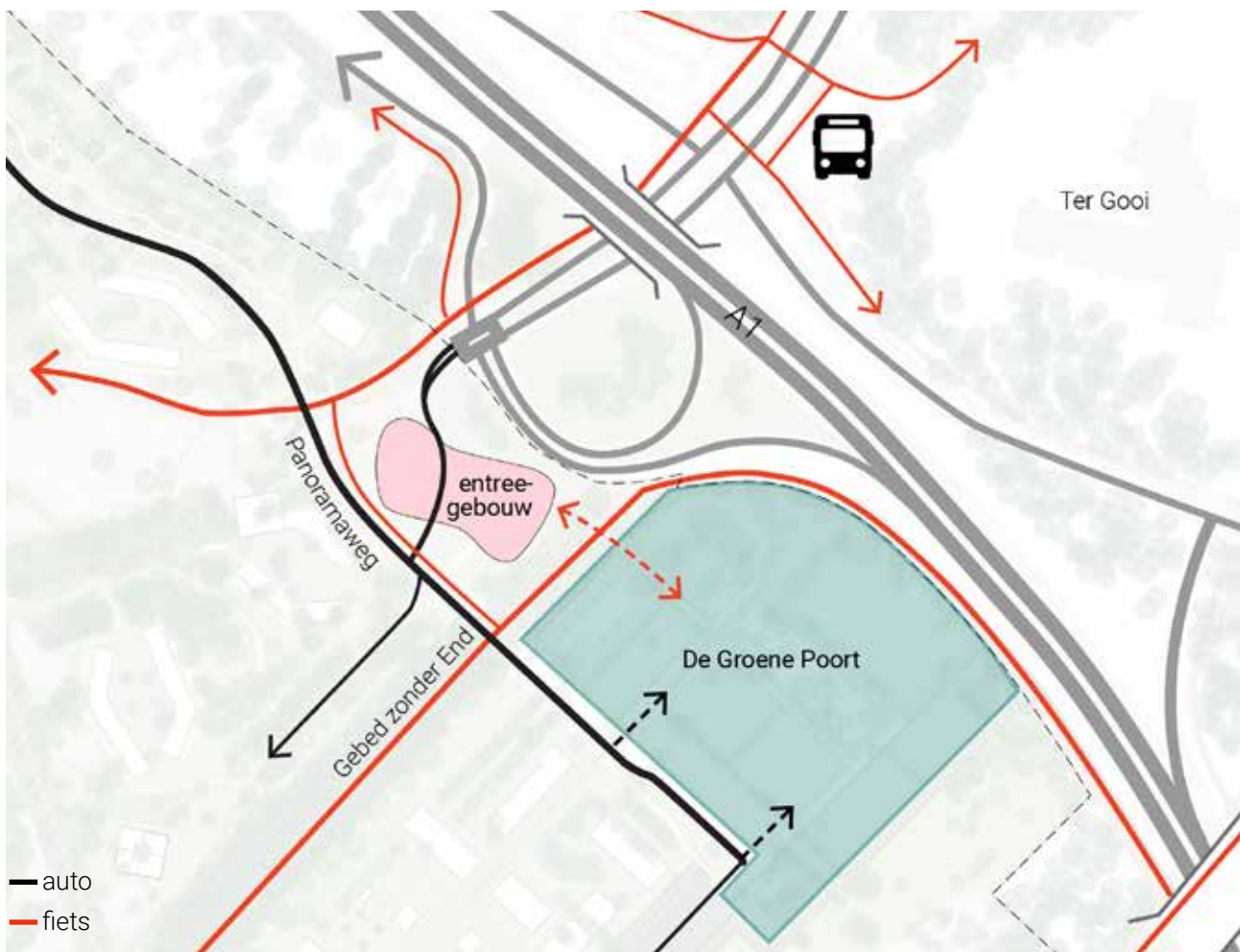
- Het landschap is leidend
- Rijke geschiedenis wordt beleefbaar
- Herkenbare plek in het Gooi
- De dragers komen voort uit de context

Mobiliteit: auto te gast

- Optimale verbindingen voor voetgangers en fietsers
- Passende parkeernormering
- Deelmobiliteit voor bewoners en bedrijven

Bereikbaarheid

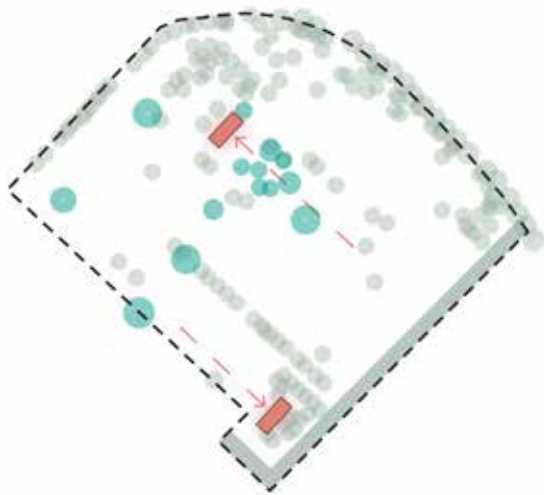
De Groene Poort is bereikbaar via de Panoramaweg: de hoofdonthsluiting van Crailo die direct aansluit op de afslag aan de A1. In het Entreegebied van Crailo kunnen bezoekers van Crailo en De Groene Poort parkeren, vind je o.a. een buurtsuper en deelvoorzieningen. Voor voetgangers en fietsers is De Groene Poort ook direct vanuit het Entreegebied bereikbaar.



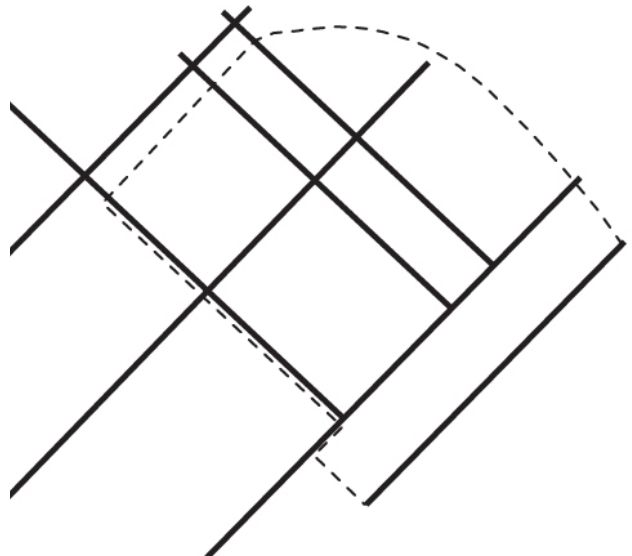
Het Entreegebied van Crailo, De Groene Poort en de OV-hub aan de noordkant van het A1 knooppunt

Bestaande kwaliteiten

Het plangebied van De Groene Poort is geen tabula rasa. Op en rond het terrein staan vele prachtige, volwassen bomen (zie bijlage 1) en er staan twee historische badhuisjes uit de tijd dat dit een militaire kazerne was. De bomen en de badhuisjes zijn waardevolle elementen die het gebied een uniek karakter geven. Het militaire verleden blijft daarnaast zichtbaar in de orthogonale opzet van De Groene Poort.



De bestaande bomen en de twee badhuisjes zijn belangrijke elementen die de plek een unieke kwaliteit geven.



De orthogonale structuur van Op Zuid wordt doorgetrokken op het terrein.



Hoogwaardige uitstraling

De hoogwaardige uitstraling van De Groene Poort komt tot uitdrukking in de architectuur en in de buitenruimte. Het thema 'technische duurzaamheid' komt tot uitdrukking in de architectuur



Hoogwaardige architectuur met een eenduidige en duurzame materialisering



Het thema 'technische duurzaamheid' wordt zichtbaar in de architectuur



Ook de buitenruimte is hoogwaardig en biedt ruimte om te ontmoeten, te ontspannen en te werken

Algemene uitgangspunten

Voor het Buurtschap Crailo (inclusief De Groene Poort) is een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het onderstation is reeds uitgegeven en bebouwd en daarom is dit geen onderdeel van het plangebied.



Uitsnede Bestemmingsplan Crailo met in paars de bedrijfbestemming van De Groene Poort (incl. onderstation) en in oranje de twee badhuisjes en de Ecowal. Het paarse oppervlak de badhuisjes zijn samen 33.012 m² groot.

Uitgangspunten

- De Groene Poort hoort bij Crailo, met dezelfde duurzame kernwaarden en een zeer hoogwaardige uitstraling, zowel van de gebouwen als van de buitenruimte.
- De hoofdentree ligt aan de Panoramaweg. Aan de zijde van het Gebed zonder End komt een ingang voor langzaam verkeer t.b.v. een directe verbinding met het Entreegebied.
- De Groene Poort maakt deel uit van deelgebied Op Zuid en kent een orthogonale structuur, geïnspireerd op het militaire verleden. Ook de bebouwing doet mee in de orthogonale structuur.
- De relatie met de Ecowal is een belangrijke ontwerpogave in de uitwerking van De Groene Poort. Aan de bebouwing die direct naast de Ecowal staat kunnen nadere eisen gesteld worden om verstoring van het natuurgebied te voorkomen.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Zeker de grotere, beeldbepalende bomen blijven behouden. De bestaande bomen zijn ingemeten, maar er is nader onderzoek nodig naar de kwaliteit en levensvatbaarheid van de bomen.
- Ook de twee badhuisjes blijven behouden en krijgen een prominente plek in het stedenbouwkundig plan.
- Vrijheid van expressie is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de (representatieve) gevels.
- De bouwvolumes zijn helder en eenduidig.
- Het thema 'technische duurzaamheid' komt tot

uitdrukking in de bebouwing, bijvoorbeeld door een remontabele bouwwijze en door de opwekking van zonne-energie zichtbaar te integreren in de architectuur.

- De materialisatie van alle nieuwe bebouwing is duurzaam, expressief en eigentijds. Onder 'duurzaam' wordt verstaan spaarzaam materiaalgebruik en het toepassen van materialen die hernieuwbaar of natuurlijk afbreekbaar zijn en die duurzaam zijn geproduceerd.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen en bedrijven is terughoudend. De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen.

Randvoorwaarden

- Maximaal 70% bebouwing
- Maximale bouwhoogte is 10 meter *
- Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen
- Maximaal 50 parkeerplaatsen kunnen in de Entreehub worden opgenomen, de rest wordt binnen De Groene Poort opgenomen
- Parkeren en laden & lossen gebeurt op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht
- Buitenopslag is niet toegestaan
- Fietsparkeren uit het zicht

* Bij afwijking bestaat de bereidheid om mee te werken aan een wijziging van de bepalingen, mits passend binnen het algemene gedachtengoed van Buurtschap Crailo

Spoor 1:

Corporate Campus

Corporate Campus Crailo

Met een 'Corporate Campus' wordt bedoeld een cluster van gebouwen van 1 à 2 bedrijven in een groene setting. De meerwaarde ten opzichte van een traditioneel bedrijventerrein zit in de hoogwaardige, groene en (grotendeels) autovrije buitenruimte die gebruikt kan worden voor bedrijfsevents en ruimte biedt voor ontspanning, ontmoeting en bijzondere werkplekken voor de eigen werknemers.



Voorbeelden van Campussen in Nederland



Media park, Hilversum



Nike Europees hoofdkantoor, Hilversum

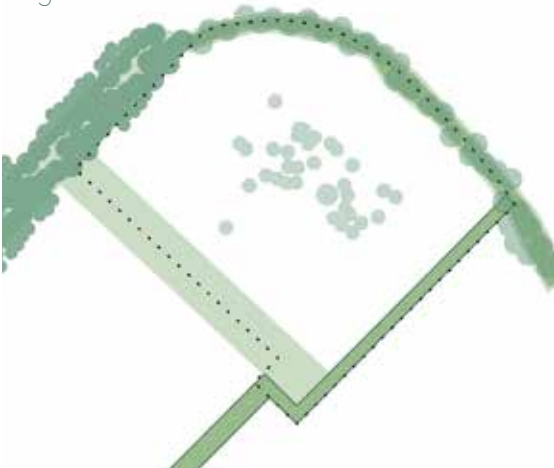


TU Campus, Delft



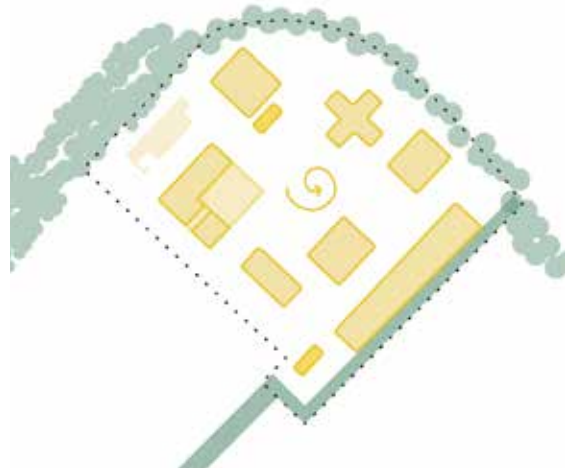
Bouwstenen

De acht bouwstenen laten zien wat de belangrijkste structurerende onderdelen zijn van de Campus. Voor de uiteindelijke uitwerking zijn dit de ingrediënten die nader moeten worden uitgewerkt.



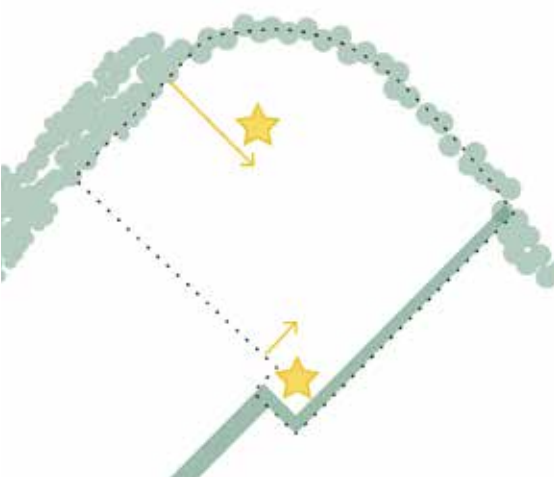
1. Groene randen

Robuuste groene randen verankeren de Campus in het omringende landschap. De Ecowal is de ruimtelijke ruggengraat van de Campus.



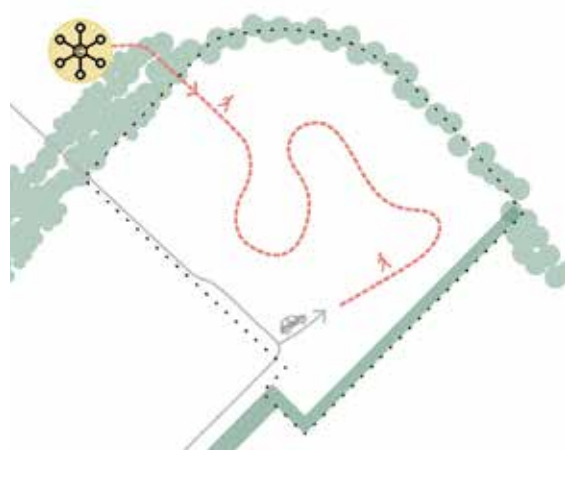
2. Cluster van gebouwen

Cluster van verschillende gebouwen in een groene setting rondom een centrale buitenruimte.



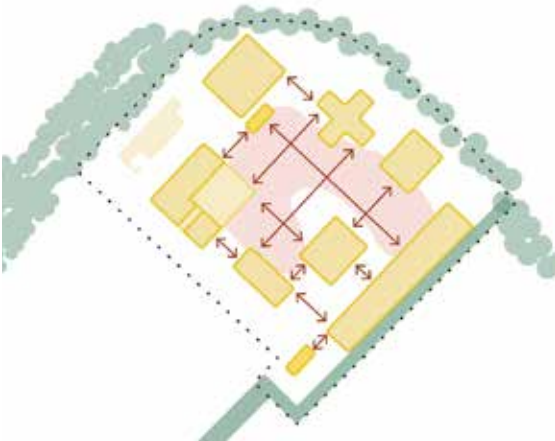
3. Duidelijke entree's

De Campus is een eigen, afsluitbaar terrein met duidelijke entree's. Voor autoverkeer bij het badhuisje aan de Ecowal, voor langzaam verkeer bij het andere badhuisje, naast het Entreegebied. De badhuisjes worden zo de portiersloges van de Campus.



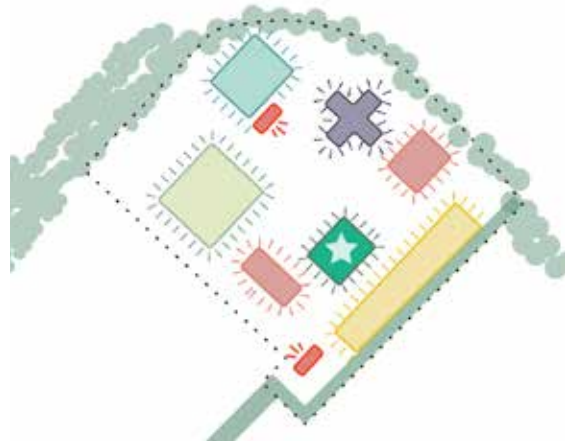
4. Nieuwe mobiliteit

De Campus is (grotendeels) autovrij, de voetganger en de fietser staan centraal. Een 'rode loper' verbindt de gebouwen met elkaar.



5. Onderlinge relaties

De gebouwen kunnen op verschillende manieren met elkaar verbonden worden. Het parklandschap van de Campus zorgt voor samenhang en verbinding.



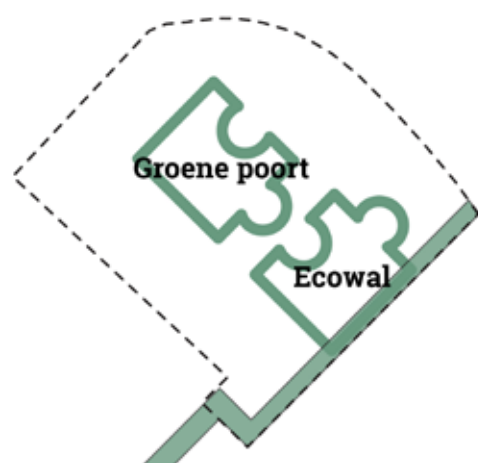
6. Variatie in bebouwing

Variatie van gebouwen, elk met een eigen functie en plek in de Campus, maar allemaal met een met een hoogwaardige uitstraling. De gebouwen vormen samen een architectonische familie.



7. Een goede partner

De Campus is onderdeel van Crailo en voegt extra waarde toe voor de bewoners en gebruikers van het buurtschap.

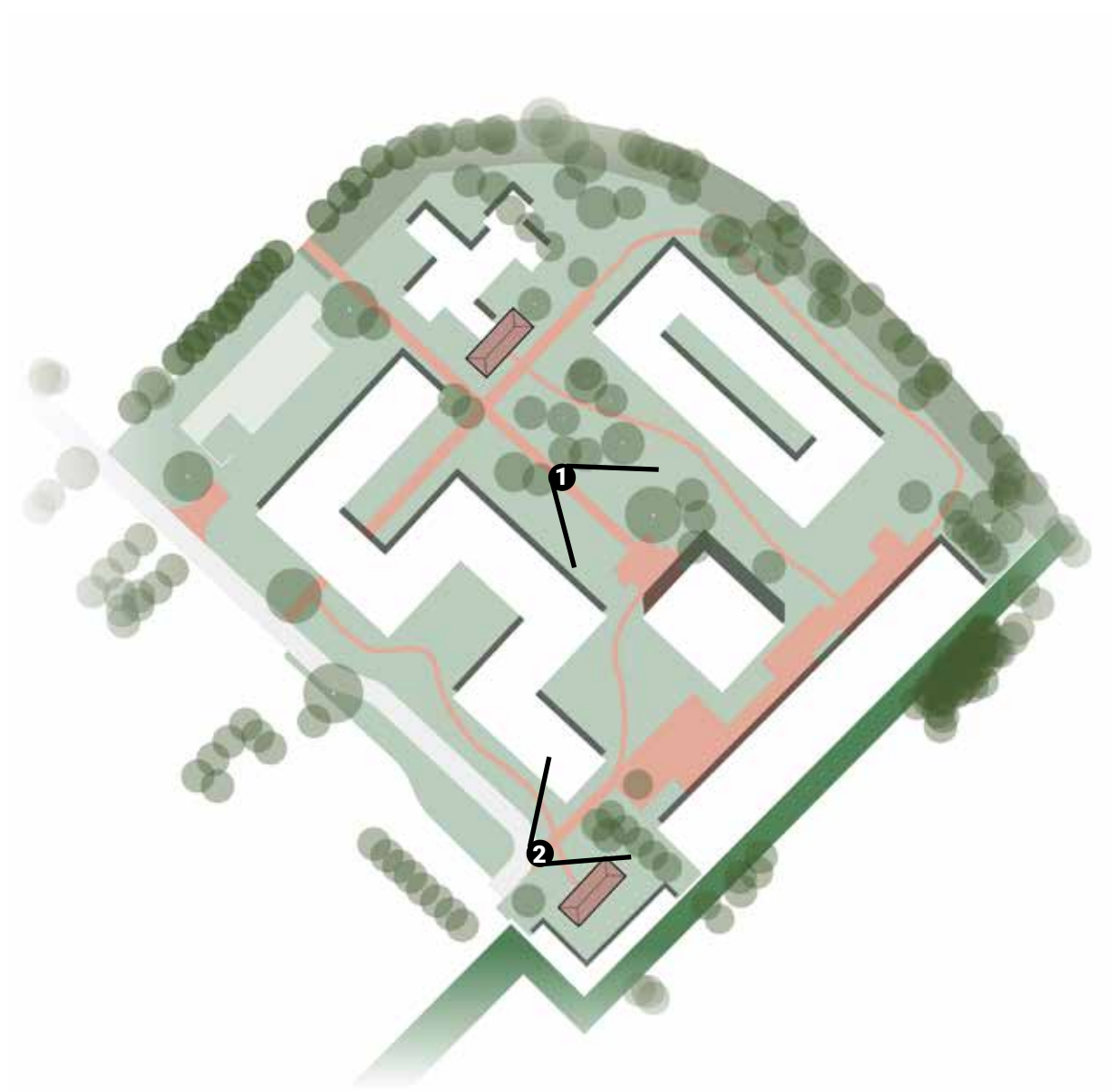


8. Ecowal

De Campus vormt als geheel het sluitstuk van de Ecowal. De ontwerpopgave is om de Campus in ruimtelijke en functionele zin zo goed mogelijk met de Ecowal te verbinden.

Voorbeelduitwerking

De Corporate Campus Crailo: hoofdkwartier van het bedrijf en unieke werkplek in het groen. De gebouwen zijn volledig afgestemd op hun specifieke functie. De buitenruimte is optimaal ingericht voor ontspanning en ontmoeting. Zo wordt de Campus een plek waar werknemers, klanten en andere bezoekers geïnspireerd raken en uitgedaagd worden om het beste uit zichzelf te halen. Een broeiest van innovatie. Het landschap speelt de hoofdrol en verbindt de gebouwen, gebruikers en bezoekers met elkaar.





Campus in het landschap



Buitenruimte

Kansen voor duurzaamheid:



waterzuivering via **helofytenfilter**



pv-panelen op daken of gevels



gradiënten (hoog-laag, droog-nat) versterken **biodiversiteit**



demontabel en aanpasbaar bouwsysteem

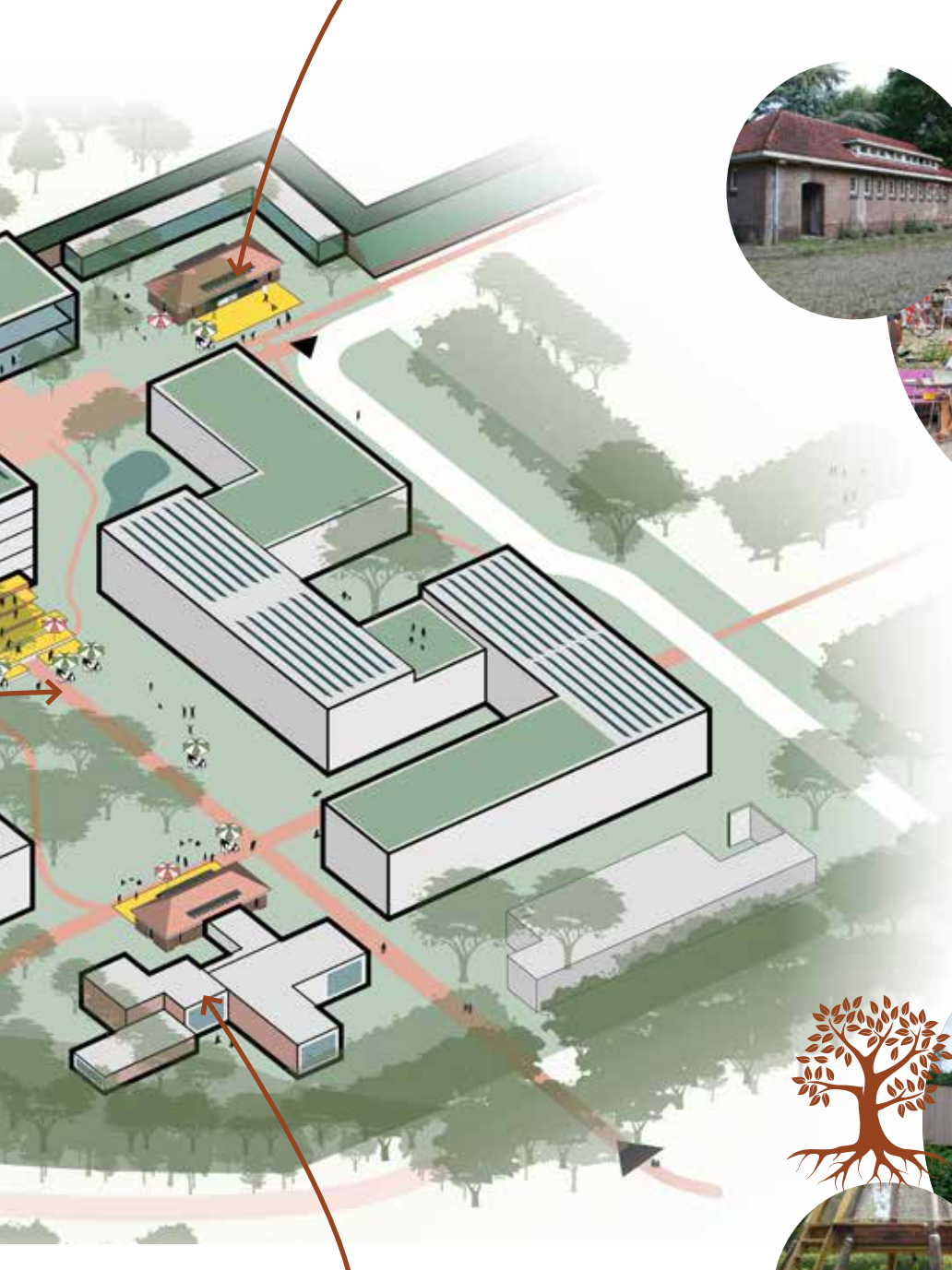


circulair en **duurzaam materiaalgebruik**

Lopend over de **Rode Loper** ontdek je alle gebouwen en de bijzondere plekken op de Campus. Hier ontmoet je elkaar en geniet je van het groen en de bijzondere architectuur.



De hoofdentree van de Campus wordt gemarkeerd door het **badhuisje**, bij wijze van 'portiersloge':
"welkom op Corporate Campus Crailo"



Verscholen tussen de bomen ligt een bijzondere plek: **bosretreat Crailo**, een plek voor 'out-of-the-box'-vergaderingen, werkplekken voor opperste concentratie

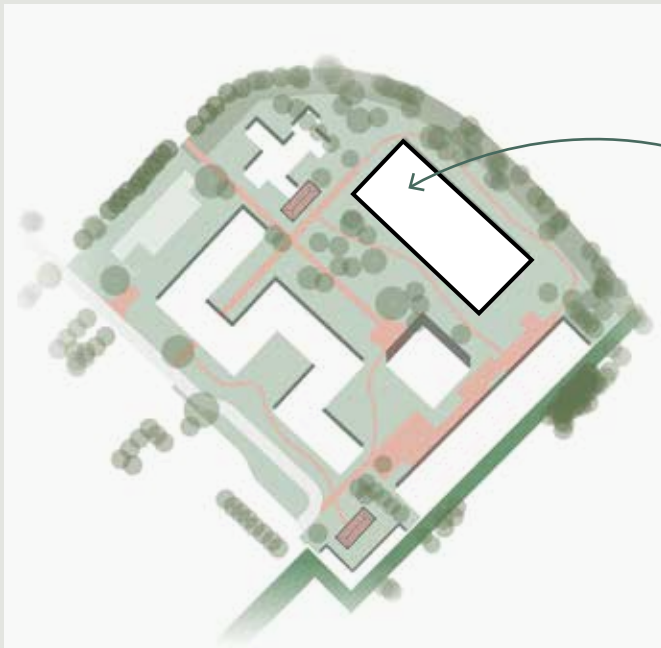


Bebouwing

Hoofdgebouw

kantoren, evenementen,
vergaderruimtes





Bedrijfshal

vervaardigen van producten,
logistiek, magazijn, outputgericht

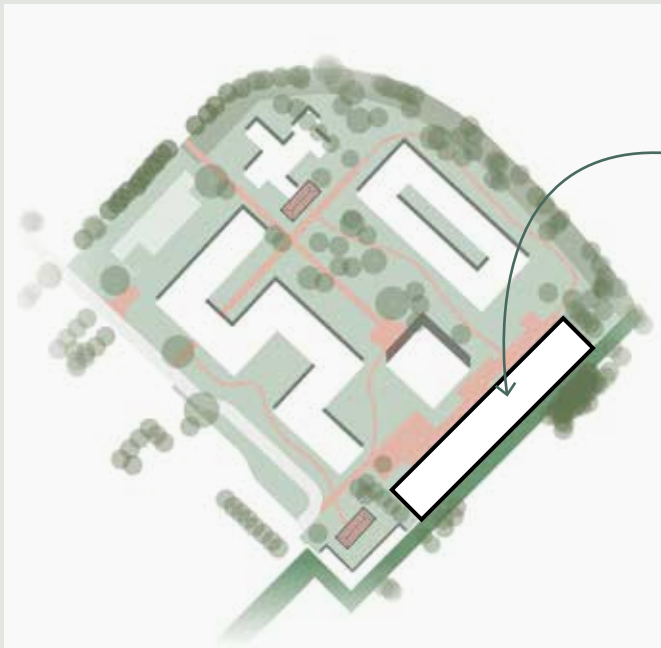


Bebouwing

Instituut

labs, R&D, testcenter,
experimenteren

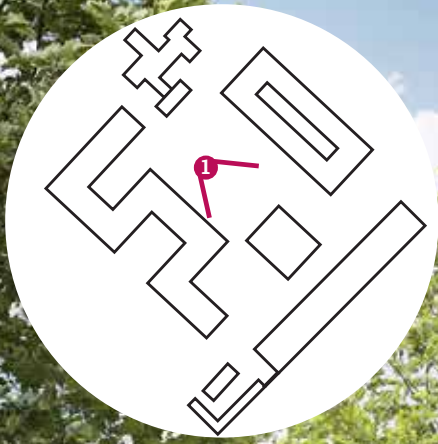




Etalage

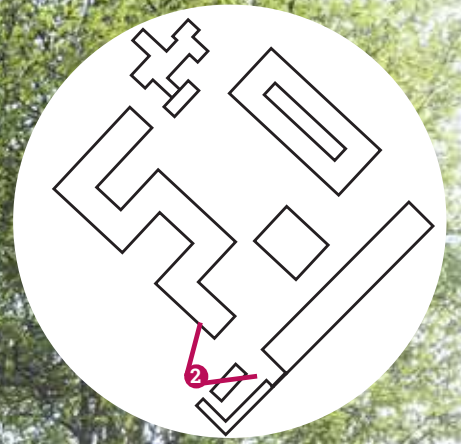
startup lane, demo, expositie









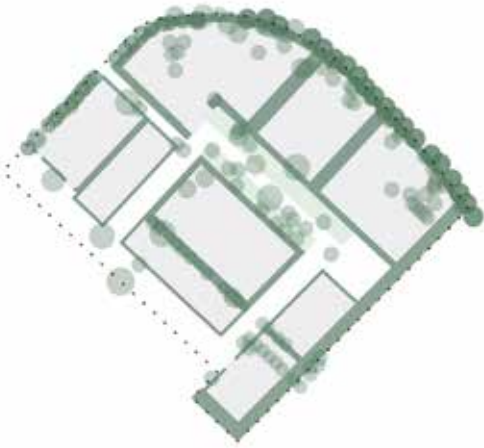


Aanvullende uitgangspunten

- Single-user Campus met 1 (a 2) grote bedrijven
- Campus(gebouwen) wordt door het bedrijf voor eigen gebruik ontwikkeld, mogelijk middels een ontwikkelaar/ belegger.
- Meerdere alzijdige gebouwen in een parkachtige setting, zonder hekken, hagen of andere begrenzings tussen de gebouwen.
- Het groen loopt zoveel mogelijk door tot aan de gevel.
- In tegenstelling tot wat in het beeldkwaliteitplan wordt beschreven wordt het groene casco van Op Zuid niet doorgezet in de Campus en is er geen sprake van een zonering of een geleidelijke schaalvergroting in de bebouwing.
- De Campus vormt als geheel de beëindiging van de Ecowal. De ontwerpopgave is om de Campus in ruimtelijke en functionele zin zo goed mogelijk met de Ecowal te verbinden.
- De Campus is zo veel mogelijk autoluw, de voetganger en fietser staan centraal.
- De Campus is geen in zichzelf gekeerd gebied, maar staat (ten minste visueel) in verbinding met haar omgeving.
- De Campus is als één samenhangend geheel ontworpen, met een hoogwaardige architectonische uitstraling en een mee-ontworpen groene buitenruimte.

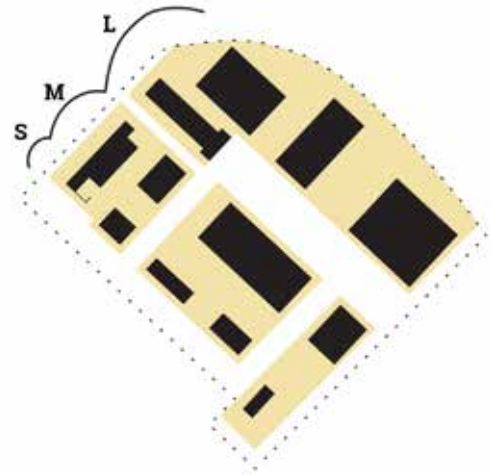
Spoor 2:

Bedrijvenpark



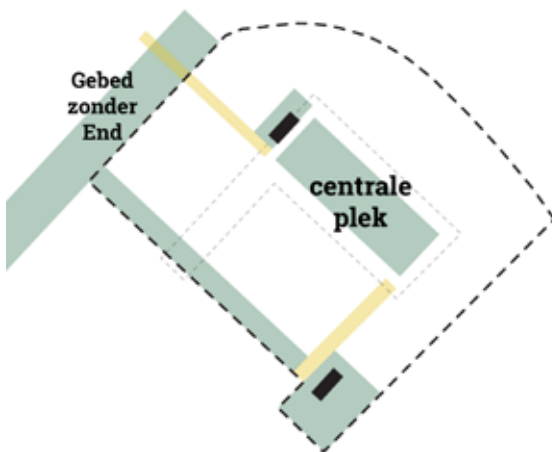
Groen casco

Het groene casco van Op Zuid wordt doorgezet in De Groene Poort, waarbij de schaal van het casco geleidelijk toeneemt richting de A1.



Zonering

De Groene Poort kent twee zones: een overgangszone langs de Panoramaweg en een zone met een centrale groene plek als drager. In de overgangszone is de maat van de bebouwing kleiner, aansluitend op de maat van de bebouwing ten zuiden van de Panoramaweg.



Centrale groene ruimte

In het hart van De Groene Poort ligt een groene verblijfsruimte, die is opgespannen tussen het badhuisje en de Ecowal. Aan de Ecowal komt een publieke parkeerbox onder een zonnepergola.

Bedrijvenpark

De Groene Poort is een bedrijvenpark met 6-8 losse kavels die aan verschillende bedrijven worden verkocht. Het groene casco van deelgebied Op Zuid wordt doorgetrokken in het bedrijvenpark. Dit casco is één van de meest beeldbepalende elementen van het bedrijvenpark in spoor 2. Dankzij het continue casco ontstaat er samenhang: binnen het bedrijvenpark en met het woongebied van Op Zuid.

De schaal van het groene casco neemt toe richting de A1. De Groene Poort kent twee zones: een overgangszone langs de Panoramaweg en een zone met een centrale groene plek als drager. In de overgangszone is de maat van de bebouwing kleiner, aansluitend op de maat van de bebouwing ten zuiden van de Panoramaweg. Richting de snelweg wordt de maat van de kavels groter en kan ook de bebouwing groter zijn.

Het badhuisje aan het einde van de Panoramaweg vormt een bijzonder element in de Ecowal en gaat hier een duidelijke relatie mee aan, bijvoorbeeld door middel van 'seats for silence' (een concept van bedrijf Seats2meet) die zijn geïntegreerd in de wal.

Een centrale groene ruimte, tussen het andere badhuisje en de Ecowal, vormt het hart van de andere zone van De Groene Poort. De bedrijven zijn met hun representatieve zijde gericht op deze ruimte en de kavels eromheen worden vanuit dit hart ontsloten. Het badhuisje huisvest een (deel van een) bedrijf en krijgt een bijzondere functie, bijvoorbeeld als hoofdentree of showroom van het bedrijf. Aan het andere eind van de centrale groene ruimte, aan de Ecowal, komt een kleine publieke parkeervoorziening onder een zonnepergola.

Aanvullende uitgangspunten

- Een groen casco van houtwallen zorgt voor samenhang. Dit casco ligt deels op eigen terrein, deels in openbaar gebied.
- In de overgangszone sluit de bebouwing qua maat en schaal aan op de (toekomstige) woningbouw ertegenover. Richting de A1 en langs de Ecowal is een grotere schaal denkbaar.
- Bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak geplaatst te worden.
- Bij kavels tot 2000 m² maximaal 1 gebouw per kavel, bij grotere kavels maximaal 2 gebouwen per kavel.
- Gebouwen staan aan de straatzijde in de rooilijn.
- Parkeren en laden&lossen ten minste 3 meter achter de rooilijn.
- Inrit maximaal 10 meter breed.
- Het groene casco vormt de erfscheiding rondom het kavel. Hekwerken op de kavelgrens zijn opgenomen in het groene casco.
- Het groene casco en het hekwerk aan de voorzijde (straatzijde) maximaal 1m hoog. Een hoge erfscheiding (maximaal 2m hoog) aan de voorzijde is alleen toegestaan in de rooilijn.

Uitgeefbaar terrein spoor 2

- Totaal 25.691 m²
- 78% van gebied met bedrijfsbestemming
- Inclusief onderstation Liander (2210 m²)
- Inclusief badgebouwen
- Inclusief deel met bestemming gemengd-Ecowal





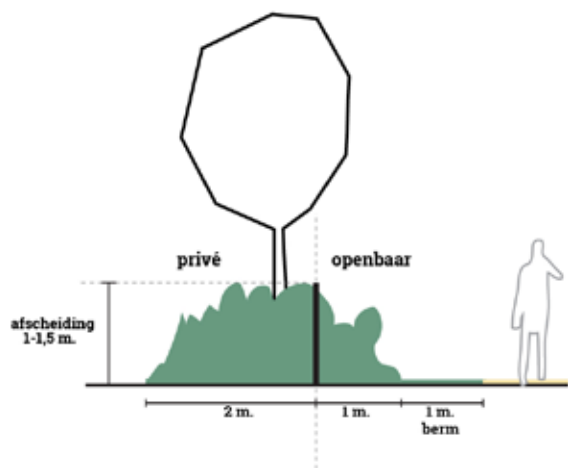
Groen casco spoor 2

- Het groene casco zorgt vormt een groen raamwerk voor Op Zuid dat zorgt voor samenhang en rust.
- Het casco wordt gevormd door houtwallen op de erfgrenzen die met een mix van heesters worden ingevuld.
- Heesters zijn bij voorkeur eetbaar voor dieren en/of voor mensen en bestaat (gedeeltelijk) uit inheemse soorten.
- De breedte van het casco is minimaal 2m op eigen terrein plus minimaal 1m op openbaar terrein.
- Bij kavels groter dan 2000 m² is de breedte van het casco gelijk aan het kaveloppervlak gedeeld door 1000 (afgerond op hele meters)
- De hoogte van de begroeiing in het casco is laag aan de voorzijde (circa 1m hoog) en hoog aan de zij- en achterkant (circa 2-3m hoog).
- Een hekwerk is opgenomen in het groene casco en is niet hoger dan de beplanting
- Een hoog hek aan de voorzijde staat niet op de erfgrens maar in de gevellijn

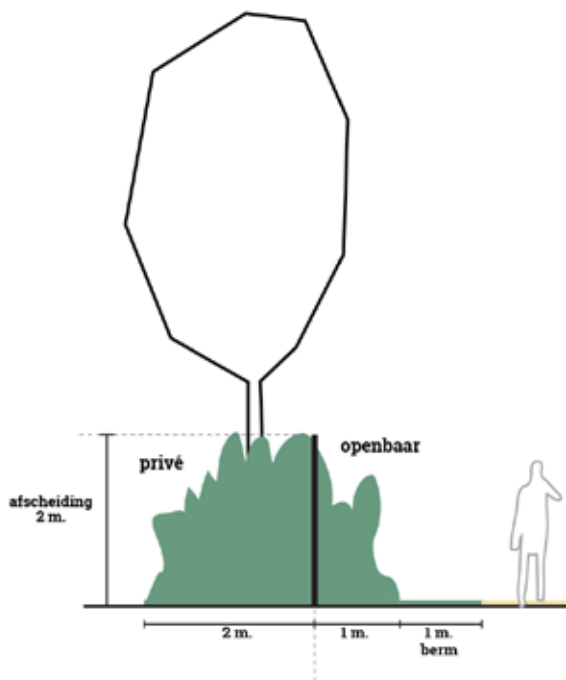


Groen casco op bedrijventerrein

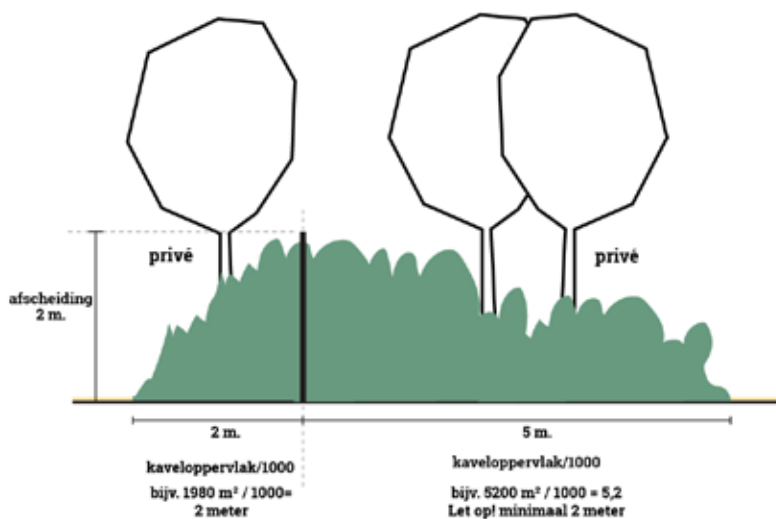




Erfafscheiding tussen privé en openbaar aan voorzijde van het kavel

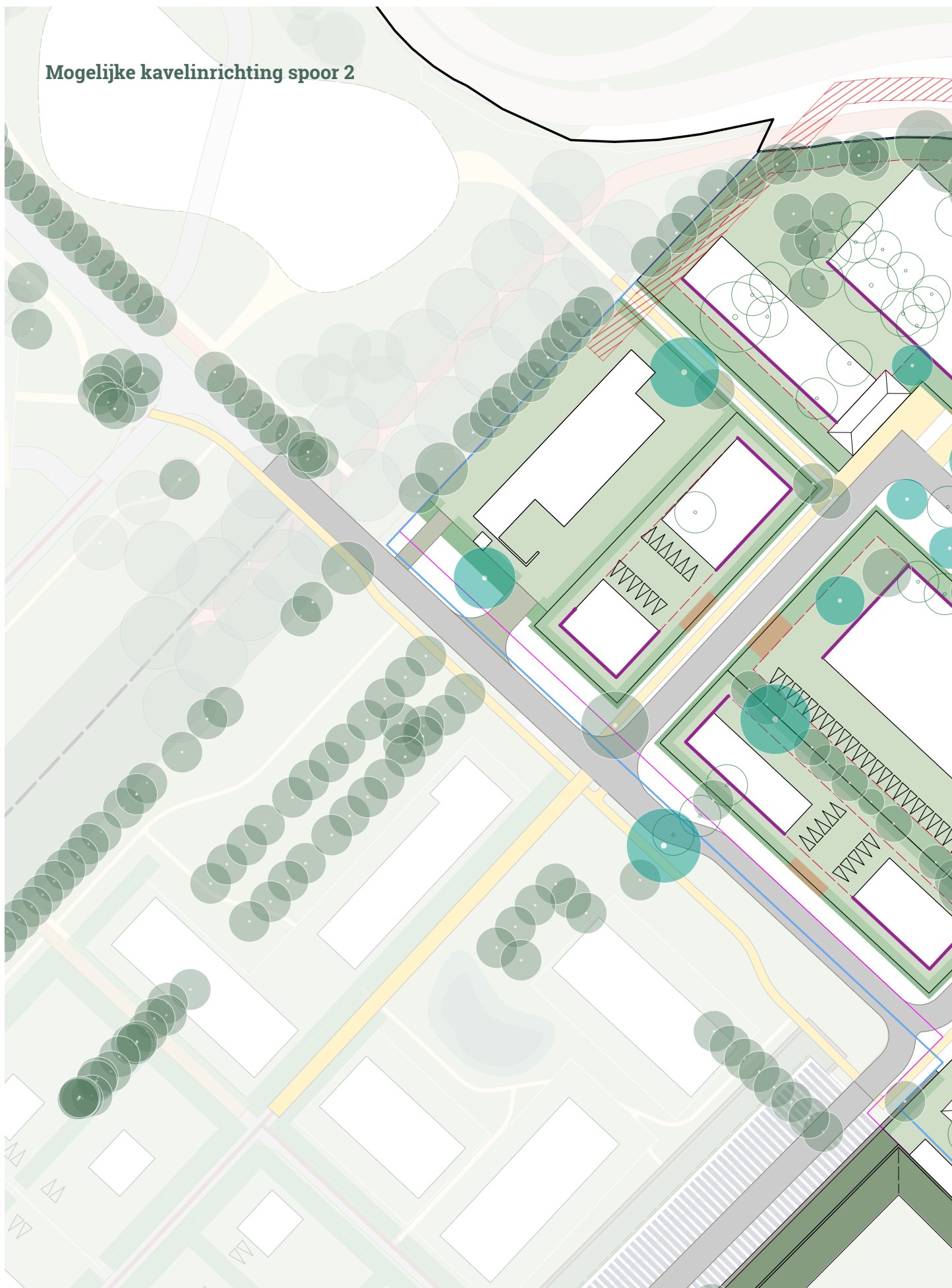


Erfafscheiding tussen privé en openbaar aan overige zijden



Erfafscheiding tussen kavels

Mogelijke kavelinrichting spoor 2

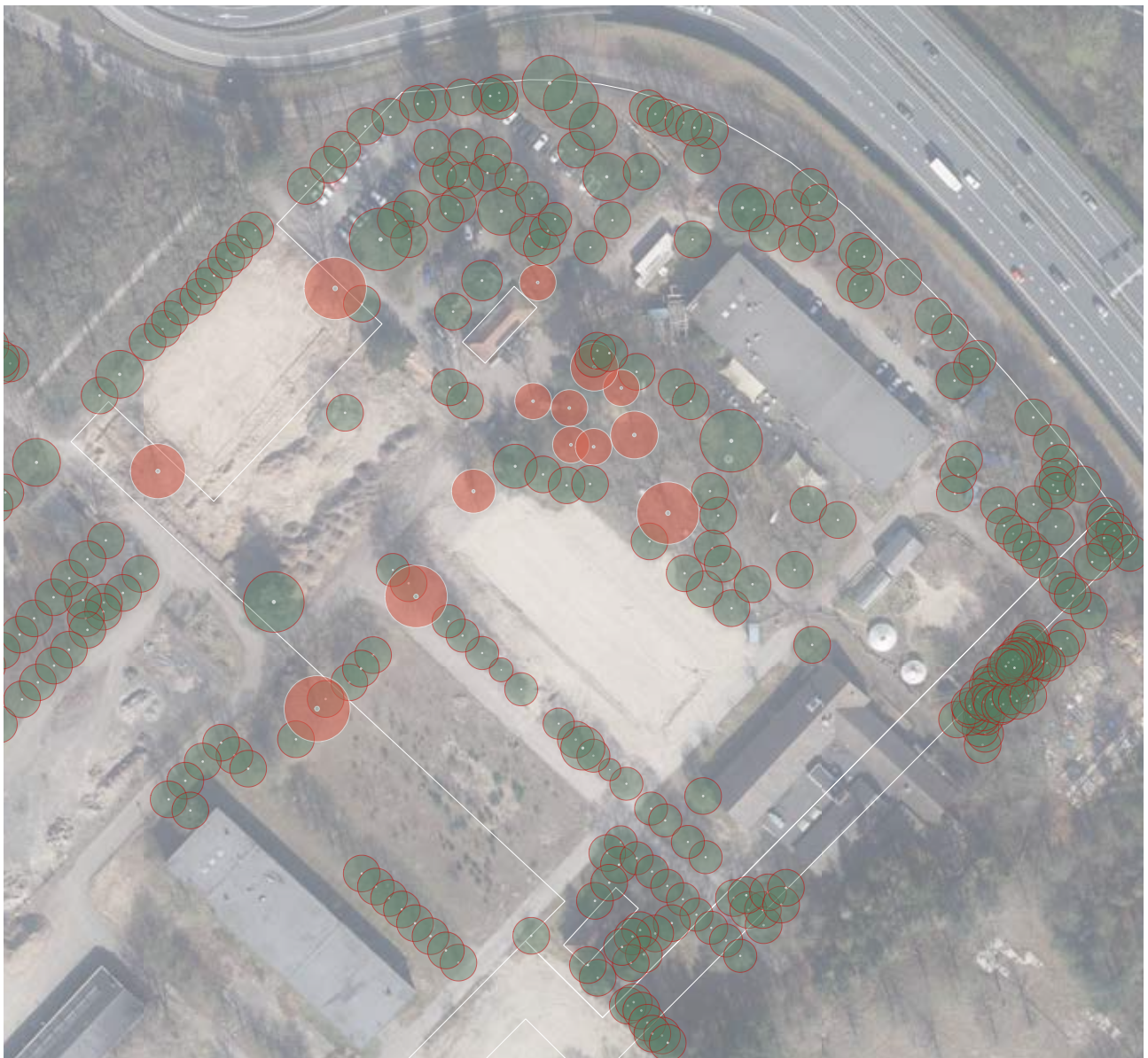




Bijlagen

Bomen

Van de bomen op onderstaande kaart zijn alleen de locaties ingemeten. De grootte van de kroon, de levensvatbaarheid, diameter van stam etc. zijn dus niet bepaald.



● ingemeten boom

● ingemeten boom **beeldbepalend**



Crailo

www.crailo.nl