

Kennemerland Beheer B.V.
Zenegroenkade 4
2015 KV Haarlem

DATUM 30 juni 2020
ONS KENMERK 635593
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Negatief eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte directie,

Op 3 april 2020 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft het oprichten van een appartementencomplex met 15 appartementen op het adres Vaartweg 180.

Beoordeling

Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de bijlage met daarin het integrale advies over het project. Als eerder aangegeven benadrukken wij nogmaals het belang van participatie voor dit project.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek adviseren wij u geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooronderzoek bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met H. Verweij via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar h.verweij@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 635593 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan door middel van het bijgevoegde vragenformulier of via

<https://www.thesisoolspro.com/survey/eb0z55ec78fb96b0f2>.

Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal vijf minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Namens Burgemeester en wethouders
H. Verweij

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

BIJLAGE

Vaartweg 180 NW Villagebied 635593

Onderwerp: Vooronderzoek. Oprichten van een appartementencomplex met 15 appartementen.
Vraag: Naar aanleiding van het advies van 13 augustus 2019 is het plan aangepast. Meewerken?
Procedure: Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (uitgebreide procedure).

Advies Omgevingsteam 2 juni 2020

Vaartweg 180

NW Villagebied

635593

Onderwerp: Vooronderzoek. Oprichten van een appartementencomplex met 15 appartementen.

Vraag: Naar aanleiding van het advies van 13 augustus 2019 is het plan aangepast. Meewerken?

Procedure: Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (uitgebreide procedure).

Conclusie: Negatief advies vanwege geen werkgelegenheid in het plan en enkel woningen in het dure segment. Tevens ontbreekt de maatvoering van de parkeerplaatsen. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan participatie.

Motivering:

Vanuit economisch perspectief is het op deze locatie wenselijk om de functie werken te behouden. Er zal daarom op de begane grond de bestaande oppervlakte (360m²) aan werkgelegenheid gerealiseerd moeten worden. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs kantoor te zijn. Een passende functie op deze plek zou bijvoorbeeld maatschappelijk/welzijn of sport zijn. De overige ruimte kan worden ingericht als wonen.

Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het woonprogramma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale woningen uit te voeren. Het type woningen dat in dit plan wordt beoogd valt voor 100% in het dure segment. Wij onderschrijven de wenselijkheid van zogenaamde 0-tredenwoningen, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Echter, kunnen wij niet instemmen met een volledig woonprogramma in de dure sector.

Positieve punten van het ontwerp zijn de parkeerplaatsen die een plaats krijgen in een ondergrondse parkeerkelder en de groenstrook die ten noorden van dit perceel langs de Schuttersweg loopt en in de beoogde situatie langs dit perceel wordt doorgetrokken. Wat betreft de parkeergarage is een aandachtspunt dat deze dieper is dan het woongebouw en dus onder de tuin aan de Vaartweg doorloopt. De mogelijkheid van een combinatie van de beoogde tuin en de parkeergarage daaronder moet worden aangetoond. Uitgangspunten voor buiten het gebouw: opsomming uit ondergronds bouwen zijn onder andere

- Er moet voldoende water in de grond kunnen infiltreren om de afwatering op eigen perceel te kunnen borgen. Aangetoond moet worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is.
- Er mag geen schade ontstaan aan de (wortels van) bomen op het perceel en in de openbare ruimte.

Er mag geen schade ontstaan aan kabels en leidingen in de openbare ruimte. Aandachtspunt is dat een deel van het perceel in eigendom is bij de gemeente Hilversum. Hier moeten afspraken over worden gemaakt. Verder wijzen wij op mogelijke privaatrechtelijke belemmeringen van de provincie Noord-Holland op een deel van het perceel (als aangetroffen in het kadaster). U dient dit nader te onderzoeken.



Uit stedenbouwkundig oogpunt blijkt uit het voorliggende plan dat er ruimtelijk duidelijke stappen in de goede richting gemaakt zijn ten opzichte

van het vorige plan. Echter, er ontbreken nog altijd cruciale onderdelen om een positief stedenbouwkundig advies op dit plan te geven. Hiertoe is het noodzakelijk om een duidelijker inzicht te krijgen in de totstandkoming (ruimtelijke analyse) én resultaat (verbeelding van de toekomstige situatie, o.a. situatietekening) van het bouwplan.

Dat de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak treedt is stedenbouwkundig in beginsel niet bezwaarlijk. Dat deze locatie ruimte biedt voor meer en een hoger volume dan in de huidige situatie, wordt stedenbouwkundig eveneens onderschreven. Evenals de geuite ambitie om met een herkenbaar gebouw een bijdrage te leveren aan de leesbaarheid van de stad. Echter, waarom dat op de voorgestelde de wijze in de massa van het gebouw tot uitdrukking komt, met een hoogte van zes lagen op de hoek van de Schutterslaan en de Vaartweg is onduidelijk. Een ruimtelijke analyse waarbij deze locatie in een bredere context wordt beschouwd en visueel inzichtelijk wordt gemaakt (en bijvoorbeeld dit bouwplan in massa, hoogte en korrel wordt afgezet tegen de rest van de bebouwing over de gehele lengte de Vaartweg) ontbreekt. Een inleidende hoogte (als overgang van de lagere bebouwing aan de oostkant van de locatie naar de hogere bebouwing aan de westkant van de locatie) zou meer op zijn plaats zijn.

Het voorgestelde gebouw kent een alzijdige oriëntatie alsmede een duidelijk gezicht naar de hoek Vaartweg – Schuttersweg. Dit wordt stedenbouwkundig als positief beoordeeld. De voornaamste openbare ruimte rond deze locatie is de Vaartweg, een van de historische radialen van Hilversum. Dit betekent dat deze locatie in ieder geval de hoofdingang aan de Vaartweg moet krijgen.

In de tekst wordt de uitspraak gedaan dat het gebouw, middels een doorlopende tuinstrook een goede groene inpassing zal krijgen. Dit streven en de wenselijkheid daarvan wordt stedenbouwkundig onderschreven. Het terugleggen van de rooilijn ten opzichte van de Vaartweg wordt daarin ook als positief beoordeeld. De verdere uitwerking van dit streven in het bouwplan is echter onduidelijk. Daarnaast wordt er in de tekst gesproken over een hoogwaardig ingerichte tuin. Hiervan ontbreekt echter een inrichtingstekening. Ten aanzien van het parkeren het volgende: de kavel ligt in de buitenschil/rest bebouwde kom. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 15 appartementen in de categorie koopetage duur met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. De historische parkeervraag wordt niet meegenomen in de parkeerbalans omdat het nieuwbouw betreft. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek.

Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 27,90, afgerond 28 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 28 parkeerplaatsen in de garage weergegeven op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis. Echter, bij alle parkeerplaatsen ontbreekt de maatvoering. Zodra de maatvoering akkoord is, dan kan er voldaan worden aan de parkeereis. Het parkeeradvies is voorlopig negatief.

Nb. De parkeerplaatsen in de garage moeten beschikbaar zijn voor mede bewoners (dus geen vaste plaatsen) en voor bezoekers. Anders kan er geen dubbelgebruik worden toegepast.

Parkeerbalans	Buitenschil/Rest bebouwde kom							
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Parkeereis	13,95	14,40	27,90	24,75	27,00	18,90	26,10	22,05
Parkeervraag nieuw	13,95	14,4	27,9	24,75	27	18,9	26,1	22,05
Parkeervraag oud	0	0	0	0	0	0	0	0

In ons eindadvies op het vorige vooronderzoek voor dit perceel, van 27 augustus 2019, gaven wij aan dat bij een aangepast plan initiatiefnemer participatie moet voeren met de buurt. Dit geldt opnieuw. Bij verdere

planvorming zien wij hier graag verslaglegging van.