

Diependaalselaan 351 (Circusterrein)

Zaak 11792

Bouwen 379 flexwoningen op voormalig circusterrein aan de Diependaalselaan

7a, Traditionele bedrijventerreinen, Luw welstandsniveau

Bezoekers: Johan Selbing (architect Studio Selva)
Nelissa van Vulpen (projectmanager de Alliantie ontwikkeling)
Joost van der Tillaart (adviseur Stedenbouw, gemeente Hilversum)
Vincent Zweep (planbehandelaar, gemeente Hilversum)
Joram Grunfeld (ambtelijk opdrachtgever, gemeente Hilversum)
Wolter Bokelman (adviseur Openbare Ruimte, gemeente Hilversum)

Het plan betreft het bouwen van tijdelijke (flex)huisvesting op het voormalig circusterrein aan de Diependaalselaan. De commissie heeft over het plan een aantal keren collegiaal overleg gevoerd (26 oktober 2023, 9 november 2023 en 21 december 2023) en informeel geadviseerd op 7 december 2023 en 15 februari 2024.

De commissie heeft hierbij haar waardering uitgesproken voor het werk dat in korte tijd geleverd was, waarbij zij naar aanleiding van eerdere adviezen veel verbeteringen in de ruimtelijke opzet en woonkwaliteit zag. Het werd de commissie duidelijk dat de combinatie van het aantal woningen, de dichtheid, de parkeernorm, de doelgroep en de typologie van de woningen een complexe ruimteclaim oplevert. Zij heeft de afgelopen keer een aantal punten van zorg benoemd, zoals de collectieve binnen- en buitenruimte en de impact van het parkeren op de woonkwaliteit. Ook heeft zij destijds een aantal aandachtspunten meegeven voor de verdere uitwerking en de beeldkwaliteit.

Er is een aannemer geselecteerd die de woningen zal realiseren. Naar aanleiding daarvan is het plan verder uitgewerkt en is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat het tijdelijke bouw betreft is formeel een advies Welstand niet noodzakelijk voor de vergunningverlening. Echter, omdat het plan enerzijds ontworpen is op basis van regelgeving voor permanente bouw met de mogelijkheid van herplaatsing op een andere locatie en anderzijds omdat deze ontwikkeling een grote impact heeft op de kwaliteit van de leefomgeving, wordt de commissie advies gevraagd over de aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat het een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreft waarbij een gemeentelijke ruimtelijke onderbouwing als advies nodig is voor de gemeenteraad, wordt de commissie gevraagd haar advies te splitsen in een advies op hoofdlijnen en een advies over de verdere uitwerking.

De architect geeft een korte toelichting op de wijzigingen van het plan en de wijze waarop er gereageerd is op het vorige advies.

Advies

De commissie vindt het een juiste beslissing om, ondanks de tijdelijkheid van de woningen, het plan ter advisering voor te leggen. Gezien de aard van het project en de programmatische druk complimenteert de commissie de architect, gemeente en initiatiefnemer met de zorgvuldigheid waarmee aan het plan is gewerkt. De commissie ziet dat de inzet om de ruimtelijke kwaliteit zo hoog mogelijk te krijgen groot is geweest. Hieronder het advies over de hoofdobzet en de architectonische uitwerking.

Hoofdobzet

- Ondanks dat de commissie het programma op deze plek overvraagd vindt, is het qua volume-opbouw redelijk gelukt om de impact op de stad zo klein mogelijk te laten zijn. Onder andere door de verdeling van de volumes en de inzet van architectonische middelen is de massa optisch

zo beperkt mogelijk gehouden. De commissie constateert dat qua volume-opbouw de best mogelijk oplossing is gekozen en de blokken hiermee zo goed mogelijk aansluiten op de omgeving. Voornamelijk aan de Diependaalselaan is de aansluiting met de bestaande stad qua volume passend.

- De collectieve binnen- en buitenruimtes hebben een goede centrale locatie gekregen.
- De oplossingen die zijn bedacht, om het negatieve effect van het parkeren op de woonkwaliteit te verminderen, worden gewaardeerd. Er worden, ondanks de vigerende parkeernorm, veel groene en goede middelen ingezet om het terrein zo min mogelijk op een parkeerterrein te laten lijken. Desalniettemin blijft het parkeren het pijnpunt in het plan, voornamelijk aan de Diependaalselaan.

Architectonische uitwerking

- De commissie constateert dat de keuze voor het doorlopen van de groenkleurige gevelbekleding aan de zijgevels van de blokken aan de Diependaalselaan niet passend is binnen de context. Aan de overzijde van de Diependaalselaan loopt de gevelbekleding altijd overhoeks. De commissie adviseert om de zijgevels aan de Diependaalselaan uit hetzelfde materiaal te vervaardigen als de voorgevels zodat de gebouwdelen als duidelijke volumes worden gelezen.
- De commissie adviseert iets meer dan nu overhoeks ramen te plaatsen in de kopgevel van de volumes. Dit hoeft niet persé overal, maar wel meer dan nu.
- De entrees zijn volgens de commissie nog onvoldoende uitgesproken. De gevelopening bij de entree heeft precies dezelfde maat als bij de rest van de openingen. De entrees vormen de thuis- en aankomst voor de bewoners en de bezoekers waar een duidelijkere entree voor gecreëerd zou moeten worden.
- De commissie heeft sterke twijfels over de donkere plint. Zij vindt dat de grootte van de plint in combinatie met de donkere bekleding de massa van het blok juist vergroot in plaats van verzacht. Zij adviseert hier een andere oplossing voor te vinden. Een optie zou zijn om de plint in hetzelfde materiaal uit te voeren als de rest van de gevel, maar dan met meer of een andere textuur of de donkere kleur te verzachten en lichter te maken. Belangrijk is dat er voor de plint een duurzaam materiaal (kras- en stootbestendig) wordt gekozen. Daarin is de keuze voor keramisch materiaal een goede.
- Wanneer de blokken te veel suggereren dat het gebouw uit natuursteen bestaat, is dit wezensvreemd in de omgeving. Zij adviseert verzachting, verfijning en nuancering in de textuur en kleur van de gele gevelbekleding toe te passen.
- De mechanische bevestiging van de platen brengt met zich mee dat er vrij grote schroeven gebruikt moeten worden. De commissie adviseert om dit gegeven mee te nemen in het ontwerp van de gevelpanelen. Het advies is om een materiaal en een textuur te kiezen waarbij de schroeven zo min mogelijk zichtbaar zijn of, nog beter, de bevestiging onzichtbaar is.
- Daarnaast begrijpt de commissie dat de gevels “on site” geplaatst zullen gaan worden. Dit zal betekenen dat bij verplaatsing van de woningen naar elders, de gevels gesloopt zullen moeten worden in plaats van gedemonteerd. Dit gaat volgens de commissie voorbij aan de ambitie om het plan circulair en demontabel te laten zijn. Het hoeft volgens de commissie ook niet erg te zijn wanneer enigszins zichtbaar is dat het gebouw is gebouwd met een modulair systeem.
- Het gekozen plaatmateriaal en de wijze van monteren zal een grote impact hebben op het uiteindelijke beeld. Zij ziet dan ook graag op een vervolgmoment bemonstering en detaillering van de beeldbepalende materialen en aansluitingen.

Conclusie hoofdpunten: positief advies

Conclusie architectonische uitwerking: negatief advies, tenzij