KENNEMERLAND BEHEER BV
bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hilversum
College Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Betreft: Ontwerp Weigering omgevingsvergunning herontwikkeling Vaartweg 180 te Hilversum

Haarlem, 7 februari 2022

Geachte College van B&W en Gemeenteraad van Hilversum,

Op 25 januari 2022 ontvingen wij het bericht dat de gemeente Hilversum voornemens is om de door ons aangevraagde omgevingsvergunning voor de locatie Vaartweg 180 te Hilversum te weigeren. Als motivatie voor deze weigering wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel omdat de gemeenteraad moet beslissen of kan worden meegewerkt aan een uitgebreide procedure die voor ons voorstel doorlopen moet worden. In deze brief gaan we in op de genoemde motivatie en dragen we de argumenten aan om van de weigering af te zien en de gemeenteraad alsnog in te laten stemmen met 'een verklaring van geen bedenkingen'.

Allereerst wordt ingegaan op de overwegingen uit de 'Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning, Uitgebreide procedure', opgesteld door mevrouw N. van den Bedum. Daarbij sluiten we aan op de door haar gehanteerde volgorde van onderwerpen. Onze antwoorden zijn cursief weergegeven.

Na de beantwoording c.q. weerlegging van deze brief, zetten wij inhoudelijk nog het aanbod dat wij vorige week aan de wethouder hebben gedaan inzake de programmatische verdeling van onze ontwikkeling af tegen eigen uw Woonvisie. **Ons aanbod is van de 17 woningen er 8 tot de NHG grens aan te bieden en 9 vanaf deze grens. Tevens brengen wij 310 m2 kantoor terug in de plint. Ook zijn wij bereid een anterieure overeenkomst aan te gaan waarbij zelfbewoning en antispeculatie geregeld kunnen worden voor de woningen tot de NHG-grens.**
Wij hebben inmiddels vrijdag hier bij monde van mevrouw Sonja Wiedemeijer op te horen gekregen dat dit aanbod niet tot instemming kan leiden van de kant van Wethouder Voornink maar zonder enige motivatie dienaangaande. Dit is al de derde keer dat een programmatisch aanbod van onze zijde zonder motivering wordt afgewezen. Dat frustreert enorm zult u begrijpen.

Reactie op 'Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning, Uitgebreide procedure'

Bestemmingsplan
Wij zijn ons ervan bewust dat onze aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagebied'. Dat is dan ook de reden voor de te volgen uitgebreide procedure.

Zenegroenkade 4, 2015 KV Haarlem • T 023 5374053 • F 023 5372480
info@kbwonen.nl • www.kbwonen.nl • kvk 34047845 • btw NL004450097B01
ING 689661045 • IBAN NL19INGB0689661045 • BIC INGBNL2A

In de huidige situatie rust op het perceel een tweetal bestemmingen: wonen en kantoordoeleinden.

Voorgesteld wordt om de bestemming kantoordoeleinden te laten vervallen omdat de locatie in een woongebied ligt, de behoefte aan kantoren hier niet groot is en buurtbewoners geen voorstander zijn van het laten voortbestaan van een kantoorbestemming. Wonen in een villagebied is in ieder geval geen strijdige bestemming en heeft sterk de voorkeur van de omwonenden.

De voorgestelde bebouwing wordt hoger dan de in het vigerende bestemmingsplan toegestane bouwhoogte.

De toegestane bouwhoogte is afgestemd op de huidige bebouwing op het perceel. In de afgelopen jaren zijn er grenzend aan de locatie meerdere aanzienlijk hogere bouwvolumes verrezen. Daaruit blijkt dat de omgeving van de locatie in ontwikkeling is en dat daarbij grotere bouwhoogten op zich geen bezwaar zijn en om die reden zelfs al in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen. Een overleg van afgelopen week tussen onze architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige bevestigt dit.

De voorgestelde bebouwing overschrijdt het huidige bouwvlak.

Het huidige bouwvlak volgt nauwgezet de contouren van de bestaande bebouwing. Het spreekt vanzelf dat een nieuw ontwerp niet per se dezelfde contouren krijgt. Overigens blijft de totale bebouwde oppervlakte, de voetafdruk, min of meer dezelfde. Ook hier geldt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige geen bezwaren heeft.

De voorgestelde kelder is in strijd met het bestemmingsplan.

De huidige bebouwing is niet voorzien van een parkeerkelder omdat in het verleden parkeren op maaiveld het uitgangspunt was. Tegenwoordig gaat de voorkeur uit naar gebouwd parkeren. Ook voor de inpassing van de kelder is een aanpassing van het bouwvlak nodig.

Woonvisie

Aangaande dit onderwerp verwijzen wij naar het 2e onderdeel van deze brief vanaf pagina 8

Economisch perspectief

Het behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid is volgens een onderzoek van Ecorys uit 2020 essentieel voor de toekomstige vitaliteit van de regio. In plaats van bedrijvigheid kan volgens de gemeente ook gedacht worden aan een maatschappelijke functie of sportvoorziening.

Op zich is menging van functies van belang voor een levendige woonomgeving. De mate waarin gemengd wordt is een vraag die voor elke plek weer anders is. Aan de westkant van de locatie bevinden zich schuin aan de overzijde van de Vaartweg een dierenartsenpraktijk en een huisartsenpraktijk en aan de oostkant een Esso tankstation met winkel. Voor een woongebied is er dus al sprake van de nodige menging van functies. Bovendien is als gevolg van de coronapandemie in den lande veel werk- en winkelruimte beschikbaar gekomen waarvoor lang niet altijd nieuwe gebruikers te vinden zijn. In een tijd dat winkels en kantoren worden omgebouwd tot woningen, lijkt het niet nodig om op de begane grond van een nieuw appartementengebouw de functie werken te behouden. Het onderzoek van Ecorys heeft om

begrijpelijke redenen deze ontwikkeling niet kunnen voorzien. Een update van dit onderzoek zou wel eens geheel andere uitkomsten kunnen hebben dan het onderzoek uit 2020.

Ons voorstel van vorige week aan de Wethouder komt geheel tegemoet aan de deze wens waarbij 310 m2 bvo op de begane grond bedrijfsruimte mogelijk gemaakt kan worden.

Tuin onder parkeergarage

Het is denkbaar dat de gemeente niet de laatste, aangevulde, versie d.d. 21-12-2020 van het planboek heeft beoordeeld en heeft meegenomen in de ontwerp weigering (aangehecht in de bijlage). Op o.a. pagina 14 (blad V/S-002) staat veel van de gevraagde informatie aangegeven. Zo staat hier m.b.t. de mogelijkheid van de beoogde tuin op de parkeergarage: 'Het dak van de parkeergarage ligt ca. 0,5m hoger dan de straat. De delen die buiten de gebouwcontour steken worden voorzien van een glooiende grondlaag met een minimale dikte van 0,2m. Dit is voldoende voor gemengde beplanting.'

Hierna wordt ingegaan op de afzonderlijke opmerkingen.

Aangetoond moet worden dat infiltratie van hemelwater op het eigen perceel mogelijk is.

Deze berekening kunnen wij aanleveren, maar dit zou geen beoordelingscriterium moeten zijn voor de 1e fase omgevingsvergunning. Afhankelijk van de bodemsamenstelling zijn circa 15 tot 30 *infiltratiekratten benodigd. Indien de bodem heel slecht infiltreert (wat niet de verwachting is), kan ook nog een waterdak worden gemaakt. In elk geval is er voldoende ruimte om hemelwater binnen de erfgrenzen te infiltreren. De definitieve berekening zal bij de 2e fase omgevingsvergunning worden ingediend.*

Er mag geen schade ontstaan aan (wortels van) bomen op het perceel en in de openbare ruimte.

Bomen buiten het perceel staan op ruime afstand van het gebouw. Hier is geen schade aan het wortelgestel te verwachten. Binnen het perceel staat een ruwe iep die redelijk dicht bij de keerwand van de hellingbaan naar de parkeergarage staat. Doel is deze boom te behouden en hiervoor zullen de benodigde maatregelen worden getroffen in samenspraak met een bomen-expert. Mocht deze boom desondanks niet behouden kunnen blijven dan zal deze uiteraard vervangen worden. Daarnaast worden er nog vijf nieuwe bomen gepland waaronder twee buiten de erfgrenzen (zie tekening landschapsinrichting).

Er mag geen schade ontstaan aan kabels en leidingen in de openbare ruimte.

De kabels en leidingen zijn in beeld gebracht en staan aangegeven pagina 14 van het planboek (blad V/S-002) met de landschapsinrichting. Het is niet aannemelijk te verwachten dat ons plan hier schade aan zal toebrengen. Op verzoek van de gemeente hebben we ook gekeken naar de inrichting buiten de perceelgrenzen. Het voorstel is o.a. gebaseerd op het 'handboek inrichting openbare ruimte' van de gemeente Hilversum. Wij gaan ervan uit dat er een privaatrechtelijke overeenkomst kan worden gesloten m.b.t. de uitvoering.

Cruciale onderdelen plan

Op de tweede pagina van de 'Ontwerp Weigering' komen meerdere bijna letterlijk geciteerde opmerkingen aan de orde, die hierna kort worden samengevat en voorzien van onze reactie.

'Er ontbreken nog altijd cruciale onderdelen om een positief stedenbouwkundig advies op dit plan te geven.'

> *In het planboek van Appel Architecten van 21-12-2020 wordt het voorstel gepresenteerd door middel van stedenbouwkundige situatieschetsen, stedenbouwkundige aanzichten over de Vaartweg, stedenbouwkundige bouwvolumes met schaduwwerking, bouwkundige plattegronden, doorsneden en gevels en meerdere schetsmatig uitgewerkte perspectieven. Voor deze eerste beoordeling is er dan ook meer dan voldoende beeldmateriaal beschikbaar.*
>
> *Uit het overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige (zie gespreksverslag dat aangehecht wordt) komt naar voren dat er eigenlijk geen grote punten meer zijn die niet in een finale afstemming tot een oplossing kunnen leiden. Het gaat alleen nog om de programmatische uitgangspunten volgens hem.*

Dat de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak treedt is niet bezwaarlijk, dat de locatie ruimte biedt voor meer en een hoger bouwvolume wordt eveneens onderschreven en datzelfde geldt voor herkenbaar gebouw op deze plek. '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.'

> *De ingediende ruimtelijke onderbouwing gaat op al deze punten uitgebreid in. Onduidelijk is wat er nog ontbreekt en waarom stedenbouw hierover geen oordeel kan of wil geven.*

'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.'

> *Deze informatie is in het laatste document d.d. 21-12-2020 toegevoegd. Naast de impressies verwijzen we ook naar pagina 11 van het planboek (blad V/V-003), waarbij het gebouw in massa, hoogte en korrel in zijn context in beeld wordt gebracht.*
>
> *Wij verwijzen naar het recente gesprek met de stedenbouwkundige in deze.*

'De voornaamste openbare ruimte rond deze locatie is de Vaartweg (...). Dat betekent dat deze locatie in ieder geval de hoofdingang aan de Vaartweg moet krijgen.'

> *In het laatste document (d.d. 21-12-2020) is een ingang aan de Vaartweg toegevoegd. Als vakgenoten zijn wij (Appel Architecten en Johan Galjaard) het overigens niet eens met de opvatting dat de hoofdingang aan de Vaartweg moet komen, maar het huidige plan voldoet hier dus wel aan.*

'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.'

Deze tekening staat op pagina 14 van het planboek (blad V/S-002), waarop de het inrichtingsplan van de tuin is weergegeven.

Parkeren

De aangeleverde parkeernorm is afgestemd op het ingediende plan d.d. 21-12-2020. De parkeerbalans hiervan staat op pagina 2 en voldoet ruimschoots, ook zonder saldering.

Het voorstel dat 3-2-2022 door KBwonen is gedaan (zie bijlage schets plattegrond) dat tegemoet komt aan uw woonvisie en bedrijfsruimtewens omvat 8 betaalbare koopappartementen (tot de NHG-grens) en 9 dure appartementen. De plattegrond van de 1e verdieping (blad V/H-001) wordt dan ook toegepast op de 2e, 3e en 4e verdieping. De parkeernormering zonder saldering komt dan op een vraag van 30 plaatsen (zie berekening hieronder). In de parkeergarage kunnen 28 plekken worden voorzien. Desgewenst kunnen we nog twee parkeerplaatsen op maaiveld maken, maar dat zou de groene inbedding van het project erg schaden. In de directe omgeving is bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Zo zijn er langs de locatie aan de zijde van de Schuttersweg onlangs meerdere nieuwe langs parkeervakken aangelegd. Tot slot wijzen wij u op vaste jurisprudentie van de Afdeling (...) waarin (in tegenstelling tot uw parkeernota) is bepaald dat salderen gewoonweg mogelijk moet zijn en blijven.

	Aantal	Norm	wee r van bewoners/ werknemers	wee r van bezoek
Kantoor zonder balie, buitenschil	310 m²	2,05		
Appartementen koop, etage, goedkoop, buitenschi	0 st	1,6	1,3	0,3
Appartementen koop, etage, midden, buitenschil	8 st	1,8	1,5	0,3
Appartementen koop, etage, duur, buitenschil	9 st	2,1	1,8	0,3
Totaal	17 st	35,4		

Gelijktijdigheid	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor	6,4	6,4	0,3	0,3	0	0	0	0
bewoners appartementen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
bezoekers appartementen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
bewoners appartementen	6,0	6,0	10,8	9,6	12,0	7,2	9,6	8,4
bezoekers appartementen	0,2	0,5	1,9	1,7	0,0	1,4	2,4	1,7
bewoners appartementen	8,1	8,1	14,6	13,0	16,2	9,7	13,0	11,3
bezoekers appartementen	0,3	0,5	2,2	1,9	0,0	1,6	2,7	1,9
Totaal	21,0	21,5	29,8	26,4	28,2	20,0	27,7	23,3

De maatvoering van de parkeervakken in de kelder is overigens in de versie van het planboek van 21-12-2020 toegevoegd, zie pagina 15 blad V/H-K01. Zoals ook uit de berekening van de parkeerbalans blijkt, zijn er inderdaad geen vaste parkeerplaatsen toegewezen.

Verkeersveiligheid

Vanuit de buurt zijn er vragen gesteld over de verkeersveiligheid als gevolg van de in- en uitrit van de parkeergarage.

In de huidige situatie ligt de in- en uitrit van het terrein, schuin tegenover de De Rijklaan. Deze in- en uitrit vervalt en wordt vervangen door een nieuwe toegang tot het terrein, op grotere afstand van de De Rijklaan en de aansluiting van de Schuttersweg op de Vaartweg. De verkeersveiligheid wordt daardoor juist groter. De vlakke opstelruimte tussen hellingbaan en openbaar gebied voorziet in een goed uitzicht van automobilisten over de Schuttersweg.

Participatie

Bij een aangepast plan moet de initiatiefnemer participatie voeren met de buurt en daarvan moet verslag worden gedaan aan de gemeente.

In het verleden is al uitbreid overleg geweest met de buurt, zoals ook is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing. Als gevolg van de participatie is het voorstel al verschillende malen aangepast. Ook zijn verschillende schaduwstudies verricht die aantonen dat de zorgen over

slagschaduwen niet terecht zijn. Met opmerkingen over de verkeersveiligheid is terdege rekening gehouden. De aangepaste profilering van de Schuttersweg draagt hier overigens ook aan bij. Tevens is rekening gehouden met de wens uit de omgeving om de kantoorbestemming te laten vervallen.

NB: In het voorgaande is gereageerd op de overwegingen uit de 'Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning, Uitgebreide procedure', opgesteld door mevrouw N. van den Bedum.

Hierna wordt ingegaan op het 'Raadsvoorstel Herontwikkeling Vaartweg 180', opgesteld door mevrouw Sonja Wiedemeijer. Voor zover beide stukken elkaar overlappen, wordt verwezen naar de eerder geplaatste opmerkingen.

Samenvatting

Zie de paragrafen Bestemmingsplan, Woonvisie en Economisch perspectief.

Inleiding

Hierin worden enkele misvattingen herhaald waarop hierboven al is gereageerd. In de ruimtelijke onderbouwing van september 2020 en het planboek van 21 december 2020 zijn ruimtelijke analyses gemaakt en in beeld gebracht die de locatie in een bredere context plaatsen, waarop vervolgens de ontwerpbeslissingen zijn gebaseerd.

1.1 Behoud van werkgelegenheid

Het is sterk de vraag of behoud van werkgelegenheid cruciaal is voor deze locatie. De afgelopen jaren is de leegstand van winkel- en kantoorpanden eerder toe- dan afgenomen, een ontwikkeling die nog is versterkt door de corona-pandemie. Bovendien wordt de werkfunctie door omwonenden afgewezen.

1.2 Afwijking van het vastgestelde woonbeleid

Er is bewust afgeweken van het gemeentelijke woonbeleid omdat het voorstel een relatief klein appartementen omvat, ontsloten via één entree en gelegen in een specifieke buurt. Een te grote menging van woningcategorieën staat het succes van het project in de weg. Het raadsvoorstel spreekt van 'ongewenste precedentwerking', een zeer negatieve kwalificatie. Wij zouden eerder willen spreken van 'maatwerk' voor deze locatie om een kwalitatief hoogwaardige invulling mogelijk te maken.

1.3 Vanuit stedenbouw is het plan niet akkoord

Stedenbouw is helaas niet ingegaan op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing van september 2020 en het planboek van 21 december 2020 als motivatie voor de ontwerpkeuzen is aangevoerd. De zinsnede 'De voorgestelde ontwikkeling wordt qua gevelbeeld en massaopbouw niet als passend gezien in het geheel van de Vaartweg' doet geen recht aan wat hierover in de ruimtelijke onderbouwing wordt gezegd. Bovendien wordt een welstandsoordeel uitgesproken, zonder dat ons de gelegenheid is geboden om zelf met welstand overleg te voeren over de architectonische aspecten van het ontwerp.

Volgens de begin 2021 herziene Welstandsnota maakt de locatie deel uit van een gebied 'Tuinwijk' met als niveau 'Bijzonder'. De locatie ligt op de grens van deelgebied 4G, het Schrijverskwartier, daarvan gescheiden door de Vaartweg en schuin tegenover Gebied 3D, het Beschermd gezicht Stedelijk Villagebied. De criteria van deelgebied 4G zijn afgestemd op de hier veel voorkomende laagbouw, niet op de incidentele gestapelde bebouwing zoals langs de Vaartweg. Qua ligging, massa en architectonische uitwerking zien wij echter voldoende aanknopingspunten voor een positief oordeel van de welstandscommissie, zowel

stedenbouwkundig als architectonisch. Graag worden we daarom alsnog in de gelegenheid gesteld om het ontwerp aan welstand voor te leggen en toe te lichten.

Wij willen hier ook verwijzen naar het gesprek dat plaatsgevonden heeft met uw stedenbouwkundige waaruit blijkt dat het plan eigenlijk akkoord is bevonden door hem.

1.4 Onvoldoende aandacht voor participatie

Zoals onder andere blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing en de verschillende verslagen is er regelmatig overleg geweest met de buurt. Dat enkele bewoners in de directe omgeving vragen hebben bij de bouwhoogte is ons bekend maar dat geldt zeker niet voor de buurt als geheel. Op vragen over bijvoorbeeld verkeersveiligheid en schaduwwerking is uitgebreid geantwoord en zal ook in de toekomst nog gesproken worden. Overleg met de buurt hoeft echter niet tot gevolg te hebben, dat iedereen het overal mee eens is. Uiteindelijk moet de besluitvorming plaatsvinden in de gemeenteraad, die daarvoor op democratische wijze gekozen is.

1.5 Zienswijzen

Uit de ingediende zienswijzen blijkt wel dat het voorstel de buurt bezig houdt. Gedurende het planproces zijn al verschillende planaanpassingen doorgevoerd en waren de meningen beslist niet alleen negatief, integendeel. Bij participatie vindt uiteraard ook onderlinge beïnvloeding plaats en de ervaring leert, dat negatieve sentimenten vanwege persoonlijke belangen dan al snel de overhand kunnen krijgen. Die conclusie kan in ieder geval getrokken worden uit een vergelijking van tussentijdse meningen met de uiteindelijk ingediende bezwaren.

Hoe belangrijk participatie ook is, het kan tevens een verlammende uitwerking hebben op initiatieven om woningbouw te realiseren. Bouwen binnen de bebouwde kom is een goede manier om het landschap te sparen en laagwaardige plekken een hoogwaardige invulling te geven. Op veel plaatsen in ons land leiden dit soort projecten tot langdurige en geldverslindende procedures. Dat is één van de oorzaken van het maar niet op gang komen van binnenstedelijke woningbouw, een zaak waar ook de gemeenteraad van Hilversum zich zorgen over zou moeten maken.

Conclusie

Onze conclusie als initiatiefnemer is dat de argumenten uit de 'Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning' en het 'Raadsvoorstel' geen recht doen aan de kwaliteit van het ingediende schetsplan en de uitvoerige wijze, waarop is ingegaan op hetgeen door de gemeente en door de buurt is ingebracht. Zo lijken de gemeentelijke reacties niet gebaseerd te zijn op de laatste versie van het ingediende aangepaste voorstel en ook de zienswijzen van de Stichting Wijkorgaan De Boomberg en de Klankbordgroep zijn gezien de datum van indiening kennelijk gebaseerd op een eerder versie van het schetsplan.

<u>Aanbod 17 woningen (8 < NHG prijspeil 2022, 9>NHG & 310 m2 bvo bedrijfsruimte)</u>

Door KBwonen is een aangepast voorstel gedaan dat voldoet aan uw Woonvisie en bedrijfsruimtewens en omvat een programma van:
8 betaalbare koopappartementen (tot de NHG-grens)
9 dure appartementen.
310 m2 bvo kantoorruimte
28 parkeerplaatsen in de parkeergarage

Helaas kregen wij wederom te horen dat ons aanbod niet voldoende is. Echter het is ons onduidelijk waarom dit aanbod niet voldoende zou zijn, een onderbouwing van de afwijzing ontbreekt namelijk. Om inzicht te verschaffen waarom het ons onduidelijk is hebben wij alle relevantie passages uit uw Woonvisie naast ons aanbod gelegd. Ons antwoord is wederom cursief gedrukt.

Bijlage highlights uit Woonvisie:

De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap); (Woonvisie, pagina 4)

Wij verwachten maatwerk op deze locatie. Wij hebben tot nog toe 3 een keer voorstel gedaan maar nog nooit een gemotiveerde reactie anders dan dat het niet akkoord is. Maar het waarom is niet gedeeld met ons.

Doorstroming op de woningmarkt stokt
Meest typerend op dit moment is dat de woningmarkt in Hilversum een aantal deelmarkten kent die slecht op elkaar aansluiten. Zo zijn er aan de ene kant dure koopwoningen, en aan de andere kant sociale huurwoningen. Het middensegment hier tussenin ontbreekt grotendeels. Door prijsstijgingen in de koopsector groeit dit gat tussen de huur- en koopsector verder door. Gevolg is dat de grote middengroep nog eens minder keuzemogelijkheden heeft, waardoor de doorstroming stokt.
Ook zijn er voor huishoudens die binnen de huur- of koopsector willen doorstromen weinig alternatieven. Er zijn veel gezinswoningen enerzijds, en weinig passende woningen voor kleinere huishoudens anderzijds. Deze ontbrekende schakels op de Hilversumse woningmarkt zorgen voor weinig
verhuisdynamiek. Mensen kunnen onvoldoende doorstromen. Hierdoor worden woningen vaak niet passend bewoond. De gemeente kan dit beïnvloeden door onder meer inzet op strategische nieuwbouw, op meer variatie in de bestaande woningvoorraad of gericht op meer doorstroming. (Woonvisie, pagina 5-6)

Ons plan is gericht op meer doorstroming, en voldoet zodoende aan de Woonvisie.

Samenwerking met ontwikkelende partijen (Woonvisie, pagina 8)

Een goede samenwerking missen wij in het proces tot dusver.

Voldoende woningen (gespreid over alle marktsegmenten, zie volgende hoofdstuk) (Woonvisie, pagina 10)

Ons plan voldoet aan Woonvisie

Samenwerking met marktpartijen als uitvoerende partners te verstevigen (Woonvisie, pagina 10)

Een goede samenwerking missen wij in het proces tot dusver.

Te denken is aan benutting van kantoren, bedrijfslocaties (mits dit de economische functie hiervan niet in de weg staat) (Woonvisie, pagina 10)

Ook hier voldoen wij aan de Woonvisie en we brengen ook nog eens 310 m2 bvo terug in het gebouw. Daarnaast hebben wij nu al de mogelijkheid binnen de huidige bestemming 805 M2 bvo woningbouw te realiseren.

Ook met commerciële bouwbedrijven werken we intensief samen, waarbij wij regie voeren op de ruimtelijke mogelijkheden van woningbouw en de gewenste programmering (typologie, prijs en kwaliteit). Omdat locaties onderling verschillen naar karakteristiek en omgeving, kan dit beteken dat we onderscheid tussen locaties accepteren. Gemeentelijke regie betekent dat we op programmaniveau onze ambities zo dicht mogelijk benaderen. (Woonvisie, pagina 11-12)

Voldoet aan Woonvisie, wij verwachten maatwerk op deze locatie en daarvoor is nodig dat gemeente onderscheid tussen locaties accepteert.

Regie op woningbouwprogramma richting ontwikkelende partijen: we scheppen heldere kaders over welke woningtypen/-segmenten we willen toevoegen (zie in het volgende hoofdstuk). Op basis van deze kaders werken we actief samen om deze ambities te verwezenlijken. (Woonvisie, pagina 12)

De gemeente houdt vast aan minimaal 50% van het woonprogramma als middelduur uit te voeren en minimaal ⅓ deel sociaal, en ook kantoor terug bouwen. Wij bieden nu eigenlijk 2 van de 3 geeiste programmaonderdelen aan. Maar realiseert u zich dat wij al 805 m2 bvo wonen in het huidige bestemmingsplan mogen maken. Gezien dat gegeven is ons aanbod echt in lijn met de doelstelling van uw woonvisie.

Bij nieuwbouwwoningen maken we met de ontwikkelende partijen afspraken over de bewoning van deze woningen, ter voorkoming van speculatie. Hiervoor werken we met een anti-speculatiebeding en een kettingbeding voor zelfbewoningsplicht. (Woonvisie, pagina 12)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

De afgelopen jaren is er met name in het dure segment gebouwd. Van de circa 340 koopwoningen die tussen 2016 en halverwege 2020 opgeleverd werden, werden er 276 (81%) voor meer dan € 350.000 verkocht. 46 woningen (13%) kostten tussen de € 210.000 en € 350.000. 21 woningen (6%) werden in het goedkope segment (onder de € 210.000) opgeleverd. (Woonvisie, pagina 16)

Koop tot NHG-grens (Woonvisie, pagina 17)
Koop vanaf NHG-grens (Woonvisie, pagina 17)

Doorstroming van mensen die in een andere levensfase komen en hun gezinswoningen in de huur- en koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning: appartement of grondgebonden woning (bungalow). (Woonvisie, pagina 19)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

Voor deze groeiende groep is meer aanbod van toegankelijkere (en vaak kleinere) woning gewenst. Als dit aanbod onvoldoende aanwezig is kunnen deze groepen moeilijker doorstromen. Zwaartepunt in ons programma is daarom de ontbrekende schakel van het middensegment: een gevarieerde prijsrange van koopwoningen tot € 324.500 (grens NHG) (Woonvisie, pagina 19)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

Doorstroming vraagt ook dat mensen binnen hun omgeving kunnen verhuizen, en daarmee een gevarieerde woningvoorraad per wijk. (Woonvisie, pagina 19)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

Soms zijn levensloopgeschikte woningen nodig: woningen waar alle primaire voorzieningen zonder traplopen bereikbaar zijn. Deze woningen kunnen bijdragen aan de gewenste doorstroming. In deze woonvisie geven we daarom per wijk (waar vergrijzing aan de orde is en het aanbod onvoldoende hierop aansluit) aan waar toevoeging van levensloopgeschikte woningen gewenst is: appartementen en grondgebonden woningen. Daarbij geldt als eis dat woningen voldoen aan Woonkeur of gelijkwaardig, zeker op centrale locaties nabij voorzieningen. Het gaat niet om specifieke 'seniorenwoningen'. Deze woningen zijn (levensloop)geschikt voor verschillende doelgroepen. (Woonvisie, pagina 20)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

De huidige mismatches in de opbouw van de woningvoorraad belemmeren doorstroming. Binnen wijken zetten we in op het toevoegen van woningen in wijken die bijdragen aan doorstroming in de wijk. (Woonvisie, pagina 20)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

Van het te realiseren woningbouwprogramma wil de gemeente daarom blijven vasthouden aan 33% voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. De toevoeging van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders laten we over aan het initiatief uit de markt. (Woonvisie, pagina 22)

Het bouwen van sociale huurwoningen zou een taak van de woningbouwcorporaties moeten zijn. Wij zijn in een eerder stadium al bereid geweest om ter afkoop van deze verplichting hiervoor in een vereveningsfonds een bijdrage te doen. Daar is toen negatief op gereageerd. Ons nieuwe aanbod van vorige week aanbod zou daar nog voor aangepast kunnen worden. Hiermee voldoen wij aan Woonvisie en de woningbouwcorporaties worden daarmee weer geholpen hun doelstellingen te bereiken.

Bij nieuwbouwplannen stellen we als eis dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporaties is. Dit borgen we in bestemminsplannen, en we maken prestatieafspraken met de corporaties over het te realiseren aantal sociale huurwoningen. Met commerciële ontwikkelaars leggen we dit vast in anterieure overeenkomsten. (Woonvisie, pagina 22)

In een anterieure overeenkomst willen wij graag afspraken vastleggen over programma.

Soms bij uitzondering is een locatie echter niet passend voor sociale huur. In dat uitzonderingsgeval moet de ontwikkelaar een bijdrage leveren aan een vereveningsfonds, ten behoeve van nieuwbouw op andere locaties. (Woonvisie, pagina 22)

Wij zijn bereid een bijdrage te doen in vereveningsfonds.

Voor locaties waar door omstandigheden de realisatie van sociale huurwoningen niet mogelijk is, zetten we een vereveningsfonds in waarmee via een afdracht realisatie van extra sociale huurwoningen elders gecompenseerd kan worden. (Woonvisie, pagina 23)

Idem

Toevoeging in het middensegment

Zwaartepunt in ons programma is het middensegment. In onze programmering nemen we een taakstellend percentage van 50% op in een gevarieerde prijsrange van koopwoningen tot € 324.500 (grens NHG 2021), (Woonvisie, pagina 23)

Voldoet aan Woonvisie

De opgave in het middensegment is in het huidige tijdsgewricht lastig te realiseren, mede door het stijgen van de kosten voor een nieuwbouwwoning en doordat gerealiseerde woningen snel in prijs stijgen. (Woonvisie, pagina 23)

Ons voorstel is om 8 betaalbare koopappartementen tot de NHG-grens (2022) te realiseren dus middensegment.

Wat gaan we doen?
Toevoeging in het middensegment (middenhuur en koopwoningen tot NHG-grens, met aandacht voor prijsdifferentiatie binnen dit segment) zijn cruciaal, zodat mensen via doorstroming in een meer passende woning kunnen wonen. Toevoeging in dit segment vraagt net als sociale huur, gemeentelijke inzet. Dat doen we door in ons woningbouwprogramma 50% voor deze twee categorieën te reserveren. (Woonvisie, pagina 24)

Welke instrumenten gebruiken we al?
50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen, waarvan minimaal de helft in het lage middeldure huursegment tot €900): koop tot de NHG-grens (€ 324.500, prijspeil 2021) en middenhuur (€ 752 tot € 1.100). (Woonvisie, pagina 24)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

We stimuleren de doorstroom uit betaalbare koopwoningen door marketing en het realiseren van aantrekkelijk alternatief aanbod. Bij het realiseren van aanbod hebben we aandacht voor spreiding over de wijken. (Woonvisie, pagina 24)

Ons aanbod voldoet aan Woonvisie

Geclusterd wonen: dit zijn woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar waar een hoge mate van samenleven is. Het gaat bijvoorbeeld om seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen. Een woning valt binnen deze categorie als: het complex bestaat uit meerdere woningen (denk aan minimaal 10 woningen), het mogelijk is om hier te komen wonen zonder Wlz-indicatie, een wezenlijk deel van de bewoners van het complex (bijvoorbeeld 50%) 65 jaar of ouder is, en/of het complex is gelabeld voor senioren (bijvoorbeeld 55+-label). (Woonvisie, pagina 27-28)

Wij bouwen voor senioren en zodoende voldoet het aan de Woonvisie

Er ligt een grote klimaatopgave. In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 de CO2-uitstoot landelijk met 95% procent is teruggebracht ten opzichte van 1990. (Woonvisie, pagina 33)

Wij vervangen een oud kantoorgebouw met enorme CO2 footprint voor een gas-loos duurzaam gebouw, voldoet dus aan Woonvisie

Het Bouwbesluit eist op dit moment al dat woningen Bijna EnergieNeutraal (afgekort: BENG) moeten zijn. Deze eis borgt de energiezuinigheid van woningen voldoende: we sluiten hier als gemeente dan

ook bij aan. Waar woningen duurzamer worden gebouwd dan de BENG-norm, juichen we dit toe en faciliteren we dit waar mogelijk. (Woonvisie, pagina 34)

De nieuwbouw voldoet aan BENG eis en voldoet dus aan de Woonvisie

Conclusie

Al met al voldoen wij geheel aan alle gemeentelijke eisen en wensen. Zowel op stedenbouwkundig/architectonisch vlak als op programmatisch vlak. Wij kunnen niet anders concluderen dat het maatwerk voor deze locatie gewoonweg niet gefaciliteerd wordt en er nog steeds een cultuur heerst van nee tenzij in plaats van ja tenzij. Het laatste is de door de omgevingswet gevraagde cultuurverandering die moet plaatvinden aan de kant van de gemeentelijke overheid maar die wij bij uw dienst c.q. Wethouder niet hebben kunnen bespeuren... Wij betreuren dat ten zeerste en uw inwoners waarschijnlijk ook want die zijn de dupe van dit handelen.

Wij gaan graag met uw College en Raad in gesprek om het alsnog tot een goed einde te brengen.

Met vriendelijke groet,

Mark Meijer
KBwonen

Bijlagen:

1. Ontwerp 2020
2. Ontwerp weigering omgevingsvergunning
3. Schets 01-02-2022
4. E-mail J.Galjaard 07-02-2022

BIJLAGE 1

- Ontwerp 2020



14 appartementen
Vaartweg Hilversum

In opdracht van: KB Wonen
Datum: 21 september 2020
Revisie: 21 december 2020

appel architecten

Uitgangspunten:
De bestaande bebouwing bestaat uit 360m^2 kantoren en 6 appartementen in een slechte bouwkundige staat. Het voorstel bevat 14 appartementen, waarvan 2 in het middeldure segment. Daarnaast voorziet het plan in ca. 310m^2 kantoorfunctie, een ondergrondse parkeergarage en een vormgeving met een herkenbaar Hilversums karakter.

Met de appartementen richten we ons op de doelgroep van zelfstandige wonende senioren. Circa 19% van de inwoners van Hilversum is 65 jaar en ouder en deze groep zal in de regio stevig groeien, zie bevolkingsprognose in de woonvisie regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Onderzoek bij makelaars leert dat er in deze buurt een tekort is aan ruime en comfortabele appartementen. Veel ouderen zijn gehecht aan de buurt, het woonmilieu dat ze ooit kozen en waar hun sociale (ver)banden liggen. Ook bestaat de wens onder senioren om in de eigen wijk te kunnen blijven wonen. Met nieuwbouw kan optimaal ingespeeld worden op de wensen van senioren. De ontwikkeling van deze appartementen stimuleert de doorstroming. Senioren die wonen in een grote, betaalbare eengezinswoning, stromen door naar een voor hen meer passende (levensloopbestendige) gelijkvloerse, drempelloze woning. Dit is zowel in de koop- als de huursector het geval. De vrijgekomen woning komt beschikbaar voor gezinnen die op hun beurt weer een woning, voor bijvoorbeeld een starter, achterlaten. Het stimuleren van doorstromende beweging in de woningmarkt en het bouwen van gelijkvloerse woningen (ofwel nul-treden woningen) zijn speerpunten in de Woonvisie Hilversum 2016-2020.

Het bestaande gebouw ziet er oud en gedateerd uit. Het gebouw is niet gelijkvloers en bestaat uit verschillende onderdelen die niet goed op elkaar aansluiten. Het is daardoor niet efficient en erg 'kruip-door-sluip-door'. Het gebouw heeft bovendien een hoog energieverbruik. De voorgestelde nieuwbouw is passend in de Hilversumse architectuur en voorzien van de modernste technieken. De appartementen worden 'nul op de meter' en met duurzame materialen uitgevoerd.

De voorgestelde bebouwingshoogte is hoger dan het bestemmingsplan momenteel toestaat. Het aantal woningen dat door extra schaduw getroffen wordt is echter zeer beperkt en moet afgewogen worden tegen de wens om het tekort aan levensloopbestendige appartementen aan te pakken. Daarbij komt dat de nieuwe bebouwing beter aansluit op de aangrenzende bebouwing. Zoals ook blijkt uit de stedenbouwkundige onderbouwing is een hoogteaccent op deze plaats stedenbouwkundig gezien niet onverwacht en goed passend te achten. De Vaartweg krijgt een ruimer en robuuster straatprofiel met een hoogwaardig ingerichte tuin rondom het gebouw. Alle auto's verdwijnen van het maaiveld en staan uit het zicht in de parkeergarage. Dit zal de openbare ruimte ten goede komen. Voor de dringende woningbehoefte en de haalbaarheid van het sloop-nieuwbouwproject is het noodzakelijk bouwoppervlak toe te voegen.

Op verzoek van de gemeente wordt de begane grond ingevuld met kantoorfucntie. De kantoorfunctie wordt ontsloten aan de Vaartweg, terwijl de appartementen aan de rustigere Schuttersweg worden ontsloten. De appartementen zijn royaal en bieden mogelijkheid voor thuiswerken.

Volgens de 'Beleidsregels parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017' wordt er bij bepaling van de parkeervraag niet gesaldeerd voor het sloopdeel. De nieuwbouw voorziet dan ook volledig in zijn eigen parkeervraag op eigen terrein. Hiernaast ziet u de parkeerbalans inclusief berekening voor gelijktijdig gebruik. De parkeervraag inclusief bezoekers is ten hoogste 26 parkeerplaatsen. De entree van de parkeergarage is aan de relatief rustige Schuttersweg bedacht. De huidige ontsluiting van het parkeerterrein is tegenover De Rijklaan. De nieuwe entree is noordelijker bedacht. Dit komt ten gunste van de veiligheid, omdat de kruispunten overzichtelijker worden.

	Aantal		Norm	waarvan bewoners/ werknemers	waarvan bezoek
Kantoor zonder balie, buitenschil	310	m^2	2,05		
Appartementen koop, etage, goedkoop, buitenschi	1	st	1,6	1,3	0,3
Appartementen koop, etage, midden, buitenschil	1	st	1,8	1,5	0,3
Appartementen koop, etage, duur, buitenschil	12	st	2,1	1,8	0,3
Totaal			30,7		

Gelijktijdigheid		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor		6,4	6,4	0,3	0,3	0	0	0	0
bewoners appartementen		0,7	0,7	1,2	1,0	1,3	0,8	1,0	0,9
bezoekers appartementen		0,0	0,1	0,2	0,2	0,0	0,2	0,3	0,2
bewoners appartementen		0,8	0,8	1,4	1,2	1,5	0,9	1,2	1,1
bezoekers appartementen		0,0	0,1	0,2	0,2	0,0	0,2	0,3	0,2
bewoners appartementen		10,8	10,8	19,4	17,3	21,6	13,0	17,3	15,1
bezoekers appartementen		0,4	0,7	2,9	2,5	0,0	2,2	3,6	2,5
Totaal		19,0	19,4	25,6	22,8	24,4	17,2	23,7	20,0

appel architecten



Vaartweg 182



Bestemmingsplankaart



Lommerrijke omgeving met gemengde bebouwing.



Royale verkeersruimte., ruimte voor accent.

Bestemmingsplan:
De directe omgeving is bomenrijk en met gemengde bebouwing. Enerzijds vinden we luxe villa's, anderzijds een aantal grotere wooncomplexen. De werkelijke bouwhoogte is bij nieuwere projecten hoger dan in het bestemmingsplan aangegeven. Vaartweg 182 heeft een bouwhoogte ca. 17,5m en De Rijklaan 9-21 heeft een bouwhoogte van ca. 14m.

Binnen het perceel zijn er 4 bestemmingsdoeleinden: wonen, kantoor, verkeers- en verblijfsdoeleinden en een snipper groen. Het bouwvlak beschrijft de contour van de bestaande bebouwing. met goothoogte 10m en nokhoogte 11m. Het bestemmingsplan biedt aanvullende ruimte om het hoofdgebouw tot maximaal 14,3m hoogte te bouwen.

De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens is zeer minimaal. In lijn met de algemene bouwprincipes zou op bepaalde punten een grotere afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens gewenst zijn, zodat er meer ruimte is voor groen om het gebouw.

appel architecten



Bestaande situatie:
Totale BVO: 1550 m2 Totale inhoud: 5128 m3 Max. hoogte: 13,3m



Bestemmingsplan zonder vrijstellingen (afwijkingen)
Totale BVO: 1630 m2 Totale inhoud: 5975 m3 Max. hoogte: 11,0m



Bestemmingsplan met vrijstellingen (afwijkingen)
Totale BVO: 2716 m2 Totale inhoud: 7767 m3 Max. hoogte 14,3m

Volgens het bestemmingsplan H2 bestemmingsbepalingen, artikel 11 Algemene voorschriften ten behoeve van de artikelen 12, 14 tot en met 17:

- maximale goothoogte: 7,5m, maximale bouwhoogte: 10m, tenzij anders vermeld op de plankaart.
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen en de bouwhoogte verhogen tot 13m.

Volgens het bestemmingsplan H3 aanvullende bepalingen, artikel 25 Algemene vrijstellingsbevoegdheden:
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de maximum hoogtematen met maximaal 10%, tot een maximum van 2m.

Hieruit volgt een maximale toegestane hoogte van 14,3m.



Nieuwe situatie:
Totale BVO: 3563 m2 Totale inhoud: 11847 m3 Max. hoogte: 20,7m

appel architecten



appel architecten

V/I-001	Impressie 1	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 01		-	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen



appel architecten

V/I-002	Impressie 2	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 02		-	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen



appel architecten

V/I-003	Impressie 3	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 03		-	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen



appel architecten

V/I-004 Impressie 4 | A3 definitief | KB Wonen | 1913

Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 04 | 1:200 21-12-2020 | Vaartweg Hilversum | 15 appartementen



appel architecten

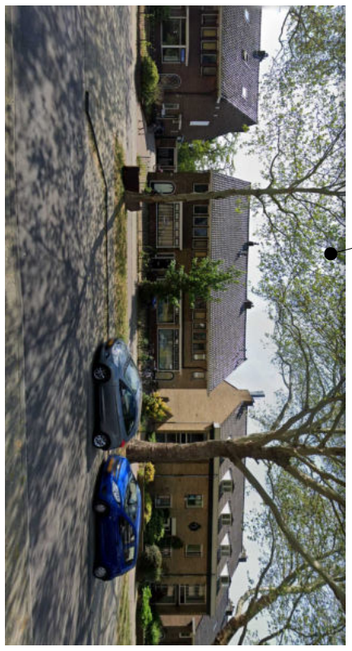
V/I-005	Impressie 5	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 05		1:200	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen

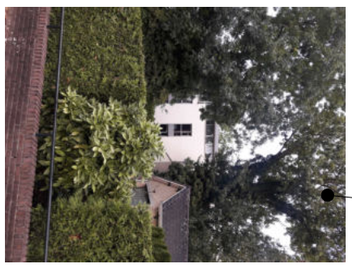


appel architecten

V/I-006 Impressie 6 A3 definitief KB Wonen 1913

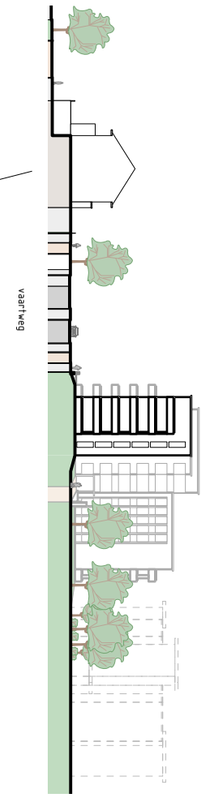
Voorlopig ontwerp / impressie - 0 - 06 1:200 21-12-2020 Vaartweg Hilversum 15 appartementen

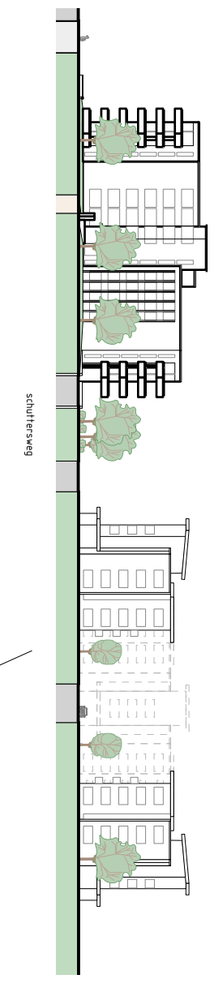


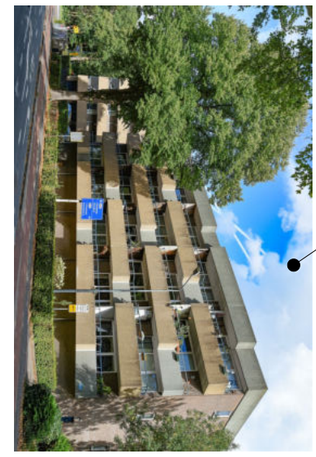


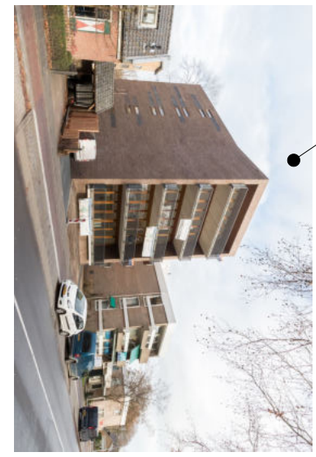




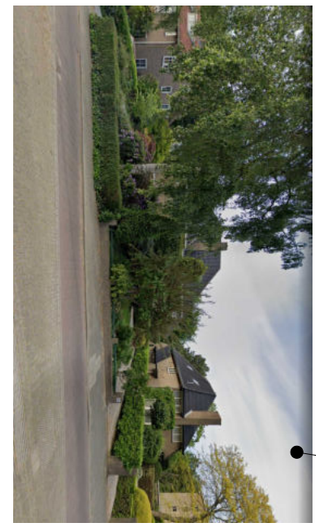


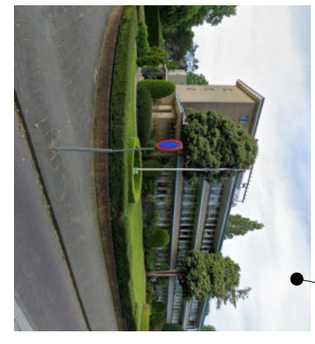


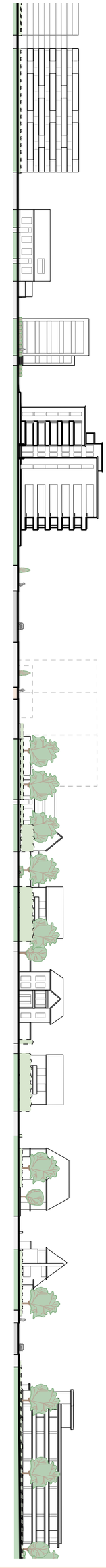












appel architecten

V/V-003 Profielen Vaartweg en Schuttersweg

Voorlopig ontwerp / verticaal - Profielen 0 - 03

A3 definitief

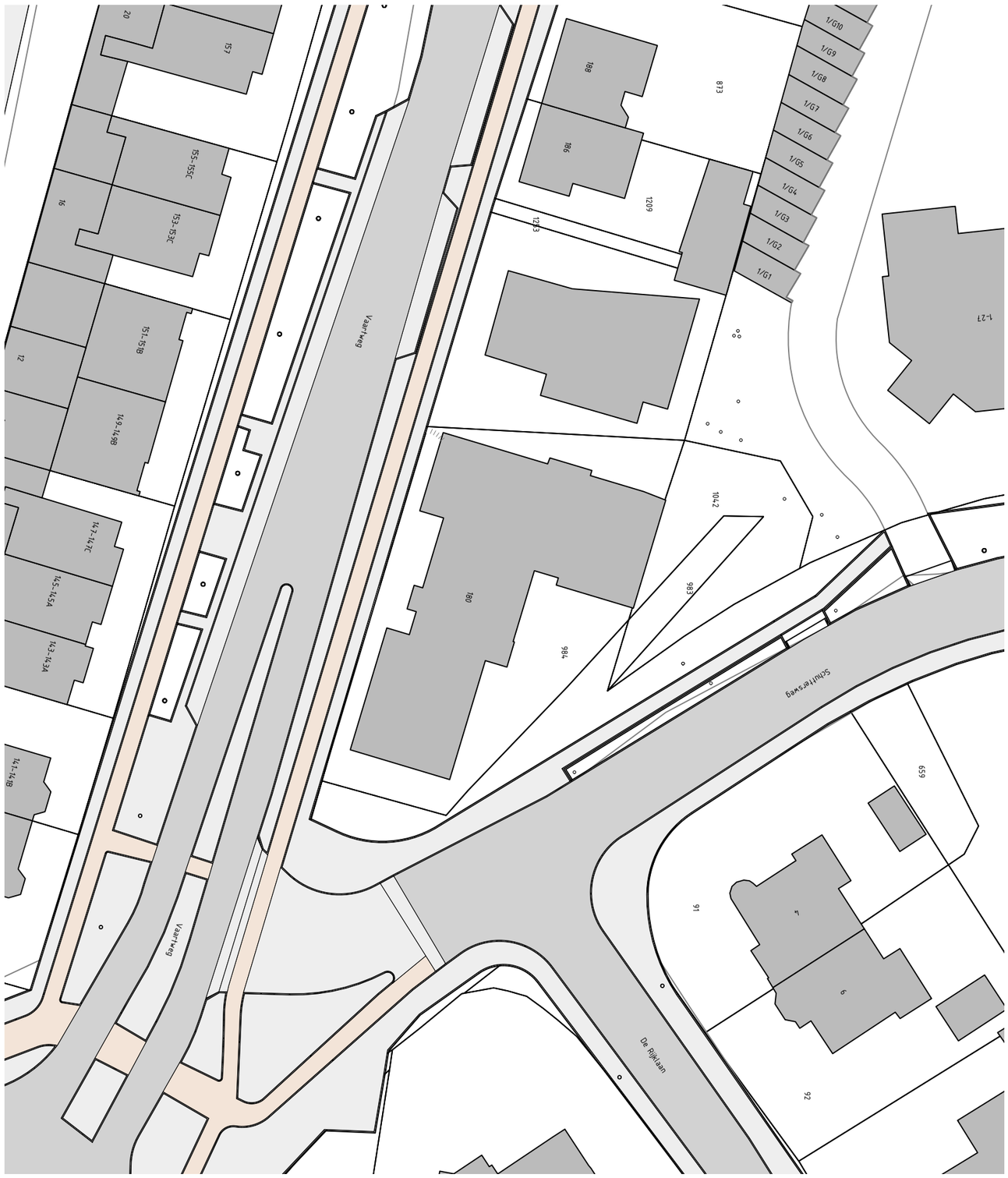
1:1000 21-12-2020

KB Wonen

Vaartweg Hilversum

1913

15 appartementen



appel architecten

N

X/S-001 Situatie bestaand

Bestaand / situatie - 0 - 01

A3 definitief

1:500 21-12-2020

KB Wonen

Vaartweg Hilversum

1913

15 appartementen



appel architecten

V/S-001 Situatie nieuw

Voorlopig ontwerp / situatie - 0 - 01

A3 definitief

1:500 21-12-2020

KB Wonen

Vaartweg Hilversum

1913

15 appartementen



Landschap

Onderdeel van de inpassing van de nieuwbouw is de herinrichting van het omliggende terrein. Op verzoek van de gemeente hebben we hierbij ook gekeken naar de aansluitende openbare ruimte.

De schuttersweg heeft een zeer groen karakter en is langs de weg voorzien van acacia's. Ter hoogte van de urban villa's is er geen voetpad langs de weg, maar verder terugliggend. We stellen voor deze park-achtige inrichting t.p.v. de nieuwbouw te continueren met een slingerend pad. Het pad ligt in een gazon met bollenbeplanting en een aantal bestaande solitaire bomen.

Het dak van de parkeergarage ligt ca. 0,5m hoger dan de straat. De delen die buiten de gebouwcontour steken worden voorzien van een glooiende grondlaag met een minimale dikte van 0,2m. Dit is voldoende voor gemengde beplanting. Waar mogelijk worden aan de kant van de Schuttersweg een aantal inheemse (meerstammige) bomen en (ook groenblijvende) heesters geplaatst tussen de gemengde beplanting. Hierdoor wordt het groene karakter van de Schuttersweg versterkt.

Ter hoogte van de aansluiting van de Vaartweg en Schuttersweg kan de stoep aanzienlijk worden versmald. Hier kan nog een extra Acacia worden geplant als inleiding van de Schuttersweg.

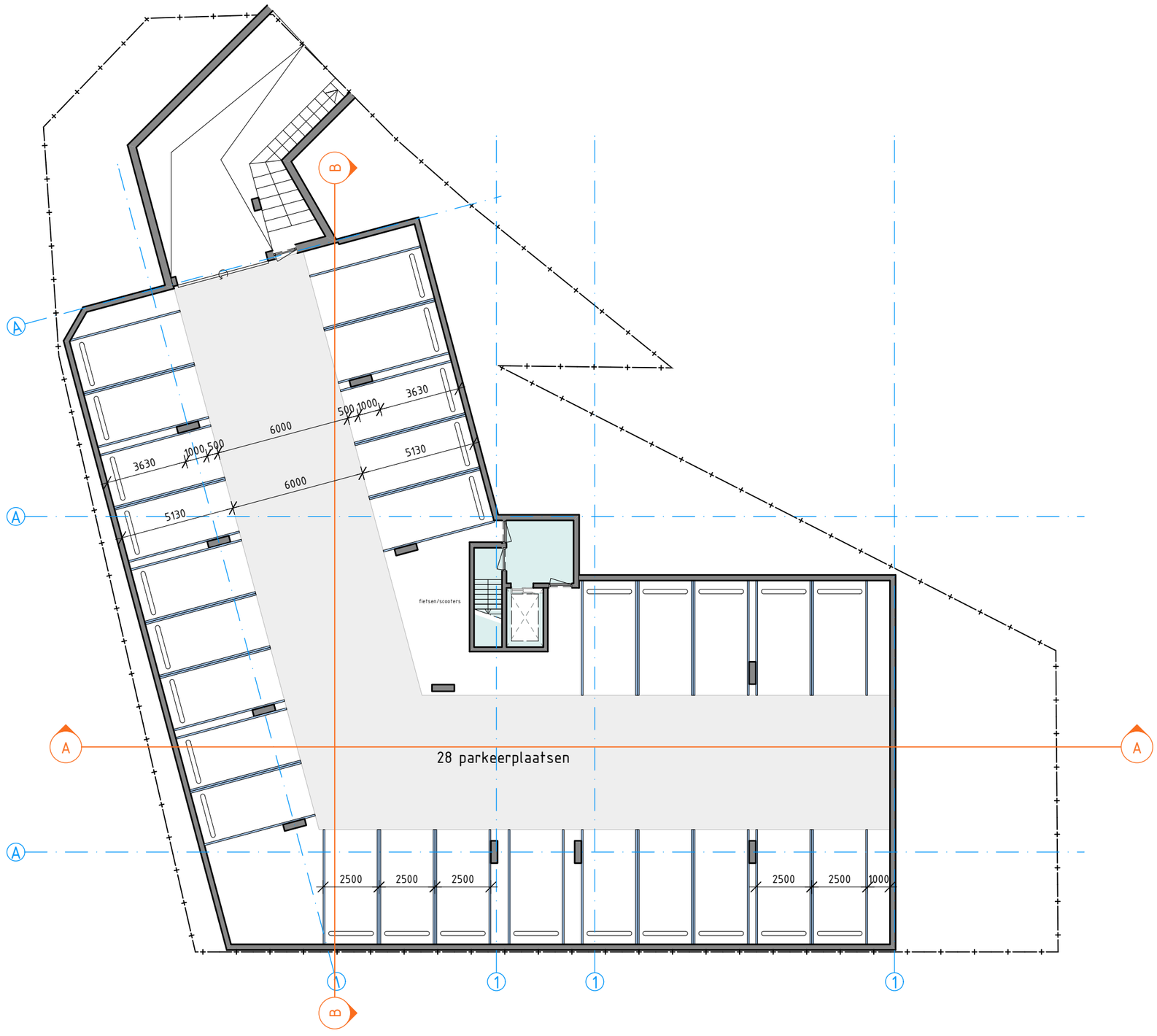
Aan de kant van de Vaartweg komt de bak van de parkeergarage tot aan de stoep. Hier wordt een tuinmuur gemaakt met zitrand. Achter de tuinmuur wordt een glooiende grondlaag aangebracht met gemengde beplanting. Ook de westgevel krijgt deze gevarieerde beplanting. Daar waar de kelderbak te dicht op de erfgrens staat om een geschikte glooiende grondlaag te maken, zal de bak met klimplanten uit het zicht worden gewerkt.

De schaduw en dikte van het grondpakket bepalen welke beplanting mogelijk is. Dit zal leiden tot een aanzienlijke variatie in beplanting. Het mengsel van de beplanting bestaat uit grassen, kruiden, éénjarigen en vaste planten. Uitgangspunt is een beheerniveau bestaande uit één keer per jaar maaien/snoeien. Hieronder een voorbeeld van dergelijke beplanting. Uitwerking beplanting i.s.m. bijvoorbeeld Griffioen Wassenaar.



appel architecten

1913
15 appartementen
KB Wonen
Vaartweg Hilversum
definitief
A3
1:250
21-12-2020
V/S-002
Landschapsinrichting
Voorlopig ontwerp / situatie - 0 - 02



1913

15 appartementen

Vaartweg Hilversum

KB Wonen

definitief

A3

21-12-2020

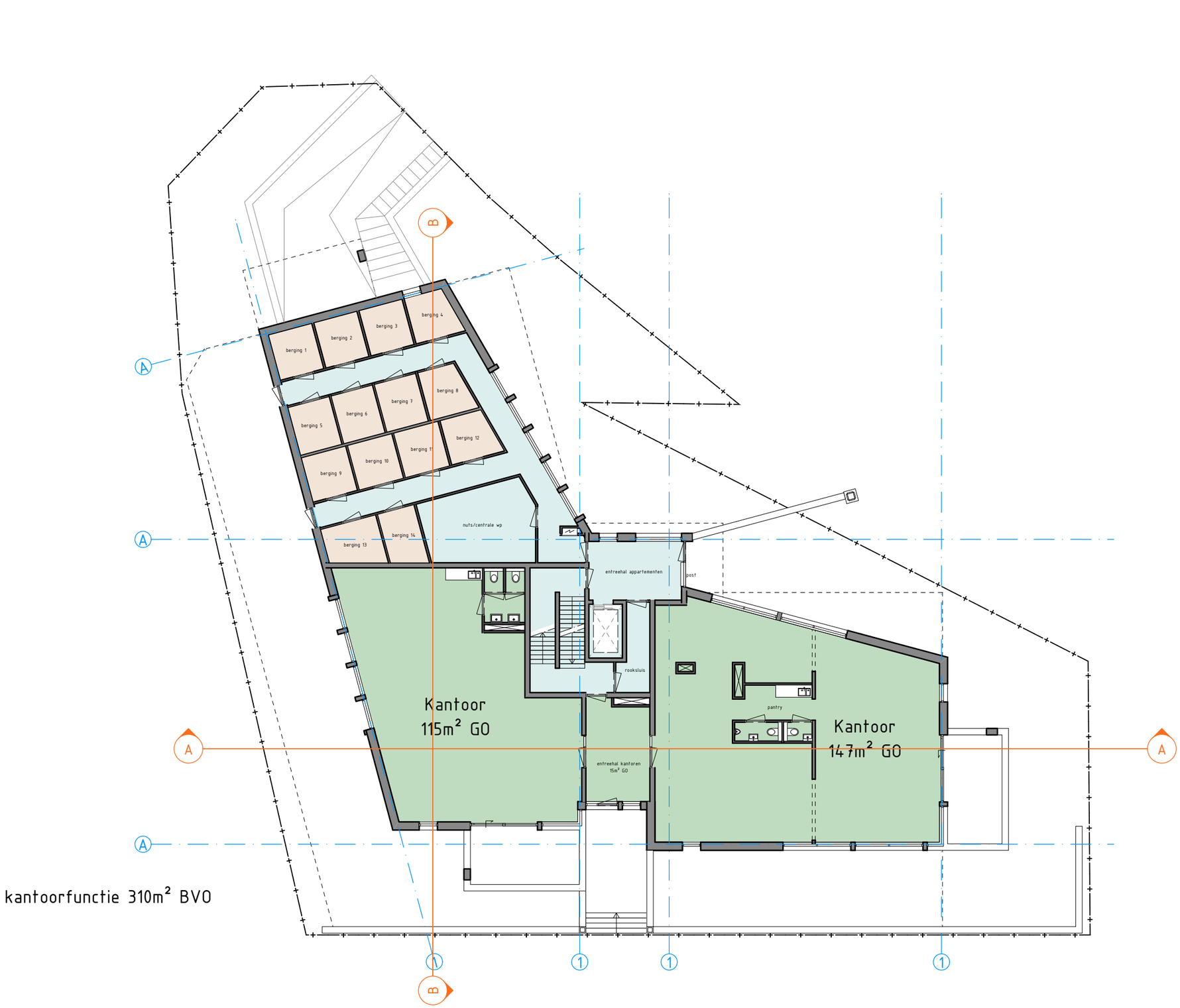
1:200

Kelder

V/H-K01

Voorlopig ontwerp / plattegrond - Kelder K - 01 01

appel architecten



kantoorfunctie 310m² BVO

N

1913

15 appartementen

Vaartweg Hilversum

KB Wonen

A3 definitief

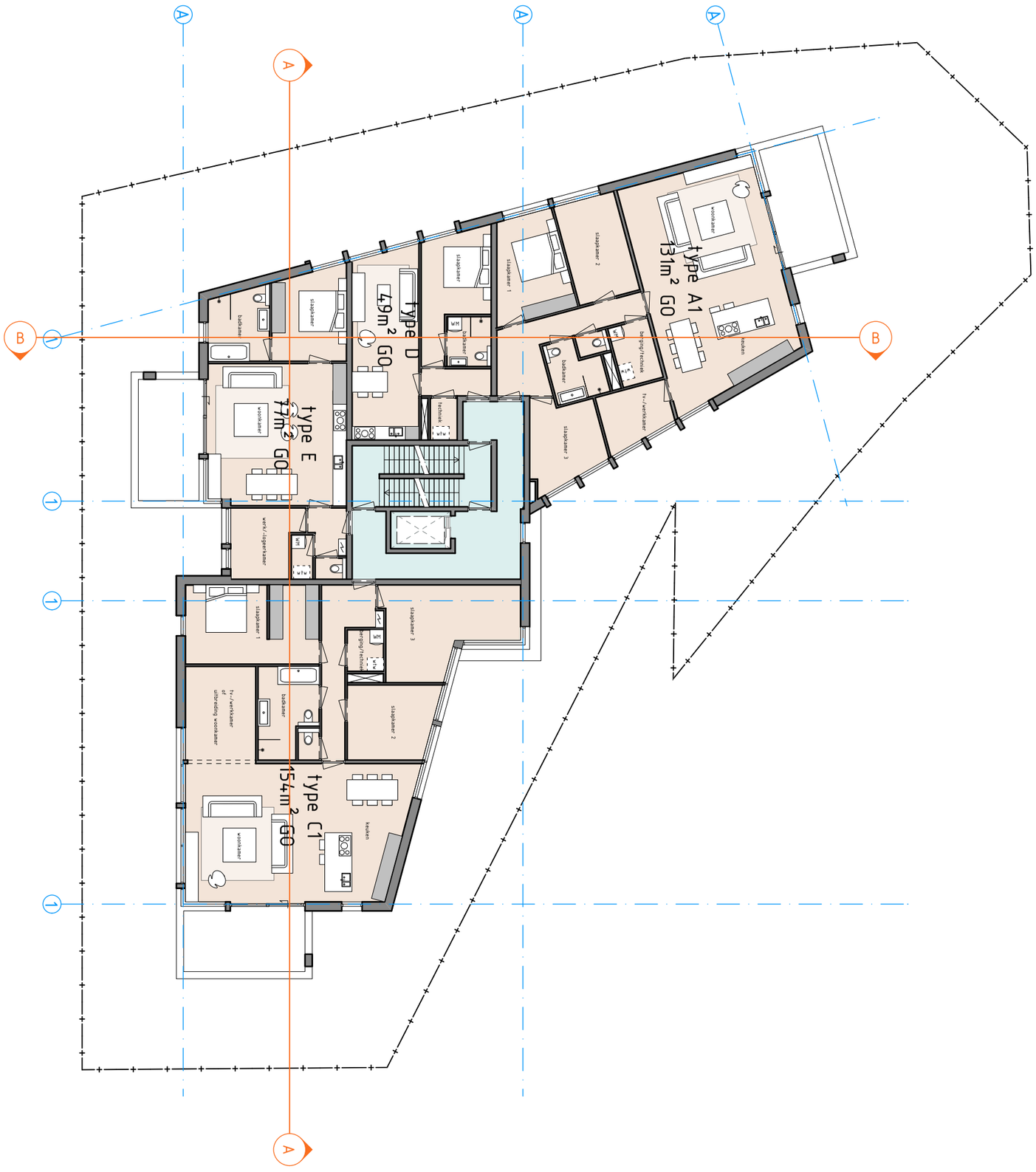
1:200 21-12-2020

V/H-001

Begane grond

Voorlopig ontwerp / plattegrond - Begane grond 0 - 01

appel architecten



appel architecten

V/H-101

1e verdieping

Voorlopig ontwerp / plattegrond - 1e verdieping 1 - 01

A3 definitief

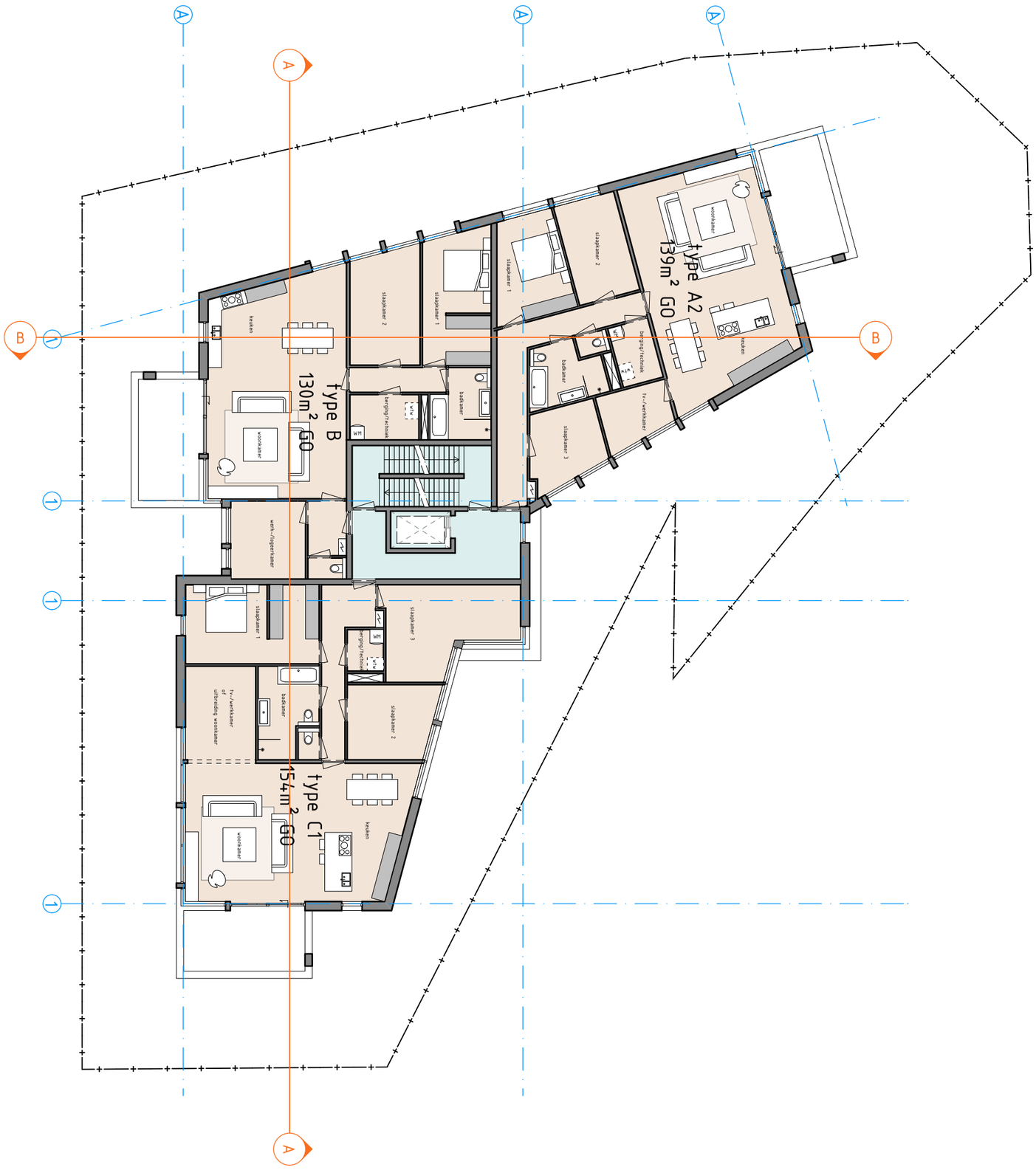
1:200 21-12-2020

KB Wonen

Vaartweg Hilversum

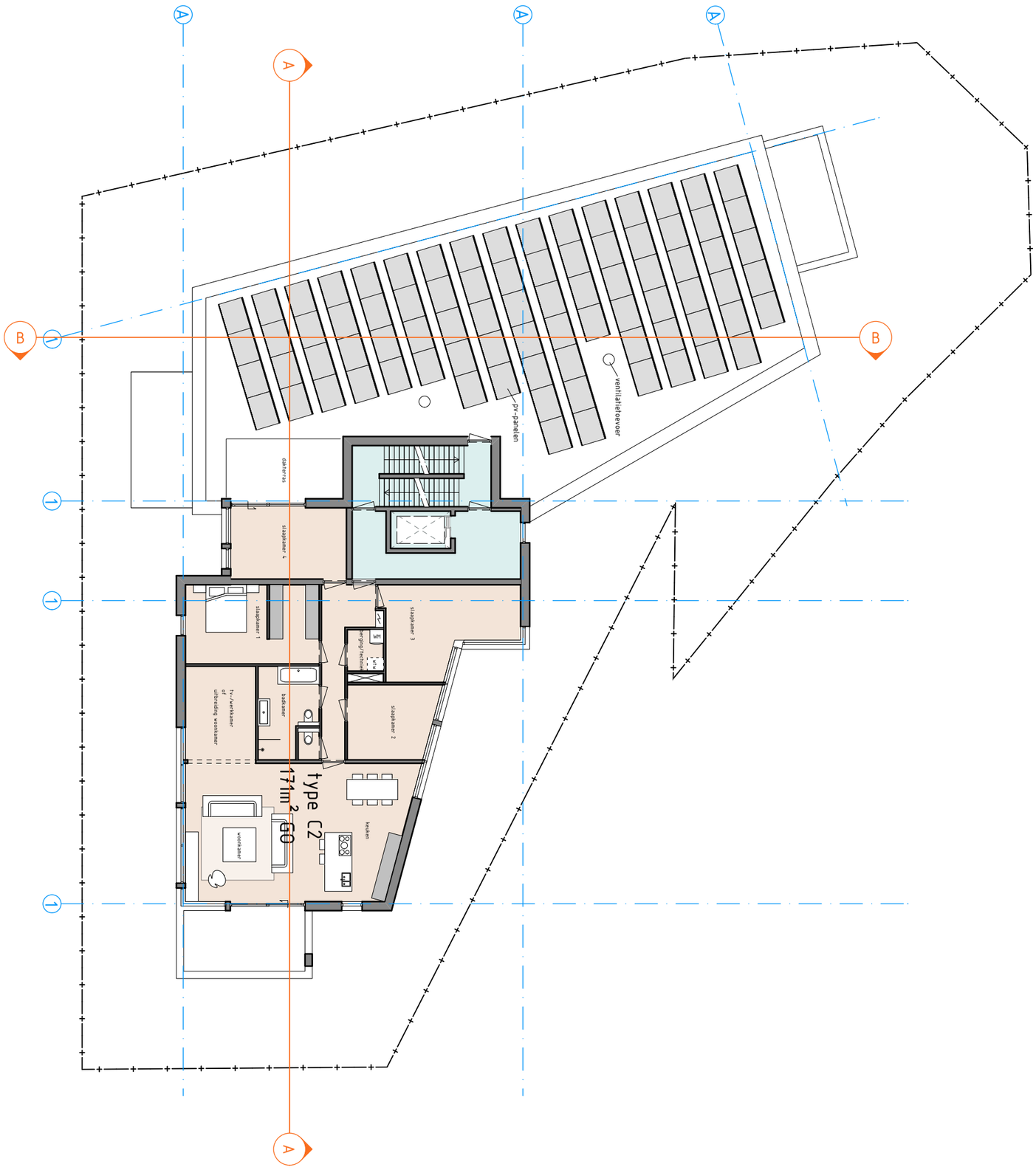
1913

15 appartementen



appel architecten

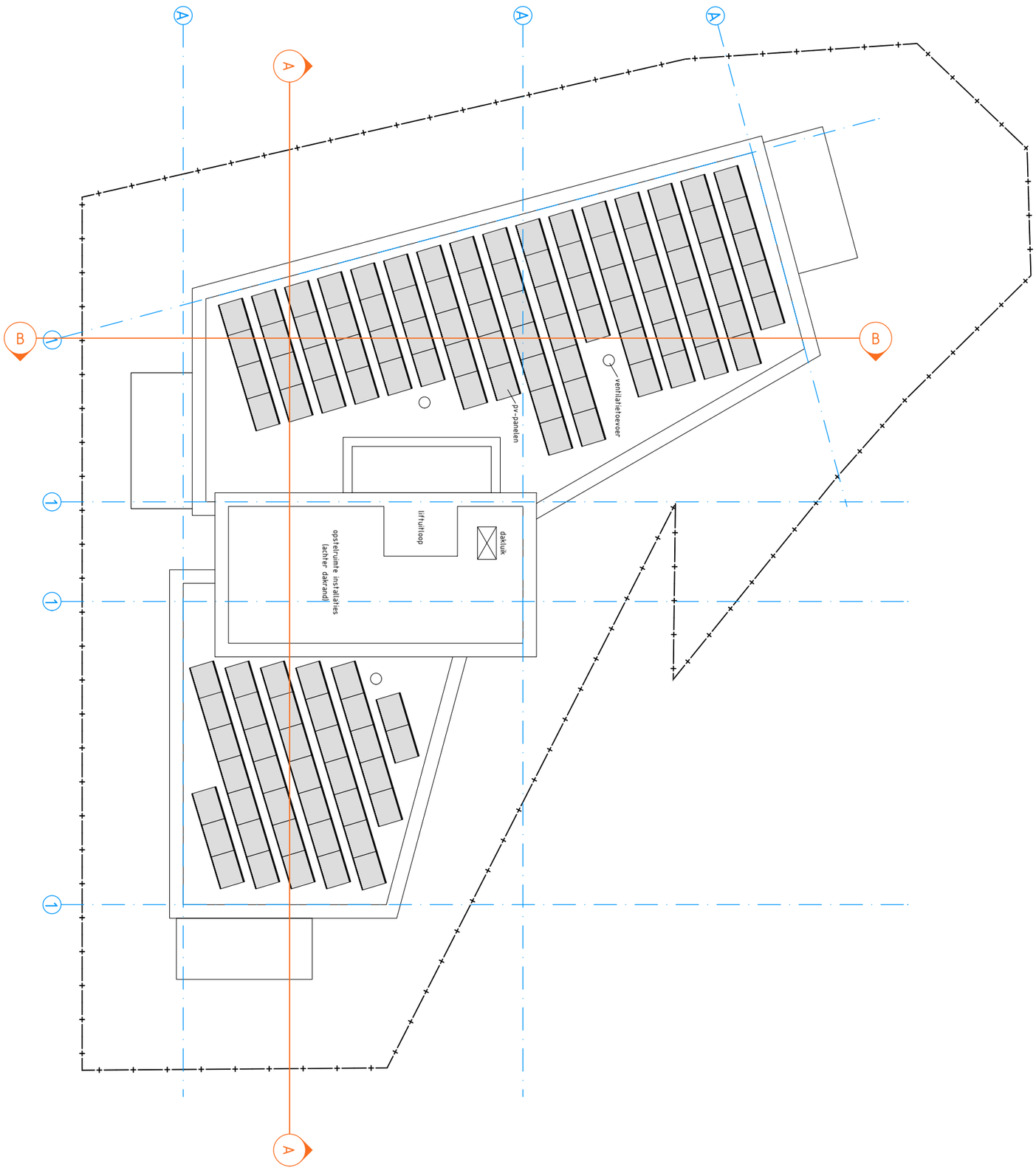
V/H-201	2e t/m 4e verdieping	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / plattegrond - 2e t/m 4e verdieping 2 - 01		1:200	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen



appel architecten

V/H-501 dakaanzicht A3 definitief KB Wonen 1913

Voorlopig ontwerp / plattegrond - 5e verdieping 5 - 01 1:200 21-12-2020 Vaartweg Hilversum 15 appartementen



appel architecten

V/H-501 5e verdieping

Voorlopig ontwerp / plattegrond - 5e verdieping 5 - 01

A3 definitief

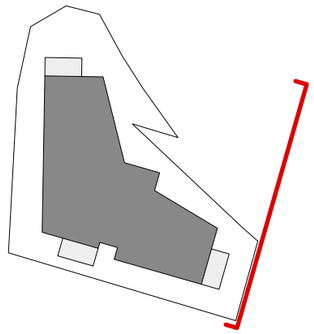
1:200 21-12-2020

KB Wonen

Vaartweg Hilversum

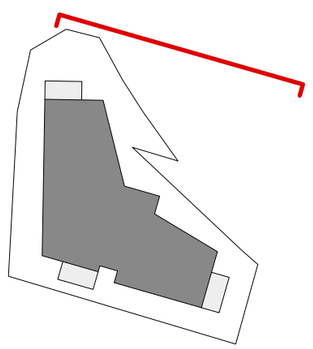
1913

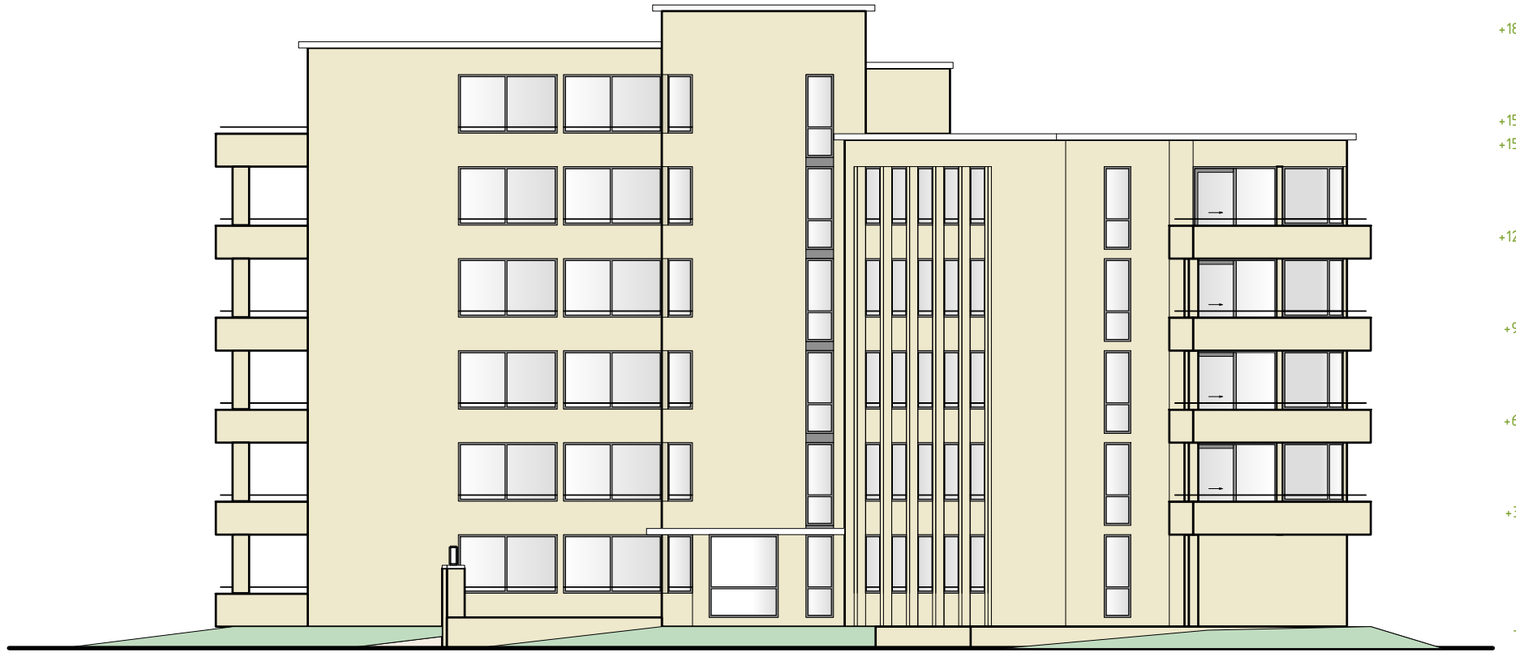
15 appartementen





Gevel aan de Schuttersweg





Gevel aan de Schuttersweg

1913

15 appartementen

KB Wonen

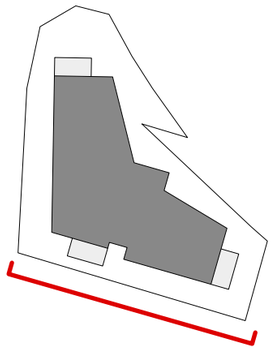
Vaartweg Hilversum

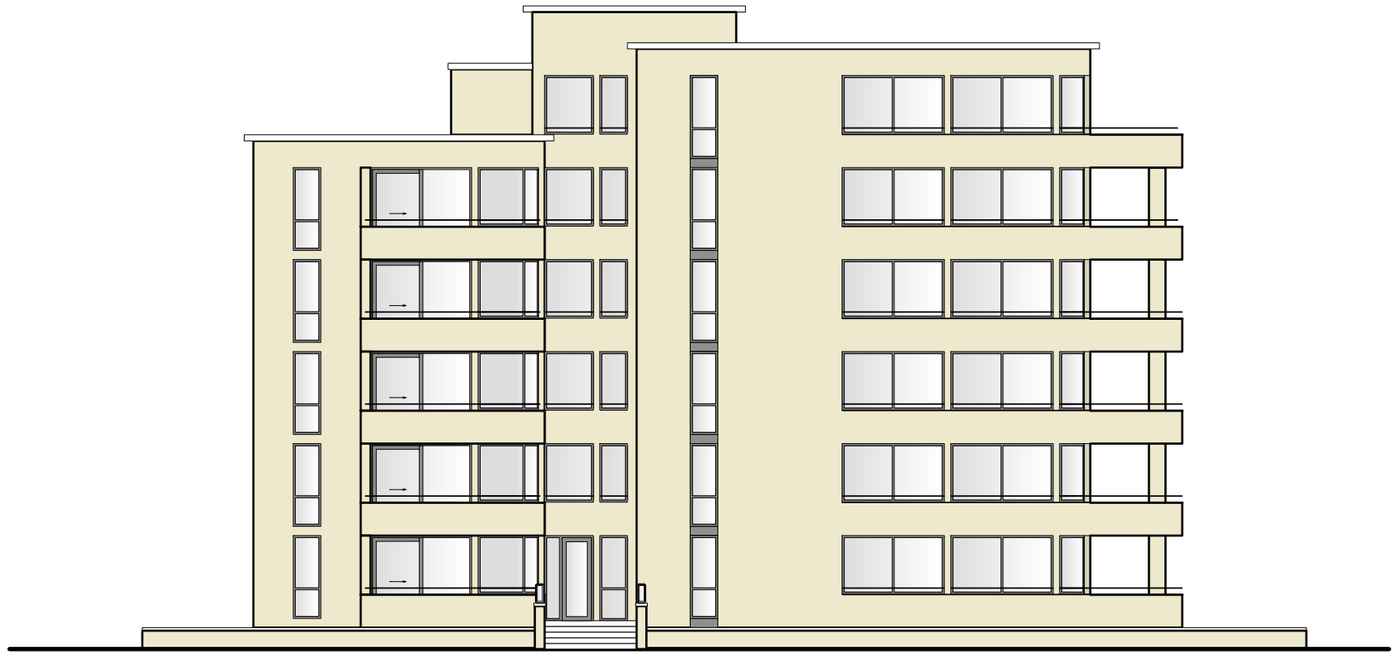
A3 definitief 1:200 21-12-2020

V/A-001 Gevelaanzichten

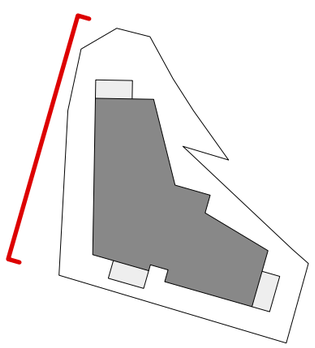
Voorlopig ontwerp / Aanzichten - 0 - 01

appel architecten





Gevel aan de Vaartweg





Gevel richting buurkavel

appel architecten

1913

15 appartementen

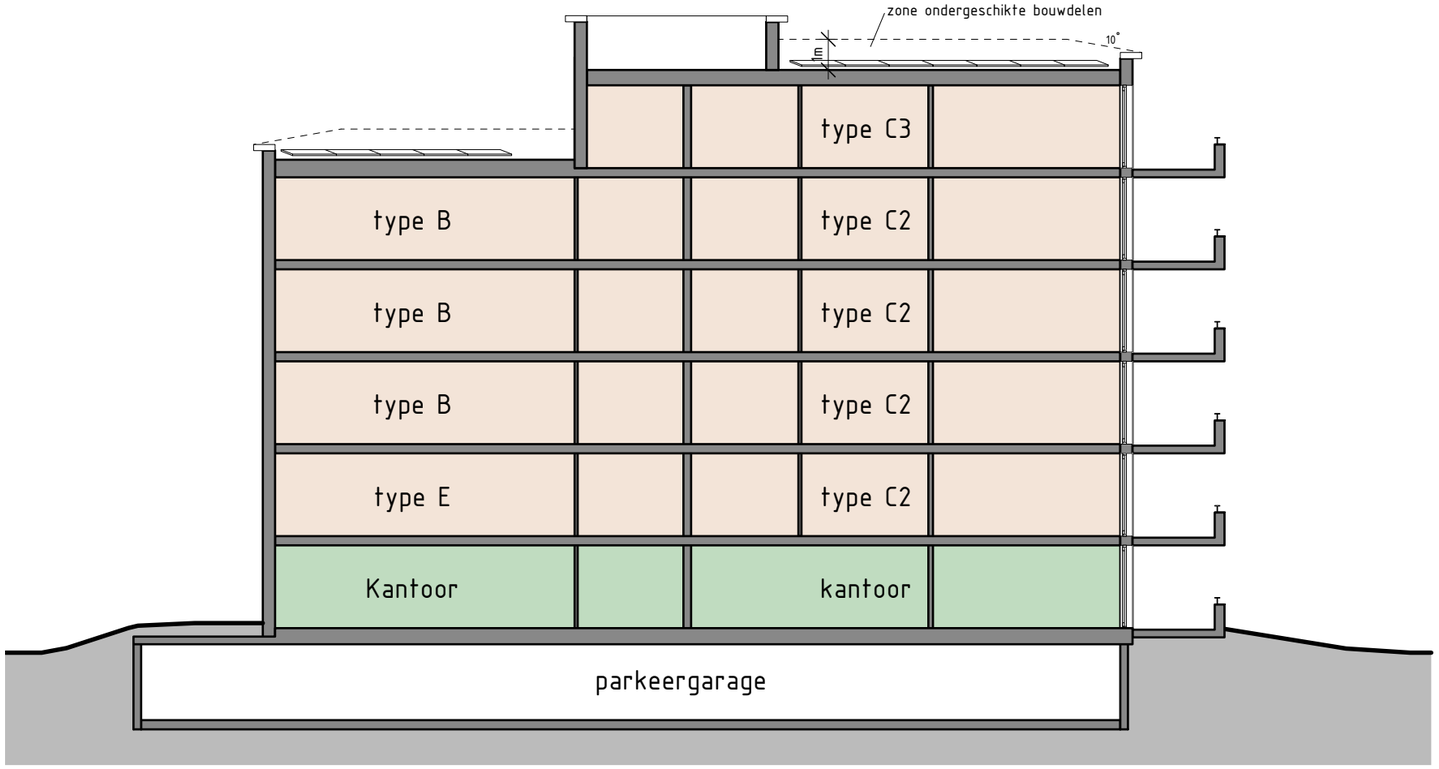
KB Wonen

Vaartweg Hilversum

A3 definitief 1:200 21-12-2020

V/A-002 Gevelaanzichten

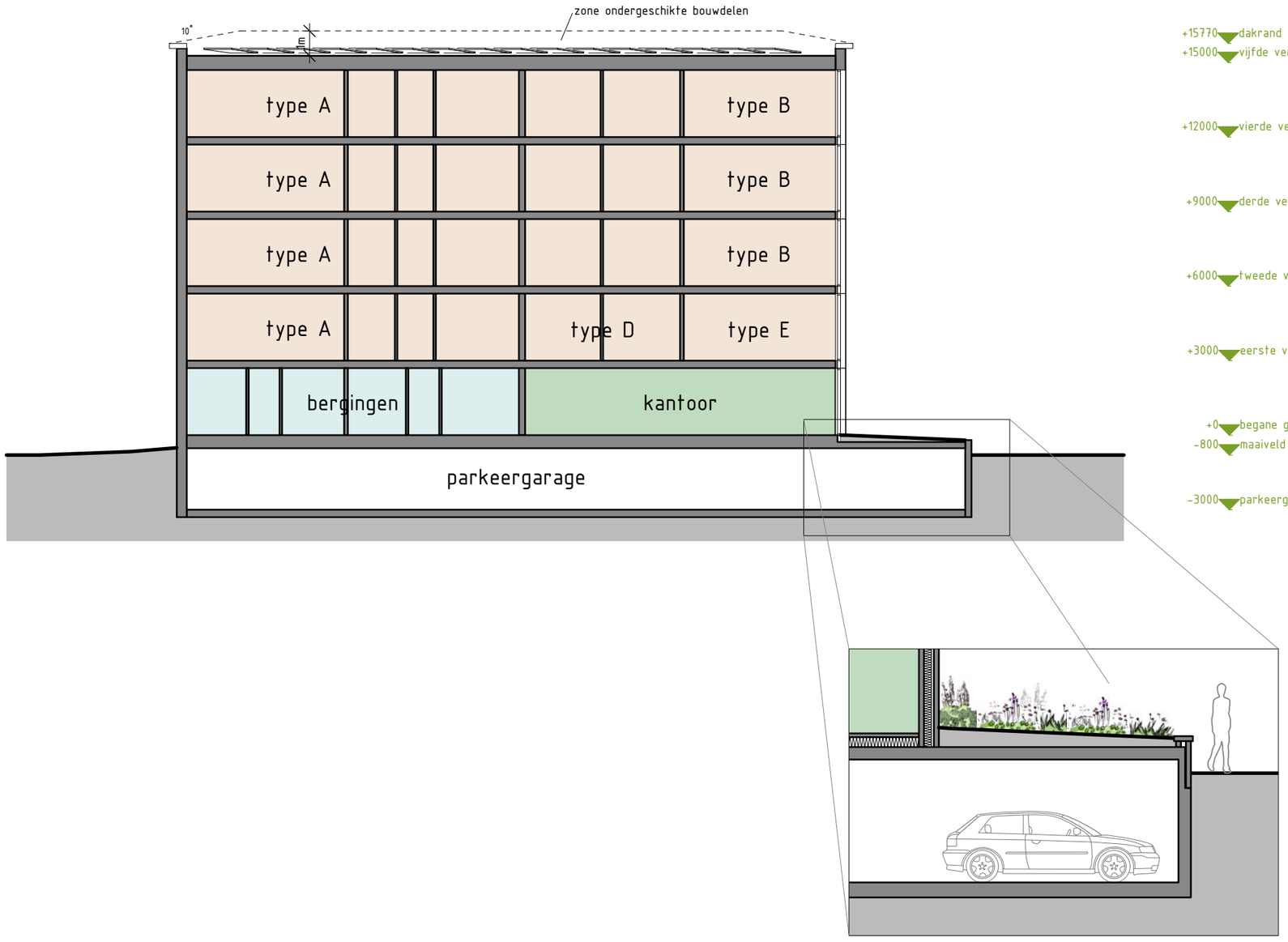
Voorlopig ontwerp / Aanzichten - 0 - 02



+19970 dakrand
+18770 dakrand
+15770 dakrand
+15000 vijfde verdieping
+13500 bouwhoogte BP (vrijstelling)
+12470 dakrand (bestaand)
+12000 vierde verdieping
+10200 bouwhoogte BP
+10120 dakrand (bestaand)
+9200 goothoogte BP
+9000 derde verdieping
+6000 tweede verdieping
+3000 eerste verdieping
+0 begane grond
-800 maaiveld
-3000 parkeergarage

1913
15 appartementen
KB Wonen
Vaartweg Hilversum
A3 definitief
1:200 21-12-2020
V/V-001 Doorsnede 1
Voorlopig ontwerp / verticaal - Langsdoorsnede 0 - 01

appel architecten



appel architecten

1913 15 appartementen

KB Wonen Vaartweg Hilversum

A3 definitief 1:200 21-12-2020

V/V-002 Doorsnede 2

Voorlopig ontwerp / verticaal - Dwarsdoorsnede 0 - 02



21 maart 9:00u



21 maart 12:00u



21 maart 15:00u



21 maart 18:00u

Toelichting:
21 maart en 21 september staat de zon op gemiddelde hoogte. In de zomer staat de zon hoger en is de schaduwval korter. In de winter is de schaduwval juist langer. De omgeving is rijk aan hoge bomen die een belangrijk deel van de schaduw verzorgen. In de impressies zijn de posities van de bomen indicatief weergegeven.

appel architecten

V/Z-001 21 maart Voorlopig ontwerp / Zonnestudie - Langsdoorsnede 0 - 01 - A3 definitief 21-12-2020 KB Wonen Vaartweg Hilversum 15 appartementen 1913

21 juni 9:00u



21 juni 12:00u



21 juni 15:00u



21 juni 18:00u



appel architecten

V/Z-002	21 juni	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / Zonnestudie - Langsdoorsnede 0 - 02		-	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen

21 september 9:00u



21 september 12:00u



21 september 15:00u

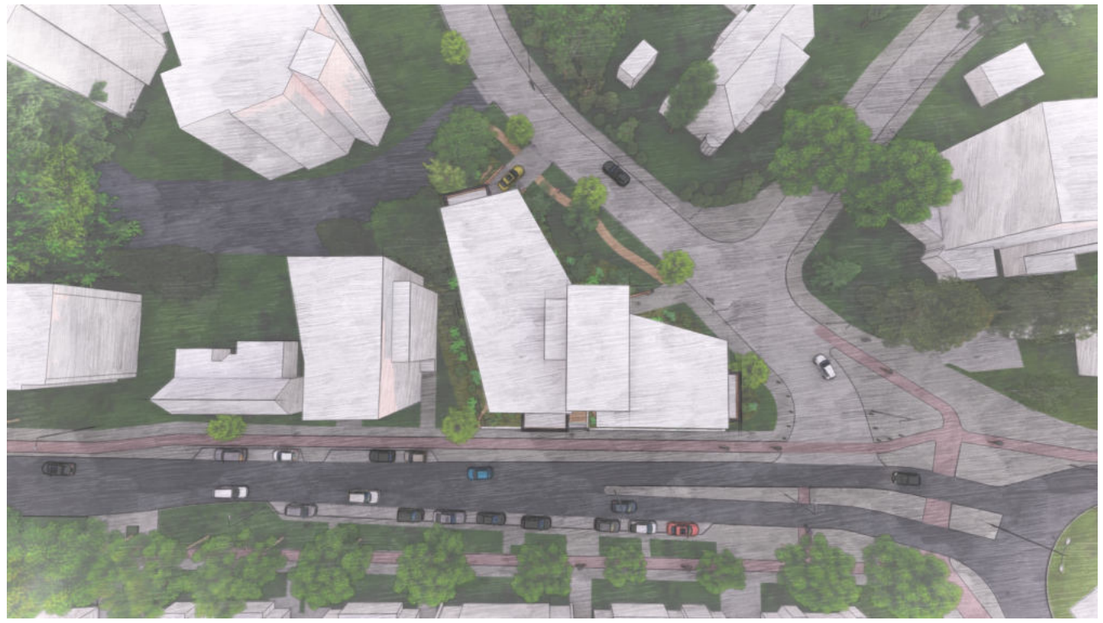


21 september 18:00u



appel architecten

V/Z-003	21 september	A3	definitief	KB Wonen	1913
Voorlopig ontwerp / Zonnestudie - Langsdoorsnede 0 - 03		-	21-12-2020	Vaartweg Hilversum	15 appartementen



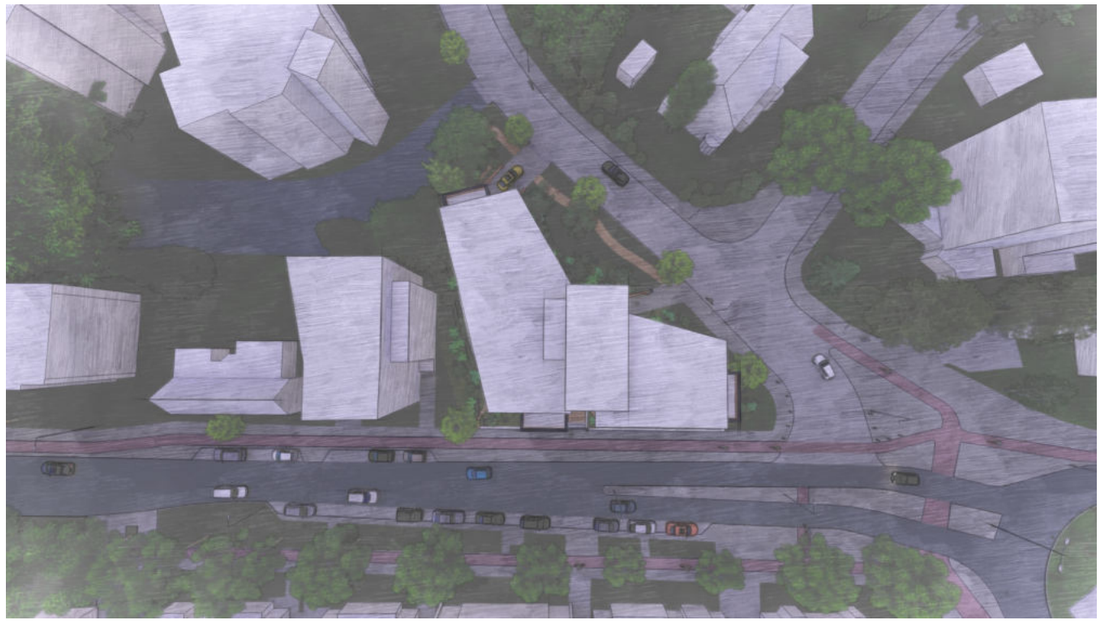
21 december 9:00u



21 december 12:00u



21 december 15:00u



21 december 18:00u

Opvallende zaken t.a.v. schaduw:
1- Schuttersweg 1-27: alleen in het winterseizoen tussen 10 en 2 uur, echter nauwelijks meer dan de huidige bebouwing en bomen reeds veroorzaken.
2- Schuttersweg 4: alleen in het winterseizoen vanaf 2 uur. Ten opzichte van het bestemmingsplan zorgt het hoogtaccent voor een beperkte hoeveelheid extra schaduwval. Dit is echter nauwelijks meer dan de huidige bebouwing en bomen reeds veroorzaken.

appel architecten

1913
15 appartementen
KB Wonen
Vaartweg Hilversum
definitief
21-12-2020
A3 - 04
V/Z-004 21 december
Voorlopig ontwerp / Zonnestudie - Langsdoorsnede 0 -

BIJLAGE 2

- Ontwerp weigering omgevingsvergunning

Hilversum
Mediastad

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

KB Wonen
t.a.v. de heer M. Meijer
Zenegroenkade 4
2015 KV HAARLEM

DATUM 25 januari 2022
ZAAKNUMMER 1041958
UW KENMERK
UW BRIEF VAN
BIJLAGEN 4
BETREFT Herontwikkeling Vaartweg 180

28 JAN 2022

Geachte heer Meijer,

In reactie op uw aanvraag omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw ten behoeve van woningbouw op het perceel Vaartweg 180 berichten wij u als volgt.

Wij zijn voornemens de door u aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar het bijgevoegde raadsvoorstel. In het geval van deze aanvraag is de gemeenteraad bevoegd te beslissen. Het betreft hier immers een aanvraag om mee te werken middels een uitgebreide procedure. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Ditzelfde geldt voor een weigering. Wij hebben besloten de gemeenteraad te adviseren geen ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning.

Indien de raad instemt met het voorstel zal het conceptbesluit met bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Uw brief van 6 januari jl. beschouwen wij als een premature zienswijze. U kunt deze zienswijze desgewenst nader aanvullen.

Besluitvorming raad

Het voorstel wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Voordat de gemeenteraad hierover beslist wordt het voorstel geagendeerd voor de raadscommissie ter advisering aan de raad. Zoals het zich nu laat aanzien, wordt het raadsvoorstel behandeld in de commissievergadering van 9 februari 2022 en de raadsvergadering van woensdag 9 maart 2022. Deze data staan echter nog niet vast. De agendacommissie bepaalt wanneer het onderwerp exact wordt geagendeerd. Wij adviseren u uiterlijk een week van te voren de datum en agenda van de commissie te controleren via de website https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Calendar.

Tijdens de commissievergadering bestaat de mogelijkheid tot inspreken. Mocht u gebruik willen maken van het spreekrecht dan ontvangt de griffie graag uw aanmelding uiterlijk dezelfde dag vóór 12.00 uur. De griffie is bereikbaar per mail via griffie@hilversum.nl.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,
Teammanager Ruimtelijke Kwaliteit

D. Wolters

Nr. 699964

Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning

Uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders (hierna: wij) van de gemeente Hilversum hebben op 23 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (eerste fase) ontvangen voor de sloop van het bestaande pand (kantoor- en woningbouw) en volledige nieuwbouw ten behoeve van woningbouw op het adres Vaartweg 180.

Ontwerpbesluit
Burgemeester en wethouders zijn, gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de gevraagde omgevingsvergunning (eerste fase) te weigeren.

De omgevingsvergunning (eerste fase) wordt geweigerd voor de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Overwegingen
U leest hier onze redenen om de vergunning te weigeren.

bestemmingsplan
Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagebied'. Op het perceel rust een tweetal bestemmingen. Op de westkant is dat Wonen met de aanduiding 's', waar gestapelde woningen (appartementengebouwen) zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter (strijd met artikel 11.1 onder d). Deze hoogte wordt met het bouwplan overschreden en er is sprake van bouwen buiten het bouwvlak (strijd met artikel 11.1 onder a). De oostkant van het perceel heeft de bestemming Kantoordoeleinden. Het gebruik voor wonen is hier niet toegestaan (strijd met artikel 14.1), de maximale hoogte wordt overschreden (strijd met artikel 11.1 onder d) en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd (strijd met artikel 11.1 onder a). De bebouwing wordt tevens voorzien van een kelder t.b.v. parkeren, welke in strijd is met het bestemmingsplan, aangezien deze buiten het bouwvlak valt en een aanduiding (o) ontbreekt op de plankaart.

De aanvraag voldoet niet aan de vastgestelde Woonvisie en het vastgestelde Economisch Perspectief 2040. Vanuit economisch perspectief is het op deze locatie wenselijk om de functie werken te behouden. Uit een recent onderzoek van Ecorys (2020) blijkt dat behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid essentieel is voor de toekomstige vitaliteit van de regio. 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.

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 dure koop met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Hoewel de norm in dit advies weliswaar is gebaseerd op de categorie dure koop, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen hier waarschijnlijk van afwijken, aangezien wij niet kunnen instemmen met enkel dure koop. 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. In onze eindadviezen op de twee ingediende vooronderzoeken voor dit perceel, van augustus 2019 en april 2020, 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.

Anderen hebben een reactie gegeven op uw aanvraag
Uw aanvraag is gepubliceerd in de Gooi- en Eembode. Op de aanvraag zijn op enkele reacties binnengekomen. Wij noemen dat bedenkingen. De bedenkingen richten zich met name op:

- Overschrijding van de toegestane bouwhoogtes en zorgen over schaduwwerking.
- Kelder t.b.v. parkeren in strijd met het bestemmingsplan en verkeersveiligheid.

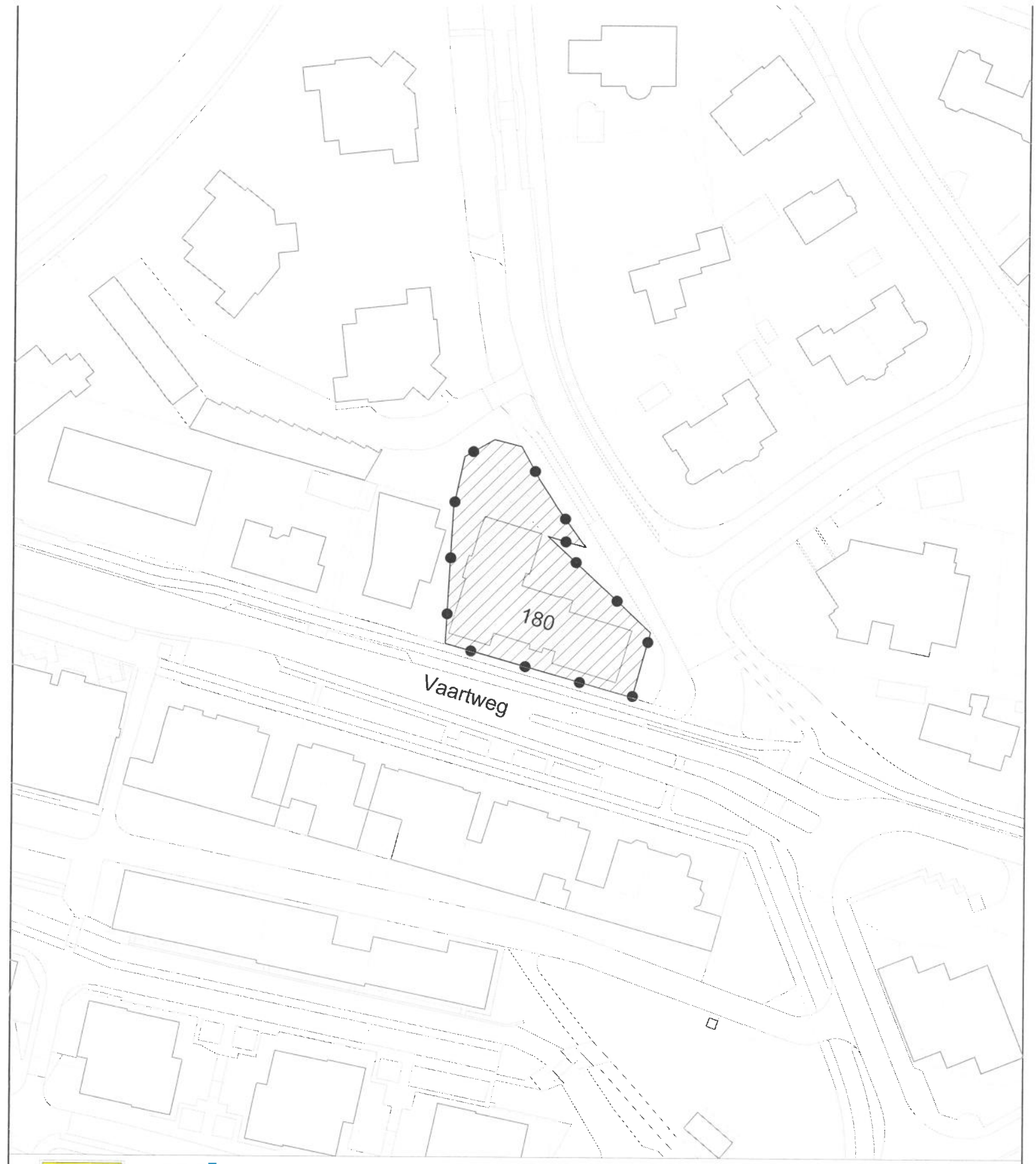
De gemeente is verzocht de uitgangspunten van het bestemmingsplan te handhaven en niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging.

Wij baseren ons besluit op de volgende wetten en regels
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren reeds in een vroeg stadium van de aanvraag geïnformeerd. Nadat de aanvraag was ingediend is er meerdere malen contact geweest en bent u op de hoogte gebracht dat deze aanvraag – net als de eerdere vooronderzoek – negatief beoordeeld zal worden met een weigering als gevolg. U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.

Wij maken dit besluit openbaar
Wij publiceren dit besluit in De Gooi- en Eembode en op onze website.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage gelegd. U kunt de stukken inzien in de publiekshal op het stadskantoor, Oude Enghweg 23 te Hilversum. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betrekt uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit. U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.



Hilversum
Mediastad

0 20m

status	datum
ontwerp	9 mrt 2022

besluitgebied aanvraag omgevingsvergunning Vaartweg 180

NL.IMRO.0402.04ov02vaartweg180-on01

Hilversum Mediastad

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende 'Geen afgifte ontwerp- verklaring van geen bedenkingen herontwikkeling Vaartweg 180' d.d. 18 januari 2022 met kenmerk 1041958,

besluit:

Geen ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning 1ste fase voor sloop en nieuwbouw van appartementen aan de Vaartweg 180.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 maart 2022.

de griffier, de burgemeester,

P.M.H. van Ruitenbeek G. van den Top

Niet referendabel op basis van artikel 3 van de Verordening correctief raadgevend referendum gemeente Hilversum

Hilversum Mediastad

RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1041958
afdelingsnaam:	Leefomgeving / Ruimtelijke kwaliteit
steller:	Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Herontwikkeling Vaartweg 180

Voorstel

1. Geen ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning 1ste fase voor sloop en nieuwbouw van appartementen aan de Vaartweg 180.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Herontwikkeling Vaartweg 180		9 februari 2022	9 februari 2022	9 maart 2022

Samenvatting

Voor het perceel Vaartweg 180 (hoek Vaartweg-Schuttersweg) is een aanvraag omgevingsvergunning 1ste fase ingediend voor sloop en nieuwbouw ten behoeve van woningbouw. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied. Op het perceel rust een tweetal bestemmingen. Op de westkant is dat Wonen met de aanduiding 's', waar gestapelde woningen (appartementengebouwen) zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze hoogte wordt met het bouwplan overschreden en er is sprake van bouwen buiten het bouwvlak. De oostkant van het perceel heeft de bestemming Kantoordoeleinden. Het gebruik voor wonen is hier niet toegestaan, de maximale hoogte wordt overschreden en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

De aanvraag voldoet niet aan de vastgestelde Woonvisie, het vastgestelde Economisch Perspectief 2040 en medewerking is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Voor medewerking aan het bouwplan is een uitgebreide procedure of een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het wijzigen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid, met dien verstande dat bij toepassing van de uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven moet worden. In dit geval stellen wij uw raad voor de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven en het conceptbesluit daarvan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

levendigheid in de woonwijken en leidt tot een betere functiemix. Dit hoeft niet expliciet een kantoorfunctie te zijn. Een passende functie zou ook maatschappelijk, welzijn of sport kunnen zijn. In nader overleg is aangegeven dat het aantal vierkante meters ten behoeve van werken nog nader besproken kan worden, waarbij in ieder geval minimaal 260 m² als uitgangspunt dient te worden genomen. In de aanvraag komt de werkfunctie echter in het geheel niet terug. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de werkfunctie is komen te vervallen, omdat deze door omwonenden als ongewenst zou worden gezien. Volgens aanvrager is hier ook geen sprake van een typische kantorenlocatie en is werken aan huis, wat binnen het plan mogelijk is, passender dan een afzonderlijke kantoorruimten. Woningen zouden daarnaast bijdragen aan sociale veiligheid in de directe omgeving.

1.2 Het woonprogramma wijkt af van het vastgestelde woonbeleid
Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het programma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale huurwoningen uit te voeren. Deze aanvraag betreft enkel woningen in het dure segment. In de brief van 8 juli 2020 geeft de aanvrager aan dat het gevraagde programma het project financieel onhaalbaar maakt. Aanvrager had zich hiervan kunnen vergewissen alvorens over te gaan tot aankoop van het perceel. In de ruimtelijke onderbouwing wordt door de aanvrager aangegeven dat in dit geval sprake is van een klein project waar bewust is gekozen voor de dure categorie, omdat deze goed past bij de woningen in de omgeving. De appartementen zijn aantrekkelijk voor diegenen in de omgeving die graag kleiner cq. gelijkvloers willen gaan wonen zonder de wijk te hoeven verlaten. Aanvrager stelt dat andere gemeenten een woonprogramma eisen bij een bepaalde omvang, bijvoorbeeld vanaf 30 woningen. In Hilversum geldt het woonprogramma echter ook voor kleinere projecten. Dit is een bewuste keuze geweest. Er wordt geen aanleiding gezien hiervan af te wijken, mede gelet op de ongewenste precedentwerking hiervan.

1.3 Vanuit stedenbouw is het plan niet akkoord
Hoewel er met het plan van september 2020, ten opzichte van het voorstel van juli 2019, stappen in de goede richting gezet zijn (de bouwhoogte is aangepast en de vormgeving veranderd) is het stedenbouwkundige advies nog altijd negatief. Ook na de tussentijdse besprekingen, die aanleiding zouden moeten zijn geweest om het plan wezenlijk aan te passen, is deze handschoen onvoldoende opgepakt. Zonder deze wijzigingen kunnen de stedenbouwkundige zorgen om hier tot een passende ontwikkeling te komen niet worden wegnomen. De voorgestelde ontwikkeling wordt qua gevelbeeld en massaopbouw niet als passend gezien in het geheel van de Vaartweg. Tevens wijkt het voorstel te zeer af van de beschrijvingen in de welstandsnota. Voor een uitgebreidere stedenbouwkundige afweging wordt verwezen naar de bijgevoegde memo d.d. 27 mei 2021 en de advisering van het Omgevingsteam d.d. 27 augustus 2019 en 30 juni 2020.

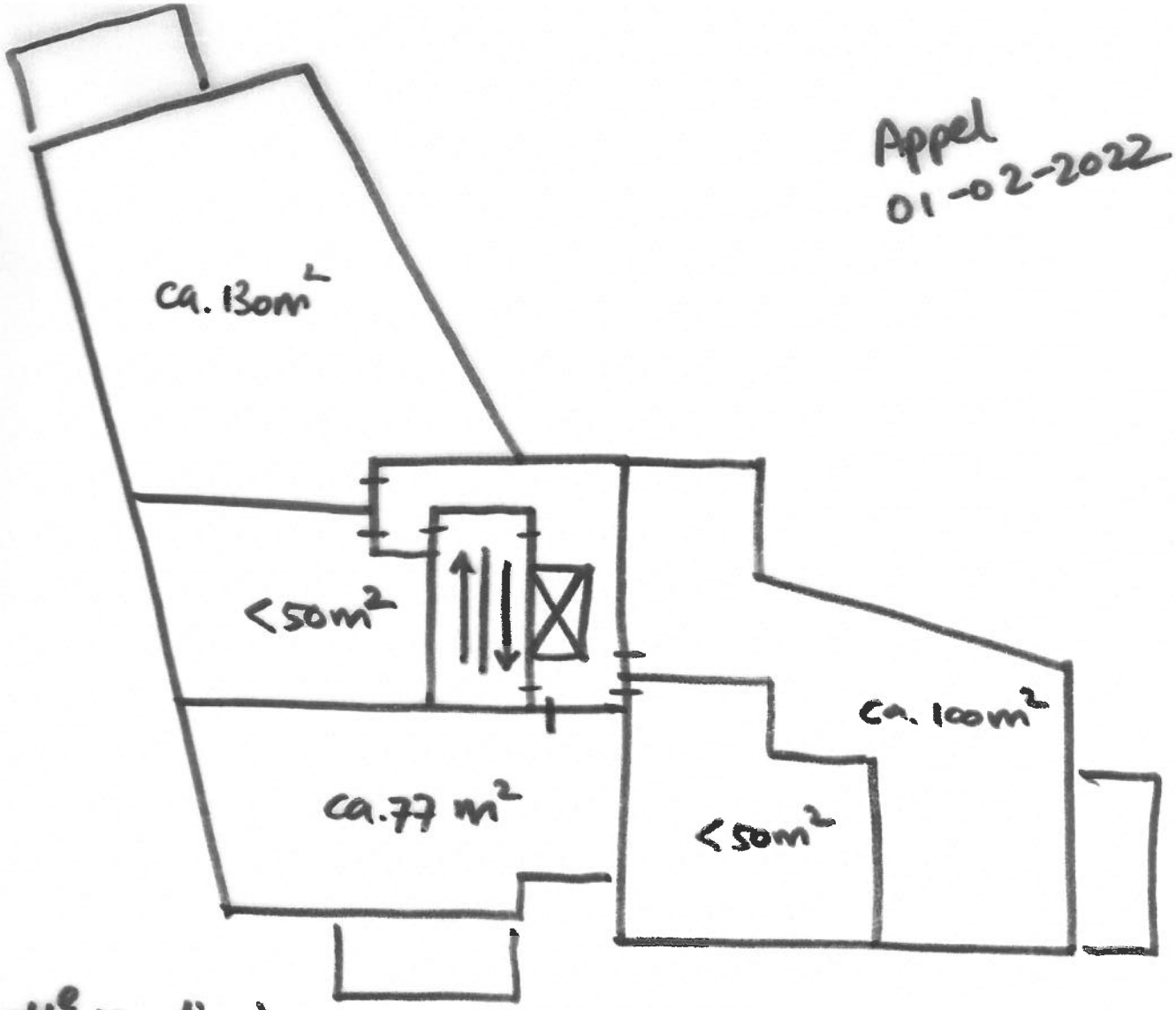
1.4 Er is onvoldoende aandacht geweest voor participatie
In de advisering op de vooronderzoeken is aangegeven dat initiatiefnemer participatie dient te voeren met de buurt en dat de gemeente hiervan bij een aanpassing van de plannen verslaglegging wenst te zien. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in oktober 2019 constructief overleg is gevoerd met Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomberg. In december 2019 heeft een bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden, waaruit een klankbordgroep is gevormd. Het verslag hiervan is bij dit voorstel gevoegd. Aangegeven wordt dat het eerste plan positief werd ontvangen, maar dat er kritiek was op de bouwhoogte en het terugbrengen van kantoorruimte in de nieuwbouw. Voorts wordt aangegeven dat in september 2020 (derhalve tegelijkertijd met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning) een eerste reguliere bijeenkomst met de klankbordgroep heeft plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomberg. Het verslag hiervan is ter informatie bij dit voorstel gevoegd.

12. Brief aanvrager aan raad d.d. 15 december 2021
13. Brief college aan raad d.d. 21 december 2021

BIJLAGE 3

- Schets 01-02-2022

Appel
01-02-2022.



1e-4e verdieping.

Totaal 21 appartementen.
Waarvan 12 < 77m².

BIJLAGE 4

- E-mail J.Galjaard 07-02-2022

Lisa Wagner, Kennemerlandbeheer

Van: Johan Galjaard <johan.galjaard@casema.nl>
Verzonden: maandag 7 februari 2022 12:40
Aan: Tijmen Versluis | Appel Architecten
CC: Mark Meijer
Onderwerp: Re: Vaartweg

Hallo Tijmen en Mark,

Inmiddels heeft Joost mij al teruggebeld en weet ik wat meer. Deels heb ik dat al kort ingesproken op de voicemail van Tijmen maar voor de volledigheid nog even een e-mail.

De gemeentelijke reactie, zoals die naar voren komt in de afwijzing en het raadsstuk, is gebaseerd op het ingediende voorstel dus niet op jouw laatste versie van december. Die kent Joost wel en komt al behoorlijk ver tegemoet aan zijn opmerkingen. Zo is hij eigenlijk al akkoord met de verticaal gerichte gevel aan de Schuttersweg en lijkt die van de Vaartweg ook geen groot probleem meer. De horizontaliteit waar hij naar verwijst komt uit de welstandsnota en is dus een formele reactie. In overleg met de welstandscommissie kunnen wij jouw interpretatie daarvan (waar ik van overtuigd ben) over het voetlicht brengen en vast wel tot overeenstemming komen. Helaas hebben wij die kans niet eerder gehad.

Zouden jullie mij overigens de schriftelijke reactie van Joost, waarin hij verwijst naar de welstandsnota, aan mij kunnen toesturen? Ik heb dat stuk namelijk niet gekregen en die passage in de welstandsnota niet kunnen vinden. Dat kan ook komen doordat de welstandsnota in de tussentijd vernieuwd is.

Enkele andere punten zoals de aansluiting van de helling naar de parkeergarage op het maaiveld zijn ook volgens Joost in onderling overleg goed oplosbaar. Waar het nog wat wringt, is het programma, maar dat is voor Mark en Gideon lijkt mij. Ik kreeg overigens een betrekkelijk positief gevoel maar ben natuurlijk niet op de hoogte van de onderhandelingen met de gemeente.

Vriendelijke groet, Johan Galjaard

Op 7-2-2022 om 10:42 schreef Johan Galjaard:

> Hallo Tijmen,
>
> Het is mij ook nog niet gelukt om Joost te bereiken. Zijn 06-nummer neemt Joost niet op dus heb ik maar een bericht ingesproken. Via de gemeente kwam ik er aanvankelijk ook niet door want 'alle medewerkers zijn in gesprek'. Het schijnt er 'drukker dan normaal' te zijn. Na 12 minuten wachten kreeg ik toch nog iemand aan de telefoon maar die kon Joost ook niet bereiken. Zij heeft een terugbelverzoek naar Joost gestuurd, waarvoor hij 48 uur de tijd heeft. Dat schiet dus ook niet echt op.
>
> Zal ik Joost een e-mail sturen met daarin enkele toegespitste vragen?
>
> Vriendelijke groet, Johan Galjaard
>
> Op 4-2-2022 om 17:09 schreef Tijmen Versluis | Appel Architecten:
>
> > Ondanks meerdere pogingen nog geen contact gehad met Joost van den Tillaart…
> >
> > Met vriendelijke groet,

Tijmen Versluis.
appel architecten | architect eigen huis
Middelstegracht 89 O T. 071 542 6172 www.appelarchitecten.nl
2312 TT LEIDEN M. 06 2962 4191 www.architecteigenhuis.nl