

MEMO

AAN:	Leden van de raad
VAN:	College van B&W
DATUM:	10 mei 2021
ONDERWERP:	Historische en stedenbouwkundige analyse Heuvellaan 50 (t.b.v. vaststelling van het schetsontwerp voor transformatie)

Afbeelding 1: luchtfoto huidige situatie



Inleiding

Ontwikkelaar Villa Heuvel B.V. is eigenaar van het perceel Heuvellaan 50 (het voormalig VARA-complex) en heeft de ambitie de locatie te ontwikkelen tot een woonwerkgebied. De ontwikkelaar heeft met de gemeente Hilversum overeenstemming over een aantal stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden voor een schetsontwerp. Dit schetsontwerp kan de raad vaststellen als het stedenbouwkundig en planologisch kader voor de verdere uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan.

In het schetsontwerp wordt een aantal fysieke elementen op het terrein verwijderd of verplaatst binnen de kavelgrenzen. Dit is het gevolg van het in het schetsontwerp voorgestelde verkavelingsplan waarbinnen de ontwikkelaar de voorgestelde woningbouw en nieuwe werklocaties wil realiseren.

Er zijn door zowel de ontwikkelaar als belanghebbenden (met de gemeente in een bemiddelende rol) meerdere pogingen gedaan tot een dialoog. Helaas moet worden geconstateerd dat op onderdelen sprake is van een onoverbrugbaar verschil van inzicht. Dit betreft de ruimtelijke inpassing van enkele fysieke elementen in het schetsontwerp, de planologische verdeling en de mate van inspraak in het ontwerpproces.

Een deel van de omwonenden is het niet eens met de voorgestelde planologische herindeling, waarbij wordt beoogd het terrein voor 50% als werklocatie te behouden. Zij willen 100% woningbouw. De planologische kaderstelling wordt u verder toegelicht in het raadsvoorstel. Dit memo geeft een korte, historische analyse van specifieke onderdelen op het perceel en de afweging hiervan wordt nader toegelicht.

Stedenbouw

Herstel van het stedenbouwkundig beeld van de Heuvellaan – aan de hand van de visie voor het Noordwestelijk Villagegebied – is een belangrijke bouwsteen in het stedenbouwkundig ontwerp van Villa Heuvel B.V. Dit heeft geresulteerd in een uitwerking waarbij het streven is om uit te komen op maximaal een met de huidige situatie gelijkgesteld bouwvolume ($\pm 6.500 \text{ m}^2 \text{ BVO}$), met inachtneming van bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van de te realiseren woningen. Het volume van het huidige kantoorpand zal volgens het schetsontwerp ‘opgeknipt’ en opnieuw verdeeld worden over het gehele terrein, waarvan 50% wonen en 50% werken. Er wordt dan ook geen bouwoppervlakte toegevoegd. Dit resulteert in het voorgestelde verkavelingsplan dat wordt voorgesteld in het schetsontwerp. Hierbij heeft o.a. de bestaande omgeving gediend als referentiekader voor zowel de nieuw te ontwikkelen bebouwing als een beoogde vernieuwing van de groenstructuur.

Bij de verkaveling van het terrein is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- In de totstandkoming van de voorwaarden voor het plan is zoveel mogelijk behoud en versterken van ‘beeldbepalend groen’ een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerpproces.
- Beeldbepalende bomen blijven hierbij zoveel mogelijk behouden, terwijl deze dienst doen als het decor waartegen het ‘nieuwe groen’ zal worden opgebouwd.
- Tevens is aandacht geschonken aan de (weder)opbouw van de ‘groene strook’ langs de achterkant van het perceel (grenzend aan de Godelindeweg).
- Verder wordt sterk rekening gehouden met het ‘villakarakter’ in de omgeving, terwijl er tegelijkertijd mogelijkheden zijn gecreëerd om ook meer betaalbare woningen aan het programma toe te voegen in de vorm van zgn. ‘bebo’s’ (beneden-boven-woningen), bestemd voor het middensegment en met de uitstraling van een villa.
- Het parkeren voor zowel het wonen als het werken wordt in het schetsontwerp en de verdere uitwerking volledig op eigen terrein en grotendeels uit het zicht vanaf de Heuvellaan opgevangen.

De beoogde uitkomst is dat de ruimte voor woningbouwontwikkeling zowel stedenbouwkundig gewenst als economisch uitvoerbaar blijft. Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zullen meerdere onderzoeken worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. De onderzoeken naar flora en fauna maken hier onderdeel van uit en de resultaten worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Afbeelding 2: verkavelingsplan van Villa Heuvel B.V.



Wadi / vijver

Een van de elementen die in de voorgestelde verkaveling niet op de huidige positie terugkomt is een wadi. Deze wadi wordt door een aantal omwonenden gewaardeerd: een vijver met grote cultuurhistorische waarde. Deze wadi is een belangrijk onderdeel van het verschil van inzicht tussen de omwonenden en de ontwikkelaar.

Afbeelding 3: wadi 2021



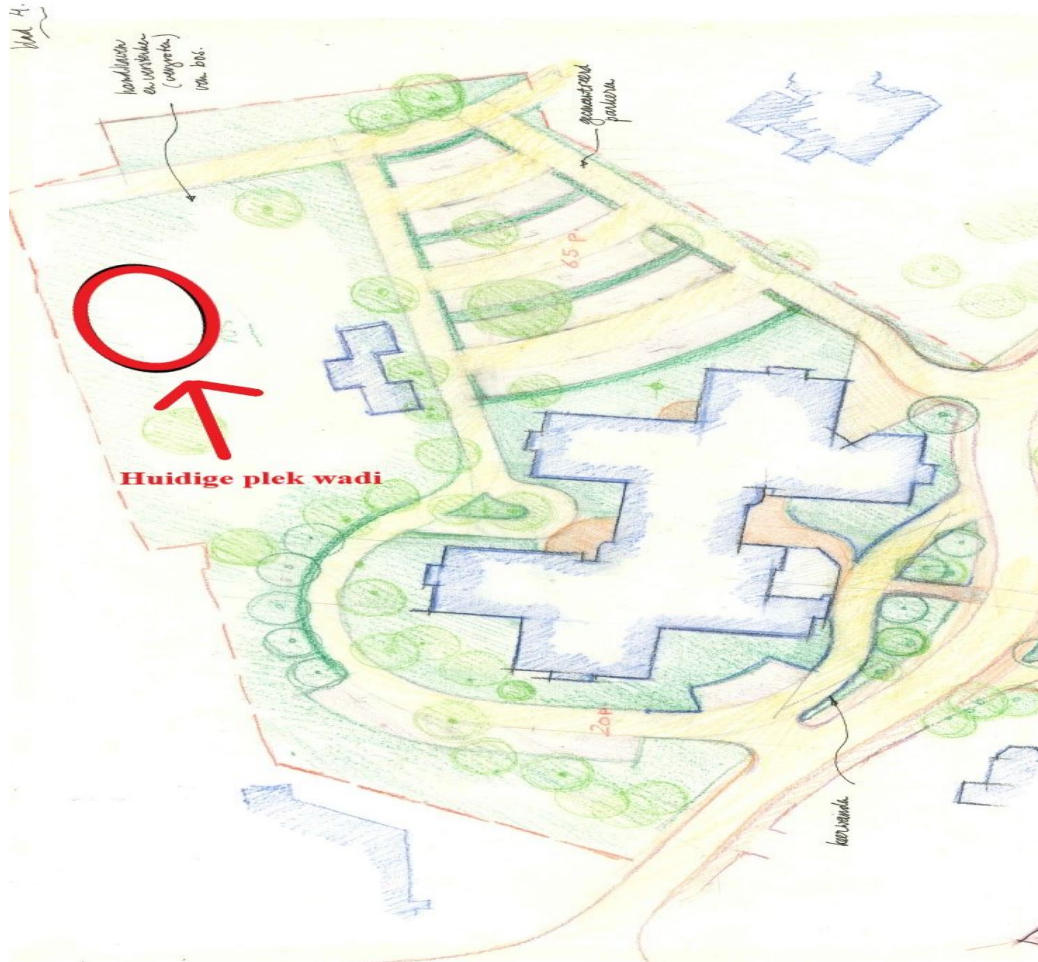
De oorsprong van de waardering en daarmee het verschil van inzicht tussen de ontwikkelaar en belanghebbenden uit de omgeving komt voort uit de Visie Noordwestelijk Villagegebied uit 2002. Hierin wordt deze wadi/vijver de volgende kwalificaties toegeschreven, als gevolg van het (onterecht) toerekenen van de wadi naar het oeuvre van de beroemde tuinarchitect Copijn:

- *'een vijver die tevens een relict is van een landschappelijke tuin';*
- *'een vijver met tuinhistorische waarde';*
- *'een vijverpartij met tuinarchitectonische waarde'.*

Deze vermeldingen in het visiedocument gelden als belangrijkste onderbouwing voor de argumenten die omwonenden aandragen in het verzoek aan de ontwikkelaar de wadi te behouden in de huidige ligging en vorm.

Uit de cultuurhistorische analyse van Bureau Helsdingen (bijlage 3) is gebleken dat de wadi geen onderdeel uitmaakt van het genoemde oeuvre van Copijn, hetgeen wordt bevestigd door documenten die landschapsarchitect Haver Droeze heeft aangeleverd. Het toerekenen van de wadi aan het oeuvre van Copijn is een omissie in het visiedocument: de wadi is eind jaren '80 van de 20^e eeuw door architect Haver Droeze aangelegd bij de ontwikkeling van het (nu voormalige) VARA-kantoor. Van een cultuurhistorische waarde in de mate zoals door een deel van de omwonenden eerder is gesuggereerd is geen sprake. De wadi verwijst wel naar de kenmerkende inrichting van het Noordwestelijk Villagegebied met (ontworpen) tuinen.

Afbeelding 4: schetsontwerp Haver Droeze voor Heuvellaan 50 (1987)



Bovenstaande weergave betreft een afbeelding uit het ontwerpboek van Haver Droeze, waarbij de huidige plek van de wadi is aangeduid met een rode cirkel. De vroegst gedocumenteerde inventarisatie van het terrein dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Hieruit blijkt dat tot aan de aanleg van de wadi in 1987 het terrein een kale sloopvlakte was en grotendeels werd gebruikt als stallingsplaats voor oude auto's, door een toenmalig naastgelegen autoherstelbedrijf. Uit een analyse van alle beschikbare luchtfoto's en plattegronden tot en met 1987 is de wadi niet terug te vinden.

Conclusie

Gezien de functionele aard van de wadi (opvang regenwater en terreininfiltratie) en het ontbreken van verdere onderbouwing van de door een deel van de omwonenden veronderstelde historische waarde, gaat geen element van historisch belang verloren als gevolg van het schetsontwerp en het bouwplan van ontwikkelaar Villa Heuvel B.V.

De wadi is wel een kenmerkend onderdeel van de landschappelijke kenmerken van het Noordwestelijk Villagegebied als geheel, waarin de elementen 'water' en 'groen' worden vertegenwoordigd. Deze overkoepelende cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van het villagegebied komen nadrukkelijk terug in het schetsontwerp. De functie van wateropvang en infiltratie keert op een andere plek in het schetsontwerp terug en is daarmee gewaarborgd. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking alsook de exacte inpassing hiervan zal in het verdere ontwerpproces de gepaste aandacht krijgen.

Bijlagen

- Visie 'Noordwestelijk villagebied' 2002 – de vigerende (stedenbouwkundige) gebiedsvisie;
- Cultuurhistorische analyse Heuvellaan 50 e.o. – uitgevoerd door Bureau Helsdingen;
- Inventarisatie architect Haver Droeze – documentatie van de architect van het terrein bij de ontwikkeling van het huidige situatie (1987).