

Ruimtelijke onderbouwing

Hilversum

Locatie Vaartweg 180, hoek Schuttersweg

September 2020

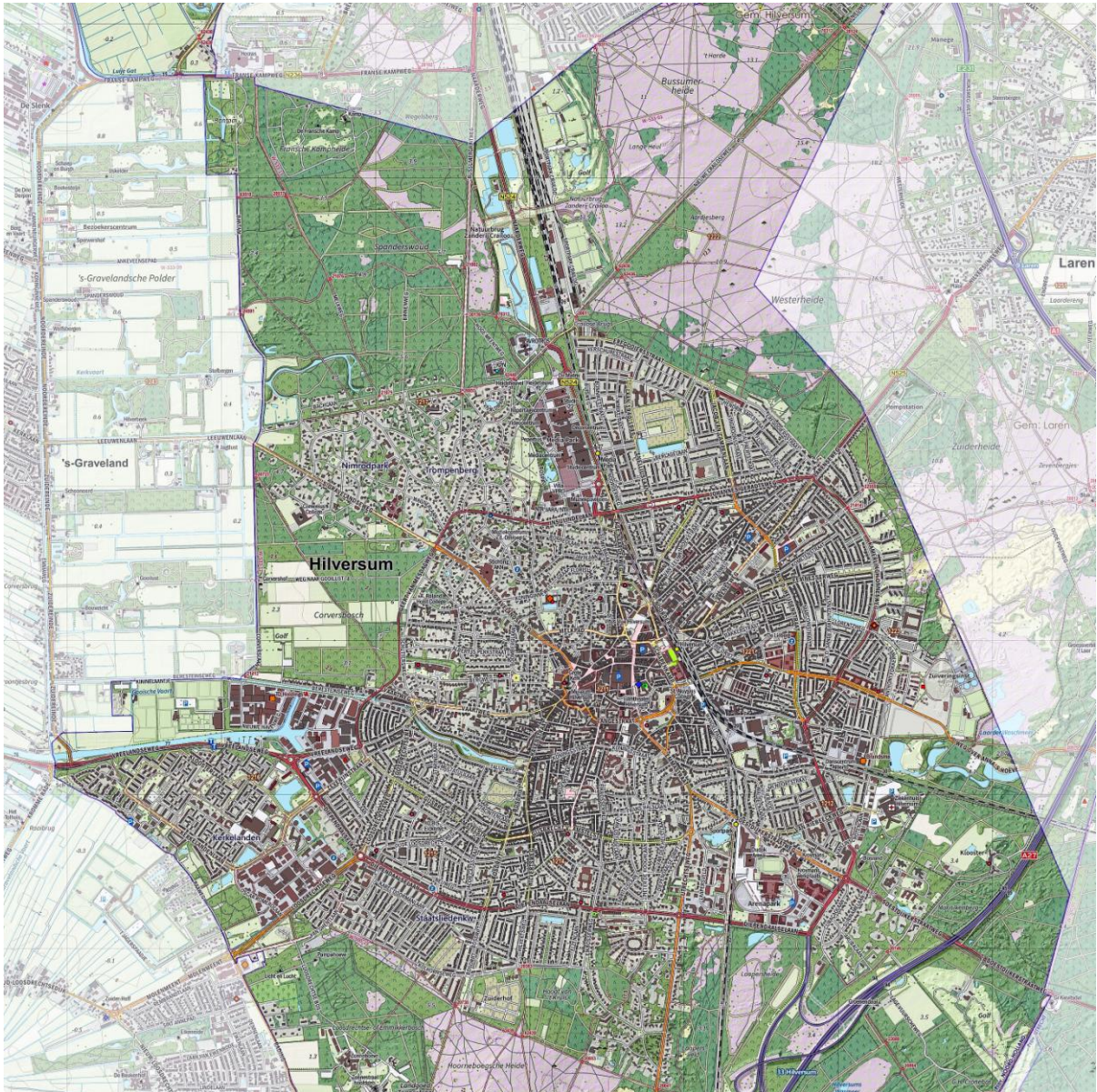
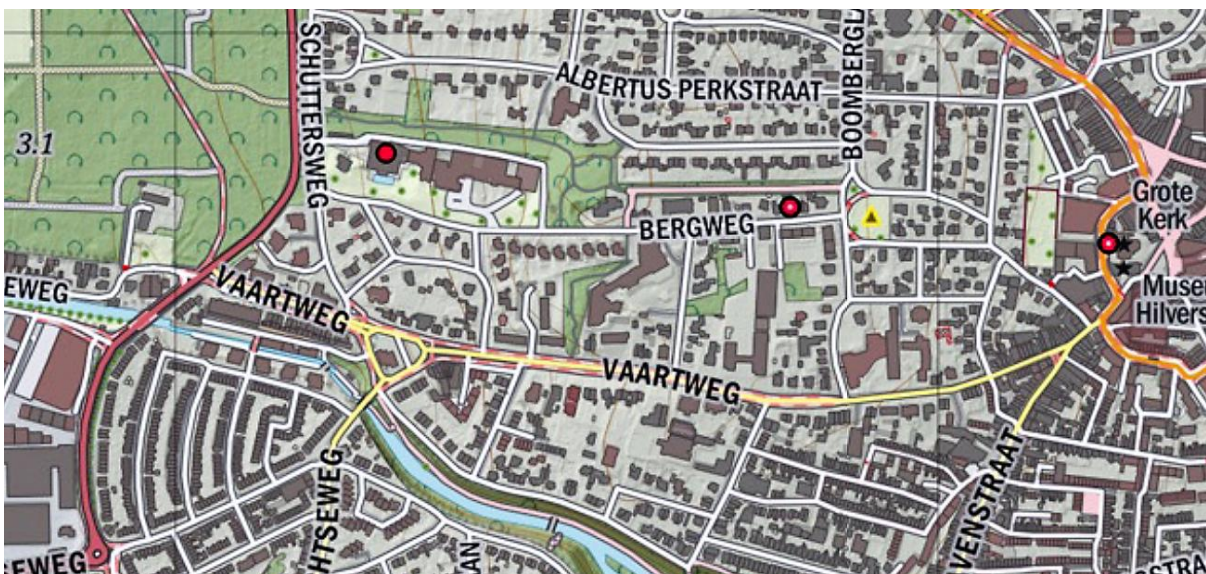


KBwonen B.V.
Zenegroenkade 4
2015 KV Haarlem

E: markm@kbwonen.nl
T: 023-5372480

Johan Galjaard Stede(n)bouw
Diamantweg 44
3817 GK Amersfoort

E: johan.galjaard@casema.nl
T: 06 28448536



Plattegrond Hilversum en uitsnede Vaartweg tussen het centrum van Hilversum en rand van de bebouwde kom

Inleiding

Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is het op 1 juli 2019 door KBwonen B.V. bij de gemeente Hilversum ingediende principeverzoek voor een nieuw woongebouw op de locatie aan de Vaartweg 180, op de hoek met de Schutterweg, ontworpen door Appel Architecten uit Leiden. Hiervoor zal de bestaande bebouwing gesloopt moet worden.

Op dit verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning heeft de gemeente in haar brief van 27 augustus 2019 negatief geadviseerd en aangegeven dat bij een eventueel aangepast plan de aanvrager in overleg met omwonenden, eventueel aanwezige buurtverenigingen en/of overige belanghebbenden moet bevestigen dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van hun gebruiksmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie 27 augustus 2019

In haar brief heeft de gemeente Hilversum haar motivatie voor de afwijzing als volgt gemotiveerd (citaat):

- Vanuit economisch perspectief is het op deze locatie wenselijk om de functie werken te behouden. Er zal daarom bij een eventueel aangepast plan op de begane grond de bestaande oppervlakte aan kantoren (360 m²) gerealiseerd moeten worden. De overige ruimte kan in principe worden ingericht als wonen.
- Vanuit het bestemmingsplan is de maximale goothoogte 7,5 en nok hoogte 11 meter. Het is in beginsel niet wenselijk om hier van af te wijken. Met de aangegeven hoogte wordt het pand nog hoger dan de omgeving, dit is hier niet passend. (Daarbij wordt overigens voorbijgegaan aan de algemene vrijstellingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.)
- Ten aanzien van parkeren het volgende. Het project is gesitueerd in de zogenoemde buitenschil waar andere (hogere) parkeernormen gelden dan in de schil. Het maatgevende moment dat uit onze berekeningen naar voren komt is de koopavond. Het alternatief met 16 woningen resulteert dan in een parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen en het alternatief met 14 woningen kent een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. In beide gevallen is dat 7 parkeerplaatsen meer dan de 27 en 24 die uit de berekening in de ingediende planstudie volgt. (Het aantal woningen bedraagt inmiddels 15.)

Overleg met omwonenden

Over het initiatief is door KBwonen B.V. inmiddels contact opgenomen met de Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg, waarmee op 28 oktober 2019 constructief overleg is gevoerd. Daarnaast zijn 59 uitnodigingen huis aan huis bezorgd aan omwonenden en belanghebbenden op basis van een door de gemeente Hilversum aangegeven gebiedscirkel rondom de locatie Vaartweg 180. Op de voor hen georganiseerde bijeenkomst op 10 december 2019 waren 18 mensen aanwezig, waaruit een klankbordgroep van vier direct betrokkenen is gevormd.

Uit het overleg met Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg bleek dat het planvoorstel (met toen nog negen bouwlagen) positief werd ontvangen en het zeer op prijs werd gesteld dat men nu reeds bij het initiatief werd betrokken. Men stelde dat er zeker vraag zal zijn naar ruime, gelijkvloerse en drempelloze appartementen. Ook over het voorstel voor ondergronds parkeren was men positief, evenals over het bouwvolume, de gehanteerde rooilijnen en de groene inpassing. Er waren echter ook enkele kritische kanttekeningen. Zo werd de

bouwhoogte fors gevonden en stond de stichting zeer kritisch tegenover de ontwikkeling van kantoorruimte in deze buurt. Het verminderen van de bouwhoogte door de kantoren te laten vervallen werd als een goede oplossingsrichting gezien.

De opmerkingen van Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg bleken grotendeels parallel te lopen met die van de omwonenden en belanghebbenden, deels tot hun verbazing. Ook zij waren positief over het initiatief maar kritisch op de bouwhoogte (die toen al was teruggebracht tot zeven bouwlagen) en bezonning ten opzichte van de bestaande bebouwing. De al gerealiseerde hogere bebouwing op het naastgelegen kavel aan de Vaartweg 182 speelde daarbij kennelijk geen rol. Het terugbrengen van kantoorruimte in de nieuwbouw werd door diverse aanwezigen als niet gewenst gekwalificeerd. De meeste omwonenden onderstreepten de grote vraag naar ruime, gelijkvloerse appartementen. Velen zagen het nogmaals verlagen van het ontwerp met één verdieping (tot zes bouwlagen) als een goed alternatief.



Appel Architecten, studie 2019-05-23 met 9 bouwlagen, op 1 juli 2019 ingediend bij de gemeente Hilversum en besproken op 28 oktober 2019 met Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg

Aangepast plan

Op basis van de kritische reacties die uit overleg met Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg en de omwonenden en belanghebbenden naar voren zijn gekomen, heeft Appel Architecten haar ontwerp in twee stappen op verschillende punten aangepast en verder uitgewerkt. De belangrijkste aanpassing is dat het hoogste bouwdeel op de hoek van de Vaartweg en Schuttersweg na het overleg met de Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg is verlaagd van negen naar zeven bouwlagen. Naar aanleiding van het overleg met de omwonenden en belanghebbenden is vervolgens besloten om de kantoorruimten te laten vervallen omdat hierop van uit de omgeving zeer kritisch was gereageerd. Zo kon de bouwhoogte met nog een verdieping verlaagd worden. Bij de uitwerking van de variant in zes bouwlagen is de vormgeving bovendien minder massief geworden, dankzij de geleding van de verschillende bouwvolumes waaruit het appartementencomplex is opgebouwd.



Appel Architecten, studie 2019-09-18 met 7 bouwlagen, besproken op 10 december 2019 met de omgeving

De volgende stap in het planproces bestaat uit de indiening van dit aangepaste en verder uitgewerkte ontwerp bij de gemeente Hilversum voor een volgend vooroverleg ten behoeve van de noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan, voorafgegaan door een aanvraag voor planologisch strijdig gebruik voor met name de toegestane bouwhoogte(n). Bij de beschrijving van het ontwerp zal nader op de punten uit de gemeentelijke reactie(s) worden ingegaan.

Gemeentelijke reactie 30 juni 2020

In haar tweede brief heeft de gemeente Hilversum ook het nieuwe voorstel afgewezen in de vorm van een 'negatief eindadvies om vooronderzoek'. In haar brief stelt de gemeente het volgende (citaat): 'Op basis van de beoordeling van uw verzoek adviseren wij u geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.'

Enkele bezwaren zijn dezelfde gebleven als ten opzichte van het eerdere voorstel. Zo wenst de gemeente een plint met werkruimten of voorzieningen, een invulling waar de buurt tegen is. Ook heeft de gemeente een andere van woningcategorieën in plaats van dure koop voor ogen, wat in de buurt evenmin een hoge prioriteit heeft.

In stedenbouwkundig opzicht zijn er echter 'duidelijk stappen in de goede richting gemaakt', in de woorden van de gemeente. In ruimtelijk opzicht zijn de door de gemeente genoemde aandachtspunten zeker oplosbaar. Om de verschillen van inzicht te overbruggen heeft KB-wonen op 8 juli 2020 een reactie geschreven op het negatief eindadvies van de gemeente met als doel, om over de verschillen van inzicht met elkaar in gesprek te raken. Het is belangrijk om met gemeenschappelijke uitgangspunten de volgende stap te kunnen zetten, ook richting de omwonenden.



Appel Architecten, uitgewerkt ontwerp 2020-02-24 met 6 bouwlagen, besproken op 8 september 2020

Overleg met de Klankbordgroep

Op 8 september 2020 heeft de eerste reguliere bijeenkomst plaatsgevonden met de Klankbordgroep, samen met een vertegenwoordiger van de Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg. Vanwege de corona-pandemie was het helaas niet eerder mogelijk om op een veilige wijze bij elkaar te komen. Het lag in de bedoeling om onder meer van gedachten te wisselen over het verwachte gemeentelijke antwoord op de brief van KBwonen van 8 juli 2020. Helaas bleek uit een e-mail van de gemeente Hilversum van 7 september 2020 dat men nog niet in staat was gebleken om de brief in behandeling te nemen. De bijeenkomst is verder gebruikt om het meest recente ontwerp toe te lichten en vragen te beantwoorden. Daarvan volgt hierna puntsgewijs een korte opsomming.

Bouwwolume

Het ontwerp is in enkele stappen verlaagd van maximaal negen naar maximaal zes bouwlagen op een parkeergarage, die vrijwel geheel ondergronds wordt aangelegd. Het deel met zes bouwlagen ligt op de oostelijke scherpe hoek van de locatie, tegenover de rotonde. De beide delen met vijf bouwlagen sluiten aan op ongeveer even hoge bebouwing aan respectievelijk de Vaartweg en de Schuttersweg. Het hoogste bouwdeel ligt aan de grootste stedenbouwkundige ruimte en vormt daardoor een markant herkennings- en oriëntatiepunt.

Grondeigendom

Het ontworpen bouwwerk ligt geheel binnen de rode contour op het fragment van de bestemmingsplankaart in het planboek van de architect. Binnen deze contour ligt een grijs gekleurd gebied dat deel uitmaakt van de openbare ruimte en waarin ook kavel 938 ligt. Dit kavel lijkt door te lopen in het geel gekleurde bouwvlak maar de bestaande bebouwing blijft buiten dit kavel. Het ontworpen bouwwerk echter schuift voor een klein deel over kavel 938. Wanneer dit kavel in eigendom is van de gemeente zal het alsnog verworven moeten worden. Dit onderwerp kan in het overleg met de gemeente worden besproken, zodra de gemeente heeft ingestemd met de planvorming.

Bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan kan het plan niet gerealiseerd worden. De toegestane bouwhoogten zijn daarvoor te beperkt. Het gebruik maken van de vrijstelling biedt evenmin voldoende ruimte. Er moet dus worden ontwikkeld in afwijking van het bestemmingsplan en dat kan alleen maar, wanneer de het gemeentebestuur daarmee instemt. De Ruimtelijke Onderbouwing heeft tot doel om de gemeente te overtuigen van de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. Pas dan zal de gemeente overgaan tot de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Voetafdruk bestaande en nieuwe situatie

De voetafdruk van de huidige bebouwing neemt slechts een gedeelte van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan in. Delen van zowel het gele als roze gekleurde bouwvlak zijn immers niet bebouwd maar in gebruik als tuin of parkeervoorziening. De voetafdruk in oppervlakte gemeten in vierkante meter van het ontworpen appartementengebouw is ongeveer even groot als de bestaande voetafdruk. Het onbebouwde deel van het terrein zal echter geheel als tuin worden ingericht, naast de inpassing van de hellingbaan naar de parkeergarage, zodat het totale verhard oppervlak zal afnemen.

Ingang parkeergarage

Voor de toegang tot de parkeergarage is gekozen voor de rustige zijde van het ontworpen appartementencomplex, de Schuttersweg. Deze weg is veel minder druk dan de Vaartweg, een belangrijke invalsweg, en de toegang kan op grotere afstand van de rotonde worden geprojecteerd. De toegang ligt op enige afstand van het garagepad naar het aangrenzende terrein met appartementengebouwen. Dankzij de lichte kromming in de Schuttersweg is vanaf het kavel het (fiets)verkeer al op grote afstand zichtbaar.

Woningcategorieën

Gemeenten staan bij nieuwbouwprojecten vaak een menging van woningcategorieën voor, bijvoorbeeld sociale huur, goedkope koop, middeldure huur en koop en vrije sector koop. Bij kleine projecten, bijvoorbeeld minder dan dertig woningen, wordt regelmatig van deze menging afgezien omdat er ook nadelen aan kleven. In dit relatief kleine project met maar één stijgpunt (lift en trappenhuis) is gekozen voor één woningcategorie – vrije sector koop – die goed past bij de woningen in de omgeving. Zo zijn de appartementen aantrekkelijk voor diegenen in de omgeving die graag kleiner cq. gelijkvloers willen gaan wonen zonder de wijk te hoeven verlaten.



Locatie Vaartweg 180 bij de aansluiting van de Schuttersweg

Bouwhoogte

Vergeleken bij de huidige bebouwing op het terrein is er sprake van een behoorlijke toename van de bouwhoogte. Dat wordt vooral veroorzaakt doordat de huidige bebouwing relatief laag is, met name de bebouwing in de punt. In de directe omgeving bedraagt de aansluitende bebouwing vijf bouwlagen op een onderbouw of met extra lessenaarsdak. Het grootste deel van de geprojecteerde nieuwbouw is ongeveer even hoog. De zesde bouwlaag bestaat uit slechts één appartement met een daklijn op 18,77 meter. Alleen het kleine bouwvolume boven de stijgpunten komt hier met 19,97 meter nog ruim een meter bovenuit.

Levendige discussie en vervolgstappen

Meerdere onderwerpen leidden tot een levendige discussie met de aanwezigen. Veel vragen konden worden beantwoord en waar dat niet mogelijk was, is aangegeven dat op die punten later nog wordt teruggekomen. Dat geldt met name voor het grondeigendom rond de locatie en de verkeerssituatie op de Schuttersweg. Voor beide punten is overleg met de gemeente Hilversum noodzakelijk. Het laten vervallen van andere dan woonfuncties werd door alle aanwezigen als positieve beslissing ervaren.

Hoewel het verminderen van het aantal verdiepingen werd gewaardeerd, waren er vragen over de effecten van de bouwhoogten van vijf en voor een klein deel zes lagen op de directe omgeving. De schaduwtekeningen van de architect geven daar al deels een antwoord op maar de ontwikkelaar kan zich goed voorstellen dat dit punt belangrijk wordt gevonden. Daarom is in overleg met een bewoner van de Schuttersweg besloten om ook enkele perspectieftekeningen op ooghoogte te vervaardigen, vanuit standpunten die voor hem van belang zijn. Inmiddels is de afspraak gemaakt en de situatie ter plekke opgenomen.



Aansluiting Schuttersweg op Vaartweg



Aansluiting De Rijklaan op Schuttersweg met zicht op rotonde Loosdrechtseweg



Kruising Havenstraat - Vaartweg in de jaren 30, een smalle stadsstraat



Vaartweg met dorpsbebouwing en villa's, eind 19^e eeuw



Vaartweg als lommerrijke laan, begin 20^e eeuw

Ligging en historie van de locatie

Ligging van de locatie

De locatie Vaartweg 180 ligt aan de westzijde van Hilversum, op de hoek van de Schuttersweg. De Vaartweg is één van de radialen die zo kenmerkend zijn voor de stedenbouwkundige structuur van Hilversum. Veel van deze radialen zijn oorspronkelijke schapendriften waarover de schaapskuddes naar de heidevelden werden geleid. De Vaartweg heeft een andere oorsprong als wegverbinding met de Gooise Vaart, voorheen de Hilversumsche Vaart geheten, die vanaf de westkant het bebouwd gebied in steekt.

Vaart en weg

De Gooise Vaart is het kanaal tussen de Oude Haven van Hilversum en 's-Graveland. In de verkavelingakte van 's-Graveland uit 1634 werd geregeld dat Hilversum een weg en vaart tussen beide plaatsen mocht aanleggen, waarmee in datzelfde jaar werd begonnen. De aanleg geschiedde in verschillende delen en werd pas na ruim 200 jaar in 1843 voltooid. In 1876 werd de vaart verlengd tot aan de Havenstraat, het deel dat nu de Oude Haven wordt genoemd. De vaart werd gebruikt voor de afvoer van zand naar Amsterdam en de aanvoer van bouwmaterialen. Na de opening van het Hilversums Kanaal in 1937 verloor de Gooise Vaart haar functie als scheepvaartroute. Ter hoogte van de locatie bevindt zich nog steeds de Oude Loswal, achter de bebouwing aan de zuidkant van de Vaartweg.

Van landweg tot stedelijke as

De Vaartweg maakt al eeuwen deel uit van de ruimtelijke structuur van Hilversum. De weg was aanvankelijk onbebouwd maar geleidelijk groeide de lintbebouwing vanuit het centrum verder in westelijke richting. Daarna verrees er ook bebouwing achter de linten die in de loop der jaren verdicht werd tot een aaneengesloten woongebied. Langs de Vaartweg vond eveneens verdichting plaats, onder meer door de komst van het gymnasium en appartementencomplexen. Zo ontstond de stedelijke as die we vandaag kennen, een belangrijke westelijke uitvalsweg. De topografische kaarten op de volgende pagina's laten zien hoe de Vaartweg steeds meer in het bebouwd gebied van het sterk gegroeide Hilversum is opgenomen.

Van smalle straat tot brede laan

De Vaartweg begint vanaf de Kerkbrink als een smalle stadsstraat tussen aaneengesloten gevels, verbreedt zich tot een laan met villa's aan voortuinen en pas daarna wordt het profiel breder en is er ruimte voor laanbeplanting. Aan de noordkant van de weg verschijnen de eerste appartementencomplexen met parkachtige inrichting en worden de voortuinen van de woonbebouwing steeds dieper. Ter hoogte van het tankstation wordt de bebouwing aan de zuidkant van de weg dichter, waarna de Schuttersweg onder een scherpe hoek aantakt op de Vaartweg en daarmee de locatie insluit. Het laatste deel van de Vaartweg tot aan de Gijsbrecht van Amstelstraat wordt gekenmerkt door een concentratie van hogere bebouwing aan beide zijden van de weg. De bebouwing op de locatie Vaartweg 180 is echter juist betrekkelijk laag, met name op de hoek.

Conclusie: de locatie Vaartweg 180 ligt in het westelijk deel van de weg met relatief hoge bebouwing maar de bebouwing op de locatie zelf is betrekkelijk laag.



Vaartweg in 1875: nog vrijwel geen lintbebauwing



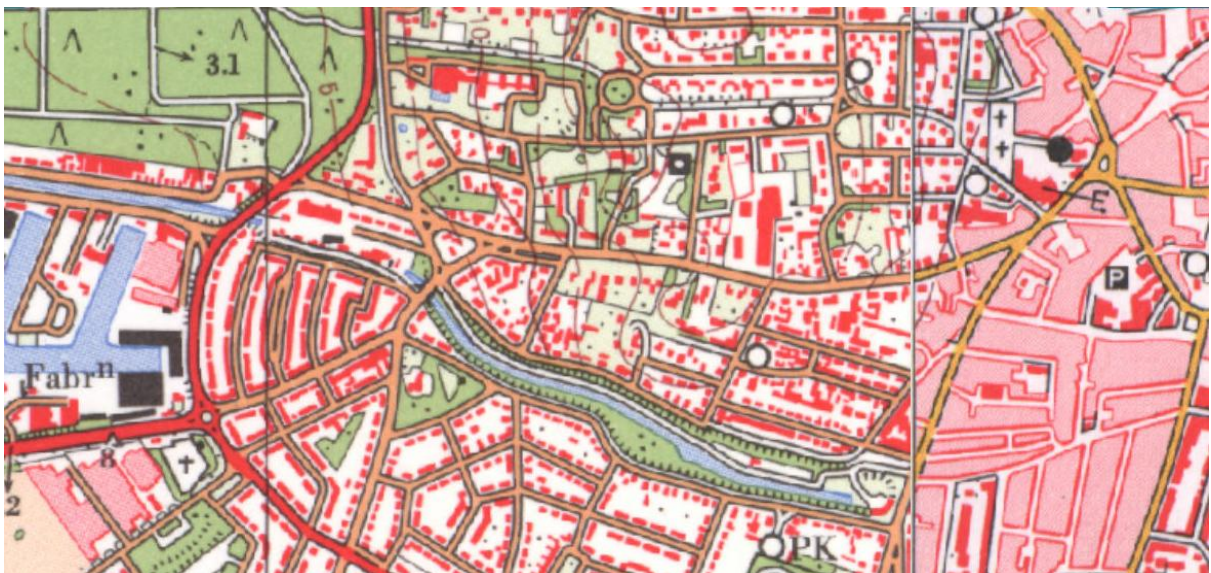
Vaartweg in 1900: de eerste losse lintbebauwing



Vaartweg in 1925: ook steeds meer bebouwing achter de lints



Vaartweg in 1950: verdere verdichting achter de linten



Vaartweg in 1975: het eerste grote gebouw aan de noordkant van de weg



Vaartweg in 2000: meerdere grote gebouwen aan de noordkant van de weg



Luchtfoto's locatie Vaartweg en omgeving, Google Earth

De locatie in haar directe omgeving

Verbinding en scheiding

De Vaartweg is niet alleen een belangrijke verbinding, ze vormt ook een scheidingslijn tussen het zeer royale woongebied met voornamelijk villa's en gekoppelde woningen aan de noordkant en de wat compactere woongebieden aan de zuidkant met fraaie middenstands- en rijenwoningen. Zo vormt de Vaartweg de overgang tussen villapark De Boomberg en de tuinstedelijke woonwijk Het Rode Dorp.

Villapark De Boomberg

De Boomberg (Buurt 21 in de wijk Noordwest van Hilversum) ligt ten zuidoosten van de 's-Gravenlandse weg. Ze wordt in het westen begrensd door de Schuttersweg, in het zuiden door de Couperusweg en de Oude Haven) en in het oosten door de Havenstraat en Burg. Andriessenstraat. Bij besluit van de Minister van VROM is op 21 februari 2007 het Noordwestelijk Villagegebied inclusief parkgroen aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De naam Boomberg verwijst naar één van de heuvels van het glooiende Gooise landschap waarop Hilversum is gebouwd en is gesticht als parkgebied. Initiatiefnemer was de Hilversumse kunstschilder Jan van Ravenswaay (1789-1869), die het rond 1835 aankocht met financiële steun van kapitaalkrachtige vrienden uit Amsterdam met als doel om een belommerde wandeling in het buitengebied aan te leggen. In 1848 werd het gebied overgedragen aan de gemeente Hilversum en werd daarmee één van de eerste publieke wandelgebieden in Nederland buiten een bebouwde kom.

In de 19e eeuw werd rond het park de villawijk Boombergwijk aangelegd en sindsdien is het gebied gelegen in de bebouwde kom. In het contract is destijds vastgelegd, dat het park als openbaar groen moest blijven bestaan maar desondanks zijn enkele delen toch bebouwd nadat in 1882 de Bergweg was aangelegd. Naast royale woonbebouwing bevinden zich in De Boomberg ook grotere gebouwen zoals de voormalige studio's van de NCRV, het Talpa Radiokantoor en twee middelbare scholen. Ook het Woondienstencentrum De Boomberg aan de Vaartweg is met haar zes bouwlagen een groot complex.

Het Rode Dorp

Het Rode Dorp (Buurt 32 in de wijk Zuidwest van Hilversum) wordt in het westen begrensd door de Gijsbrecht van Amstelstraat, in het noorden door de Gooise Vaart en in het oosten door de Loosdrechtseweg. Oorspronkelijk was het Rode Dorp kleiner en bestond het uit slechts 76 woningen, gebouwd in twee blokken tussen Bodemanstraat, Loosdrechtseweg, Heidestraat en Reestraat. Dit woningcomplex werd opgericht door de Hilversumsche Bouwvereniging en gebouwd in de periode 1868-1880. De woningen waren bestemd voor de arbeiders van de in 1868 opgerichte Hilversumsche Stoom Spinnerij en Weverij (HSSW). Haar naam dankt het Rode Dorp aan haar rode dakpannen of aan het door de straten stromende rode (verf)water, afkomstig van de fabriek. Van de 19e eeuwse arbeiderswoningen zijn er nog enkele aanwezig in de Bodemanstraat.

Tussen Boomberg en Rode Dorp

De Vaartweg zelf heeft in het westelijke deel een specifiek karakter door de gevarieerde, relatief gesloten bebouwing aan beide zijden van de weg. Aan de zuidkant vormt de zone tot aan de lager gelegen Oude Loswal een afwijkende strip met enkele rijen woningen met



Hogere bebouwing aan de Vaartweg



Hogere bebouwing aan de Schuttersweg

aan de achterzijde bedrijfsbebouwing. Deze rij wordt beëindigd door een vierlaagse galerijflat op de hoek van de Gijsbrecht van Amstelstraat met op de begane grond een winkel- en voorzieningenstrip. Dit gebied ligt als gevolg van het water los van het eigenlijke Rode Dorp.

Aan de overzijde van de Vaartweg is sprake van een vergelijkbare situatie. Westelijk van de Schuttersweg, de rand van het villapark De Boomborg, ligt tot aan de Geert van Mesdagweg een driehoekig terrein, waarvan de locatie Vaartweg 180 de oostelijke punt vormt. Binnen deze driehoek staan langs de Vaartweg meerdere bouwwerken van verschillende hoogte, variërend van één bouwlaag met kap tot vijf bouwlagen plat afgedekt. Het meest recente gebouw bestaat uit vijf bouwlagen op een verhoogde begane grondvloer ten behoeve van een parkeergarage in het souterrain en grenst aan de locatie. Op het terrein aan de Schuttersweg staan drie appartementengebouwen van ieder vijf bouwlagen hoog met daarop nog een halve laag hogere, ver uitkragende lessenaarsdaken, het complex Corversbos.

Conclusie: de locatie Vaartweg 180 maakt deel uit van een gebied net buiten villapark De Boomborg, met afwijkende bebouwingstypen waaronder meerdere appartementenblokken.



Lage bebouwing aan onbestemde stedenbouwkundige ruimte



Rommelige achterzijde gericht naar villapark

Beschrijving van de huidige situatie

Stedenbouwkundige structuur

De locatie Vaartweg 180 ligt op een driehoekig kavel, waarvan de door de Schuttersweg gevormde scherpe hoek grenst aan de grote rotonde tussen de Vaartweg en de Loosdrechtseweg. In het midden van deze rotonde bevindt zich een Esso tankstation met autowasstraat, een omvangrijk complex dat aan de westkant door beplanting wordt afgeschermd. De gevelwanden van beide straten wijken ter hoogte van de rotonde ver uiteen, waardoor de openbare ruimte hier geen enkele beslotenheid meer kent. Dat wordt nog versterkt door de loop van de Gooise Vaart, waardoor langs het zuidwestelijk deel van de ruimte bebouwing ontbreekt. Ook de vorm van de locatie Vaartweg 180 en de geringe bouwhoogte op de punt van het kavel dragen niet bij aan enige vorm van ruimtelijke begrenzing of articulatie. Het is een zwakke plek in de stedenbouwkundige structuur van Hilversum.



Situatie Vaartweg 180 bestaat

Karakteristiek bebouwing

De bestaande bebouwing op de locatie is vooral op de Vaartweg gericht. In de oostelijke punt van het kavel bedraagt de bouwhoogte van het kantoorgedeelte twee lagen, aan de westkant die van het appartementenblok drie lagen. Tussen beide blokvormige bouwvolumes bevindt zich een eenlaags tussenlid met hoofdtoegang. De bebouwing staat op een rechte rooijlijn, alleen het lagere deel is iets teruggediept zodat ruimte is vrijgehouden voor een entreegebied met enkele traptreden. Dat deze zijde de voorkant is, blijkt ook uit de smalle tuinstrook tussen gebouw en terreingrens, die doorloopt tot voorbij de kop van het complex op de hoek.

De zijde aan de Schuttersweg heeft meer het karakter van een achterkant. Hier ontbreekt een duidelijke rooijlijn doordat de rechthoekige bouwvolumes gestaffeld ten opzichte van elkaar zijn geplaatst en dus niet de weg volgen. Het resterende deel van het kavel heeft het



Hoofdentree aan de Vaartweg



Parkeerterrein aan de Schuttersweg

karakter van een rommelige restruimte en is in gebruik als parkeerterrein. Omdat hier de tuinstrook deels ontbreekt, maakt het geheel een onverzorgde indruk die niet past in het groene karakter van de Schuttersweg.

Op de plek waar de voor- en achterzijde bij elkaar komen ontbreekt iedere allure. De gevel bestaat op de begane grond uit enkele kantoorramen terwijl de verdieping naast een raam uit een loggia bestaat. Op geen enkele wijze reageert het complex op haar bijzondere ligging, waar verschillende ruimtelijke sferen bij elkaar komen.

Architectonische verschijningsvorm

De bebouwing op de locatie Vaartweg 180 dateert waarschijnlijk uit de jaren zestig. De verschijningsvorm is weinig uitgesproken, de enige opvallende elementen zijn de betonnen borstweringen van de loggia's van het appartementenblok. Deze zijn afgewerkt met gewassen grind en voorzien van een witte band die de hoek omgaat en wordt beëindigd voor een vertikaal raam. De loggia's zijn over de gehele breedte voorzien van schuifpuien. Behalve het transparante tussenlid bestaan de gevels verder uit rechthoekige ramen en enkele glazen puien voor de trappenhuizen. Ook de bleke kleur van het metselwerk is debet aan de onbestemde uitstraling van het geheel.

Recente nieuwbouw

Aan de westkant van de locatie is aan de Vaartweg 182 recent een appartementenblok gerealiseerd. Deze nieuwbouw is met haar vijf bouwlagen een stuk hoger dan het te slopen bouwvolume. Hoewel de voorgevel met haar brede loggia's grotendeels uit glas bestaat oogt het bouwwerk als een massief blok vanwege haar metselwerk omlijsting. De vrijwel blinde zijgevels versterken dit karakter en leiden ertoe dat de samenhang met zowel de bebouwing op de locatie Vaarstraat 180 als de naastgelegen historische bebouwing zwak is. De donkere baksteen contrasteert sterk met de in de directe omgeving toegepaste kleuren.

Conclusie: de bebouwing op de locatie Vaartweg 180 is gedateerd en draagt op geen enkele wijze bij aan de specifieke kwaliteiten van dit driehoekige kavel binnen de stedenbouwkundige structuur van Hilversum.



Vaartweg 180 en aangrenzende hogere nieuwbouw Vaartweg 182



Overgang tussen Vaartweg 182 en 180

Potentie van de hoek Vaartweg/Schuttersweg

Veranderingen in de directe omgeving

De huidige bebouwing op de locatie Vaartweg 180 is circa een halve eeuw oud. De afgelopen jaren is de directe omgeving sterk veranderd. Zowel op het naastgelegen kavel aan de Vaartweg 182 als op het achtergelegen terrein aan de Schuttersweg is aanzienlijk hogere bebouwing verrezen. Daardoor heeft de locatie op de hoek aan betekenis ingeboet. In plaats van een belangrijk hoekpunt in de bebouwde kom is het een onaanzienlijke plek geworden, lager dan alle bebouwing in de omgeving van de rotonde. Dat terwijl de plek misschien wel de meeste ruimtelijke potentie heeft van alle kavels in het driehoekige bouwblok tussen Vaartweg, Schuttersweg en Geert van Mesdagweg.



Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied, vastgesteld 2010-05-04

Bouwvlak

Uit de plankaart van het bestemmingsplan blijkt dat het roze bouwvlak niet geheel is bebouwd. Het bouwvlak loopt verder door richting de hoek en aan de zijde van de Schuttersweg is een recht doorgetrokken in plaats van een trapeziumvormig verspringende lijn getekend. Bebouwing conform het bouwvlak zou de hoek tussen Vaartweg en Schuttersweg veel beter markeren en de laatste weg een goede ruimtelijke begeleiding kunnen geven, mede doordat daardoor De Rijklaan een duidelijke ruimtelijke beëindiging zou kunnen krijgen.

Bouwhoogte

De tweelaagse kantoorbebouwing op de hoek is met haar bouwhoogte van circa 6,00 meter aanzienlijk lager dan die van de appartementencomplexen op de locaties Vaartweg 182 (5 bouwlagen, circa 17,50 meter) en De Rijklaan 9 (4 bouwlagen, circa 14,00 meter). Vanwege haar prominente ligging zou een grotere bouwhoogte dan beide flankerende gebouwen de voorkeur verdienen. Dat is ook gewenst omdat de drie appartementengebouwen aan de Schuttersweg achter het kavel ongeveer even hoog zijn als die aan de Vaartweg 182. Een extra bouwlaag op de hoek is het middel bij uitstek om deze plek op een niet te nadrukkelijke wijze te accentueren. Hoewel een bouwhoogte van circa 20 meter meer is dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte past ze goed in de gevarieerde ruimtelijke opbouw van de Vaartweg.



Zorgvuldige nieuwbouw aan de Erfgooiersstraat in Hilversum, Defesche Van den Putte, 2007-11

Inrichting

Grote delen van de Vaartweg worden begrensd door voortuinen van uiteenlopende diepten. Meerdere grotere gebouwen staan zelfs in een parkachtige omgeving. Hoewel de afmetingen van de locatie Vaartweg 180 beperkt zijn, is een doorlopende tuinstrook, met name langs de Schuttersweg, een belangrijke voorwaarde voor een goede, groene inpassing en aansluiting op de parkachtige omgeving van De Boomberg.

Uitstraling

Een op een kruising van wegen gelegen gebouw moet in ieder geval ook op de hoek gericht zijn. Niets is zo storend als een bouwwerk dat niet is afgestemd op haar plek in de stedenbouwkundige structuur en waarin geen gebruik kan worden gemaakt van de kwaliteiten van haar situering. Een hoekligging biedt de mogelijkheid om verschillende sferen met elkaar te verbinden en het gebouw een meerzijdige uitstraling te geven. Zo kan een hoekgebouw uitgroeien tot een oriëntatie- en herkenningspunt voor de bredere omgeving.

Identiteit

De locatie Vaartweg 180 vraagt als het ware om een ruimtelijk gebaar. Niet te groot, want het moet passen in de omgeving, maar ook niet te klein want anders zal er geen sprake zijn van onderscheid en herkenbaarheid. Voor de passanten over de rotonde tussen Vaartweg en Loosdrechtseweg fungeert een passend gebouw op deze plek als oriëntatiepunt en krijgt deze grote ruimte een gebouw in een bijpassende schaal. Voor degenen die vanaf de ring via de Vaartweg richting het centrum van Hilversum gaan, helpt een door afmetingen en architectuur herkenbaar gebouw met de oriëntatie binnen de bebouwde kom. Het belangrijkste is echter dat een historisch zo belangrijke plek, tussen de Oude Haven en De Boomberg, bewoond wordt en bijdraagt aan de sociale veiligheid in de omgeving.

Ruimtelijk en functioneel

Ruimtelijk gezien zijn er dus goede redenen om de locatie Vaartweg 180 een nieuwe en niet te bescheiden invulling te geven. Ook vanuit functioneel oogpunt is daar veel voor te zeggen. Appartementen op deze plek bieden oudere bewoners uit de omliggende wijken de kans om hun grondgebonden woning met vaak grote tuin in te wisselen voor een gelijkvloers appartement met royaal balkon en toch in hun eigen buurt te kunnen blijven wonen, waardoor bestaande woonbuurten meer levensloopbestendig worden. Een bescheiden vorm van verdichting past bij de geleidelijke verstedelijking van Hilversum en vermindert tegelijkertijd de druk op het waardevolle landschap. De nabijheid van het Corversbos maakt de locatie extra aantrekkelijk voor recreatie dichtbij huis, op loopafstand.

Conclusie: de ruimtelijke en functionele potenties van de locatie Vaartweg 180 wijzen beide in de richting van een intensivering van de hoekbebouwing binnen een tuinstedelijke setting met een stedenbouwkundig accent waar de openbare ruimte deze hard nodig heeft.



Vogelvlucht locatie Vaartweg 180



Vaartweg hoek Schuttersweg

Beschrijving van het planvoorstel

Aangepast programma

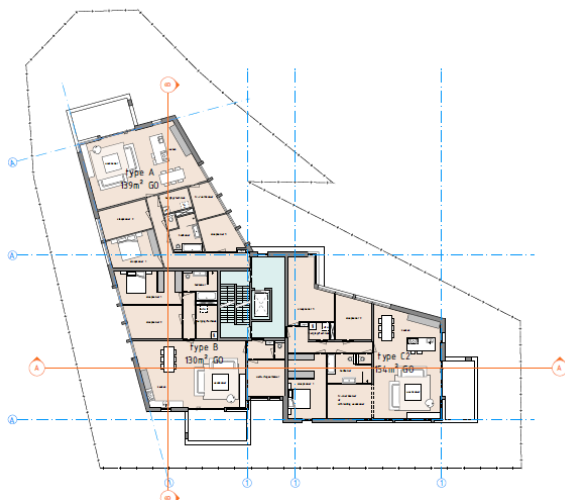
Het planvoorstel voor de locatie Vaartweg 180 bestaat uit een woongebouw met in totaal 15 appartementen op een parkeerkelder. De eerder geprojecteerde kantoorverdieping is vervallen omdat een dergelijke functie door omwonenden als ongewenst wordt gezien en er evenmin sprake is van een echte kantorenlocatie. Bovendien kon hierdoor de bouwhoogte worden teruggebracht tot vijf en zes bouwlagen. Ook betekent dit dat er voortaan geen sprake meer zal zijn van schreeuwerige bedrijfsreclame en banieren in het zicht. In plaats van afzonderlijke kantoorruimten wordt wel de mogelijkheid geboden van een kantoor of werkruimte aan huis, waarvoor de appartementen met hun oppervlakten van 130 tot 171 m² groot genoeg zijn.



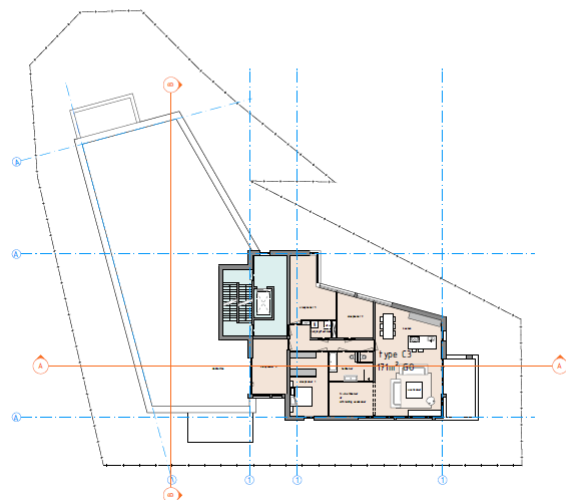
Situatie Vaartweg 180 nieuw

Nieuwe situatie

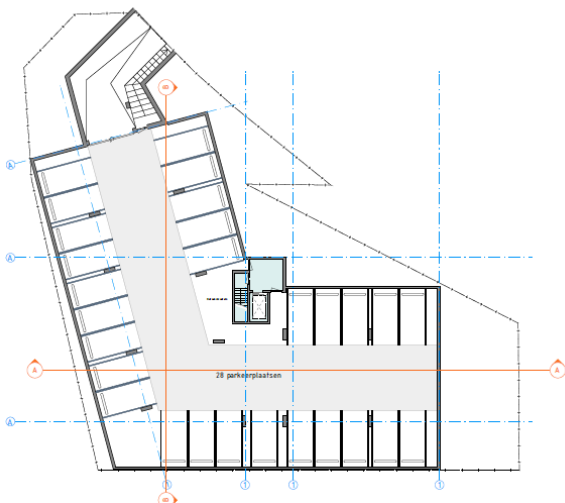
Het bebouwingsvlak is groter geworden dan in de huidige situatie het geval is en komt globaal overeen met het bouwvlak uit het bestemmingsplan. Dat is mogelijk omdat het parkeren geheel ondergronds wordt opgelost, waardoor de geparkeerde auto's van bewoners en een deel van de bezoekers van het maaiveld zullen verdwijnen. Daardoor kan rondom het gehele gebouw een tuin aan worden aangelegd, deels op het kelderdak. Zo kan worden aangesloten op de tuinstrook voor het naastgelegen appartementenblok maar met name op het royale parkgroen rond de drie appartementenblokken aan de Schuttersweg. De tuin wordt langs de Vaartweg en op de kop door lage, gemetselde keermuren beëindigd zodat een relatief harde overgang naar het openbaar gebied wordt gecreëerd. Langs de Schuttersweg sluiten de tuinen rechtstreeks aan op het openbaar gebied voor een zachtere overgang.



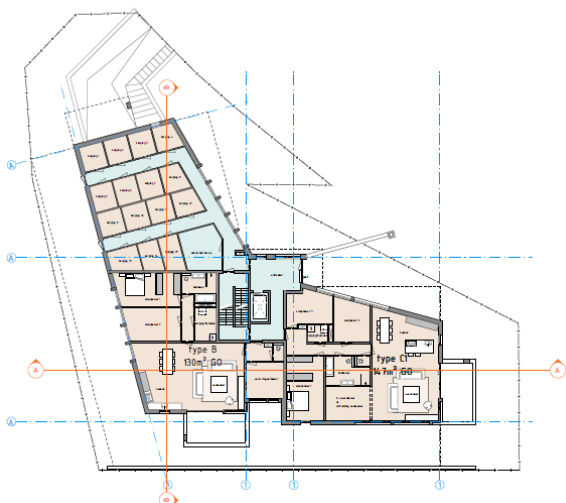
Standaardverdieping



Dakverdieping met hoekappartement



Parkeerkelder



Begane grond met bergingen

Plattegronden

De standaard woonverdiepingen bestaan uit drie appartementen rond een centraal trappenhuis met lift. De appartementen zijn gericht op achtereenvolgens de Vaartweg, de kruising met rotonde en de Schuttersweg. Daardoor zijn ook de balkons naar die verschillende zijden gericht, wat de privacy ten goede komt, evenals de alzijdigheid van het gebouw. De hoofdingang bevindt zich aan de Schuttersweg, in de knik van het bouwvolume. De lift komt in de entreehal uit, daarnaast bevindt zich het trappenhuis. Alle woningen worden ontsloten via de hal. Op de begane grond bevinden zich in de noordelijke vleugel de bergingen. Het dakappartement bevindt zich op de oostelijke vleugel en kijkt uit over de kruising van Vaartweg en Schuttersweg.

Het gehele woonblok is onderkelderd ten behoeve van in totaal 28 parkeerplaatsen en voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm, waarbij is uitgegaan van het gelijktijdig gebruik van de voorziening door zowel bewoners als bezoekers. Voor de berekening wordt verwezen naar het planboek van Appel Architecten. Aanvullende parkeergelegenheid in de openbare ruimte is conform deze berekening niet nodig, een grote verbetering voor de omgeving ten opzichte van de huidige situatie.



Vaartweg vanaf ring



Vaartweg hoek Schuttersweg vanaf rotonde

Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt geheel op eigen terrein opgelost, bovendien blijven de auto's uit het zicht. Ook is in de kelder een stalling van fietsen en scooters voorzien. De parkeerkelder is groter dan de voetafdruk van het bouwwerk en ligt deels onder de tuinen rondom. De keermuur langs de Vaartstraat valt daardoor samen met de wand van de kelder.

De hellingbaan naar de kelder en de naastgelegen trap komen via een knik uit op de Schuttersweg. Tussen de hellingbaan en de wegkant is voldoende ruimte voor een horizontaal vlak, zodat vanuit wachtende auto's goed zicht mogelijk is op eventueel naderend verkeer. Een extra voordeel daarbij is de lichte kromming van de Schuttersweg, waardoor het zicht op de omgeving bijzonder goed is. Er is tevens voldoende afstand tot de toegang naar de garage



Schuttersweg met hoofdentree en trappenhuis



Schuttersweg met toegang parkeergarage

boxen van het aangrenzende appartementencomplex zodat vertrekkende en aankomende auto's via beide toegangen geen hinder voor elkaar zullen opleveren.

Al met al is de ontworpen parkeeroplossing niet alleen veel fraaier dan het huidige, rommelige parkeerterrein aan de Schuttersweg, dankzij de grotere afstand tussen de toegang en de aansluiting van de Vaartweg op de Schuttersweg wordt de verkeerssituatie ook een stuk veiliger. Vanwege de verkeersveiligheid is ook afgezien van een entree tot de parkeergarage vanaf de Vaartweg, omdat de verkeersintensiteit op deze weg aanzienlijk hoger is dan die op de Schuttersweg.

Gevels

Het woongebouw heeft vier voorgevels want ook in de gevel naast Vaartweg 182 zijn de nodige raamopeningen voorzien. De overige drie gevels bestaan uit een compositie van raamstroken en ver uitkragende balkons, die aan één zijde door een rechthoekige kolom worden ondersteund. Daarbij lopen de borstweringen onder de ramen door als balkonbeëindiging. Deze sterk horizontaal gerichte geveldelen worden afgewisseld met smalle, verticale raamstroken en met enkele rastervormige geveldelen met doorlopende gemetselde penanten, waartussen de borstweringen worden opgevangen.

De gevels kennen reliëf in hun detaillering en plasticiteit in hun opbouw. De schaal van het woonblok past bovendien goed in de omgeving omdat het is opgebouwd uit meerdere delen die als afzonderlijke bouwvolumes met verschillende bouwhoogten herkenbaar blijven. Dankzij de eenheid in het materiaalgebruik en de detaillering van raamopeningen en dakranden vertoont het bouwwerk echter ook een grote samenhang.

Architectuur

De verschijningsvorm is geïnspireerd door de Hilversumse baksteenarchitectuur, die begon met haar beroemde stadsarchitect W.M. Dudok (1884-1974). Zijn ontwerp voor het Hilversumse raadhuis was een prachtig voorbeeld van zakelijk expressionisme, waarin het moderne bouwen en de traditie van het bouwambacht stevig met elkaar werden verbonden. Dudok heeft niet alleen veel gebouwen in Hilversum ontworpen, waaronder maar liefst zeventien scholen, hij heeft haar ook een architectonisch handschrift nagelaten waarop nog steeds wordt voortgebouwd. Kenmerkend zijn de afwisseling tussen open en gesloten gevelvlakken, grote puien en kleinere raamopeningen, de beëindiging van het bouwwerk door een hoger element, het gebruik van heldere, vaak gele baksteen en de zorgvuldige detaillering van raamopeningen en dakranden. Veel architecten zijn schatplichtig aan Dudok, zoals J.H. van der Veen, ontwerper van de in De Boomborg gelegen voormalige NCRV-studio uit de periode 1938-41, die evenals het raadhuis is opgetrokken uit gele baksteen. Ook andere studio's hebben de invloed van Dudok ondergaan. Op de plek van het door hem ontworpen maar helaas gesloopte Hilversumse slachthuis hebben Geurst & Schulze in de jaren 1996-98 een kleine woonwijk ontworpen die niet alleen de herinnering aan het gesloopte gebouw levend houdt maar ook voor een vormgeving gekozen die naar Dudok verwijst, zonder hem te kopiëren.

Conclusie: het ontwerp voor de locatie Vaartweg 180 past niet alleen goed in de ruimtelijke structuur maar versterkt met haar Hilversumse uitstraling ook de karakteristiek van de plek.



Voormalige NCRV-studio in De Boomborg, J.H. van der Veen, 1938-41



Voormalig slachthuisterrein, Geurst & Schulze, 1996-98

Conclusies

Samenvatting

In de voorgaande hoofdstukken zijn al de nodige conclusies getrokken:

- de locatie Vaartweg 180 ligt in het westelijk deel van de weg met relatief hoge bebouwing maar de bestaande bebouwing op de locatie zelf is betrekkelijk laag;
- de locatie Vaartweg 180 maakt deel uit van een gebied net buiten villapark De Boomberg, met afwijkende bebouwingstypen waaronder meerdere appartementenblokken;
- de bebouwing op de locatie Vaartweg 180 is gedateerd en draagt op geen enkele wijze bij aan de specifieke kwaliteiten van dit driehoekige kavel binnen de stedenbouwkundige structuur van Hilversum;
- de ruimtelijke en functionele potenties van de locatie Vaartweg 180 wijzen beide in de richting van een intensivering van de hoekbebouwing binnen een tuinstedelijke setting met een stedenbouwkundig accent waar de openbare ruimte deze hard nodig heeft;
- het ontwerp voor de locatie Vaartweg 180 past niet alleen goed in de ruimtelijke structuur maar versterkt met haar Hilversumse uitstraling ook de karakteristiek van de plek.

Voor- en nadelen

Geconcludeerd kan worden dat het planvoorstel van Appel Architecten niet alleen een goede invulling van de locatie is maar ook een grote verbetering van de situatie in haar omgeving. Het is echter wel een grote verandering ten opzichte van de huidige situatie. Daarom heeft de architect ook de eventuele nadelen onderzocht. Die bestaan bij een hoger gebouw vrijwel altijd uit veranderingen in de schaduwwerking op omliggende percelen en gebouwen. Een hoger gebouw veroorzaakt langere schaduwen maar dankzij de relatief grote afstanden tot de omliggende bebouwing blijven de gevolgen hiervan rond de locatie Vaartweg 180 beperkt. Midden op de dag is er in geen enkel seizoen sprake van schaduw over woningen en tuinen in de omgeving. In het voor- en naseizoen, wanneer de zon lager staat, speelt schaduw in het begin van de ochtend en aan het eind van de middag wel een rol. Dat komt ook doordat de zon in die jaargetijden veel korter schijnt. Bedacht moet echter worden dat een deel van deze schaduw nu ook al wordt veroorzaakt door de huidige bebouwing en beplanting. Geconcludeerd kan worden dat deze nadelen beperkt zijn en niet opwegen tegen de voordelen van het initiatief.

Terugblik op de gemeentelijke reactie

- De gemeentelijke wens om vanuit economisch perspectief de functie werken te behouden wordt niet gedeeld door de omwonenden. Er is hier ook geen sprake van een typische kantorenlocatie want in de directe omgeving komen deze verder nauwelijks voor. Daarom vormt werken aan huis hier een passender invulling dan afzonderlijke kantoorruimten.
- De bouwhoogten volgens het bestemmingsplan zijn gering, zowel ten opzichte van recente bebouwing in de directe omgeving als gezien de ruimtelijke potentie van de locatie. Verreweg de meeste omwonenden kunnen instemmen met de bouwhoogte van het planvoorstel.
- Het planvoorstel voorziet in een parkeergarage met 28 parkeerplaatsen. Dat betekent dat zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers geheel op eigen terrein en bovendien uit het zicht wordt opgelost. Omdat in de omgeving nauwelijks winkels voorko-

men, lijkt het niet nodig te zijn om de koopavond als maatgevend moment te kiezen voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

Nieuw en vertrouwd

Het planvoorstel voor de locatie Vaartweg 180 past in een Hilversumse traditie van zorgvuldige stedenbouw en architectuur. De vormgeving herinnert aan die van Dudok maar is daarvan geen kopie. De architecten hebben zich evenals veel andere ontwerpers door zijn werk laten inspireren en vertaalt naar een eigentijds woonblok: een nieuwe oplossing voor deze locatie die toch vertrouwd aandoet. De genius loci – de geest van de plek – is hier op een goede wijze getroffen.