

9 oktober 2019

Local Development B.V.
t.a.v de heer Maarten Sakkers - Projectontwikkelaar
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag

BETREFT: HISTORISCH ONDERZOEK RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING
PROJECT: TERREININRICHTING HEUVELLAAN 50 HILVERSUM

Geachte heer Sakkers, beste Maarten,

Het heeft even geduurd, maar gelukkig is het materiaal van de inventarisatie en het ontwerp boven water gekomen, waarmee duidelijk wordt wat de kwaliteit en conditie van het terrein destijds in 1987 was. Bovendien heb ik wat luchtfoto's kunnen vinden die nog de villaverkaveling tegenover een nog heel bescheiden VARA gebouw op Heuvellaan nr. 33 en vervolgens een aantal stadia in de ontwikkeling tot en met de bouw in 1988. Destijds zijn kort voorafgaand aan de bouw de villa's gefaseerd gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw van toen. Wetenswaardig is dat er eind 1944 oorlogsschade geweest omdat er kennelijk een poging is gedaan om de watertoren te bombarderen. Dat is niet gelukt, wel zijn toen enkele dichtbij staande gebouwen / villa's beschadigd en afgebroken. (NGE onderzoek?).

Hierna volgt een korte geschiedenis van de toenmalige inventarisatie, de ecologische randvoorwaarden, ontwerpkeuzes, de vijver en de actuele situatie. Het tekeningen- en fotomateriaal heb ik gescand en met een "wetransfer" link in de mail toegevoegd.

Inventarisatie, bomen en terrein en bestemmingsplan

Na opdrachtverlening van Centraal Beheer Vastgoed hebben we eerst het terrein gefotografeerd (de belangrijkste foto's van het toen nog grotendeels kale terrein zijn bewaard). Het terrein is toen geïnventariseerd op zijn ruimtelijke, ecologische en dendrologische kwaliteiten. We deden dat aan de hand van de kadastrale kaart met nieuwe erfgrenzen en de plattegrond van het schetsplan van de architect Lengkeek. Daarbij maakten we een zorgvuldige bomeninventarisatie, waarbij de standplaatsen op het grondplan zijn geduid en specifieke kenmerken zijn genoteerd. Het terreinreliëf loopt op naar het noorden.

Er is vooraf contact geweest met de gemeentelijke groendienst (stadecoloog). We zijn er toen op gewezen dat in het bestemmingsplan een groene (streef)corridor aan de noordzijde van het terrein door de achtertuinen van de belendende villa's in de verbeelding is aangegeven. De gemeente gaf aan dat zij ook buiten die zone graag wilden versterken door het bomenbosje te sparen dat op het VARAterrein oostelijk naast de fietsenstalling tegen de erfgrens ligt. Hier staan bosschages samen met wat loofbomen (o.a Tamme kastanje (Castanea) en veel Amerikaanse cypressen (Chamaecyparis en Thuja) en Venijnbomen (Taxus). Dit bosje is er nog steeds en verkeert in redelijke conditie.

Voor het overige was het terrein een kale sloopvlakte, op één villa na aan de oostkant van het terrein met een paar kapitale rode beuken. Deze villa moest nog gesloopt worden en er was een autoherstelbedrijf in gevestigd. Veel oude auto's stonden min of meer wild geparkeerd tot diep achterin het terrein, waar nu de retentievijver ligt. Die villa is kort daarna geamoveerd en de verharding is deels hergebruikt. De bomen bleven staan.

Het nieuwe gebouw kwam te dicht bij één van de beuken. Teneinde deze fraaie oude rode beuk te kunnen behouden is nog onderzocht of het nieuwe gebouw wat naar het westen kon schuiven en of wellicht de Heuvellaan enigszins kon worden verlegd. De gemeente wilde hier niet aan meewerken. Bij het vellen van de rode beuk bleek deze een vleermuizenkolonie te huisvesten. Prof. Voute uit Soestduinen is toen op mijn verzoek de nog levende vleermuizen komen halen en heeft die thuis in een overwinteringskast onder gebracht.

Schetsmodellen, ecologie en water.

Uit de 3 schetsvarianten is de meest landschappelijke tot mijn tevredenheid gekozen, waarbij ik uitvoerig met reliëf heb gewerkt, niet alleen omdat dit helemaal in de sfeer van de stuwwal (Heuvellaan) past, maar ook omdat we zo veel uitkomende grond van de bouwput in het terrein konden verwerken. Het grondwerk is zodanig vormgegeven dat er een rijke biotoopsituatie met verschillende gradiënten is ontstaan en veel beschutting in het terrein. Pas laat in het ontwerpproces is de vijver op de plek waar de auto's van het garagebedrijf stonden door mij voorgesteld. De inpassing van 100 parkeerplaatsen in de tuin was een uitdaging, we hebben naast de geasfalteerde loper, gekozen voor de goed water- en luchtdoorlatende grindleem-halfverharding op de parkeerplaatsen, reden voor de gemeente om hierin mee te gaan.

De vijver was/is in de eerste plaats een praktisch kostenbesparend element in de opvang van het hemelwater op het terrein. Bijna het hele oostzijde terrein heb ik naar de vijver laten afwateren. Het oppervlaktewater loopt via de molgoten naar de vijver, er zijn maar weinig putten en leidingen in het terrein, hetgeen kosten besparend is voor de infrastructuur. Ik meen dat ook het dakwater hiernaar toe wordt gevoerd.

In de tweede plaats vormt de vijver zoals gezegd een belangrijke natte biotoop op dit hooggelegen punt van de Hilversumse stuwwal en ondersteunt als zodanig goed de naastgelegen ecocorridor van de gemeente. Als derde punt is het voor de brandweer een belangrijk tappunt bij hun zogenaamde eerste aanval. Niet op de laatste plaats werd de vijver hooggewaardeerd door het personeel voor hun lunchpauze. De zitcirkel rond de gespaarde grote rode beuk is geïnspireerd op het sociale gedachtegoed van de VARA, men hield hier bij gelegenheid meetings of een receptie.

Huidige conditie

Het boombestand ziet er nog erg goed uit, jammer is dat zich langs de vijveroever een plek met Japanse Duizendknoop heeft ontwikkeld. Men is bezig die te bestrijden, de plant is ongemeen invasief en erg hardnekkig. De halfverharde parkeerplaatsen zijn grotendeels overwoekerd en de gecultiveerde delen van het terrein zijn verwaarloosd in het onderhoud. De meer natuurlijke delen hebben zich in hun eigen biotoop gestabiliseerd en zien er acceptabel uit.

De toegepaste buitenverlichting is van de Deense fabrikant Louis Poulsen en qua design en techniek van hoge kwaliteit. Er zijn zowel mastarmaturen als lage knie elementen. Helaas heeft men gepoogd een kniearmatuur mee te nemen, waarbij de bovenzijde is verwijderd.

Ik hoop van harte dat jullie mede met dit materiaal en de toelichting goed voorbereid zullen zijn voor de besprekingen met de gemeente. Mochten jullie je daarbij willen laten assisteren, dan ben ik daar graag voor beschikbaar. Evenals voor het meedenken over de opzet en inpassing van het nieuwe bouwplan. Voor de mogelijkheden die de bestemming en de vergunningen bieden stel ik graag onze omgevingsplanjurist Liedewij Haver Droeze (mijn dochter en mededirecteur) voor.



F.J. (Dick) Haver Droeze

5

6

7

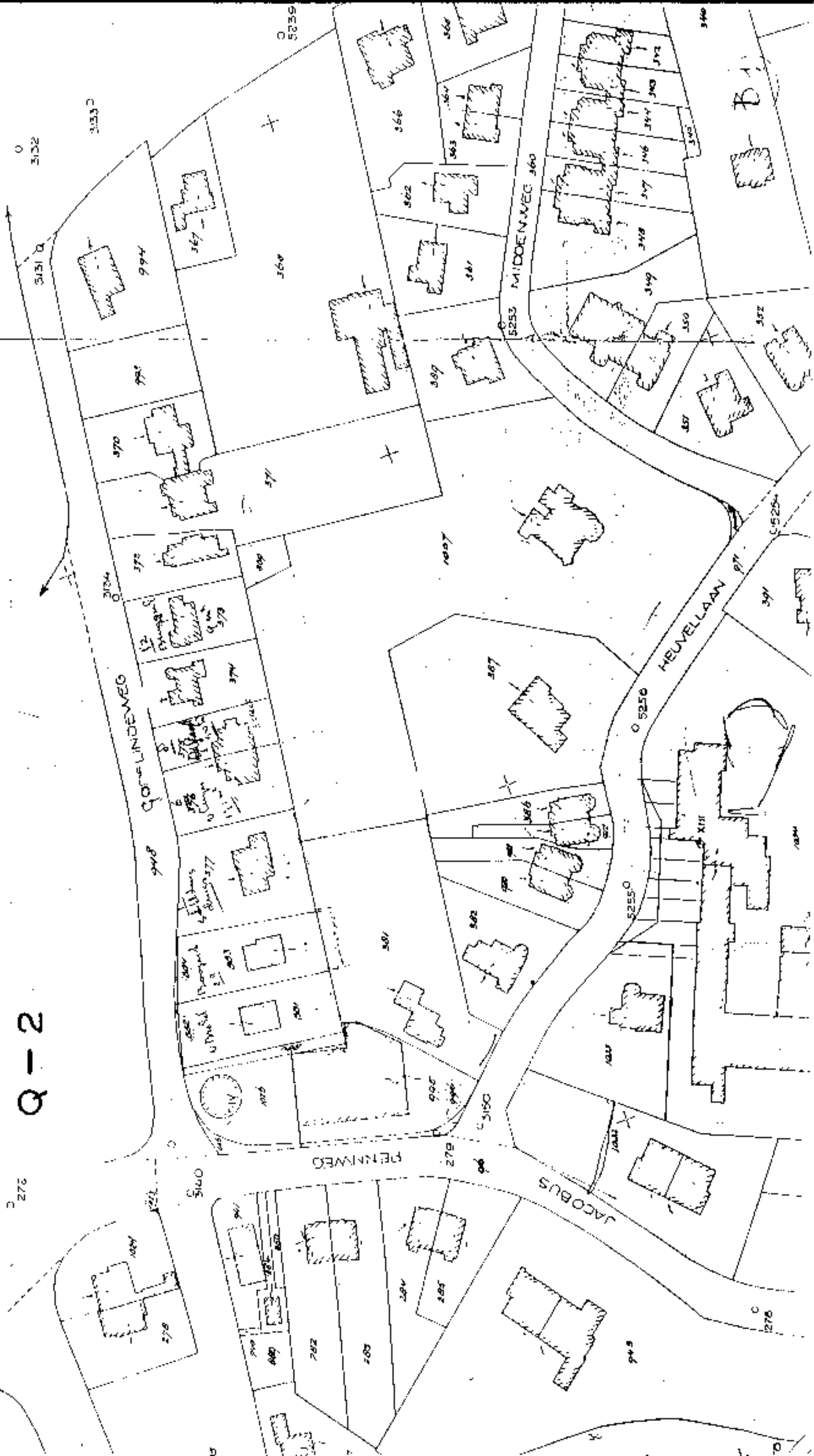
8

School 11000

CHARTERED BY THE
POSTBUS 175 • 1250 AD • 11000
TELEFON 035-71534

Q-2

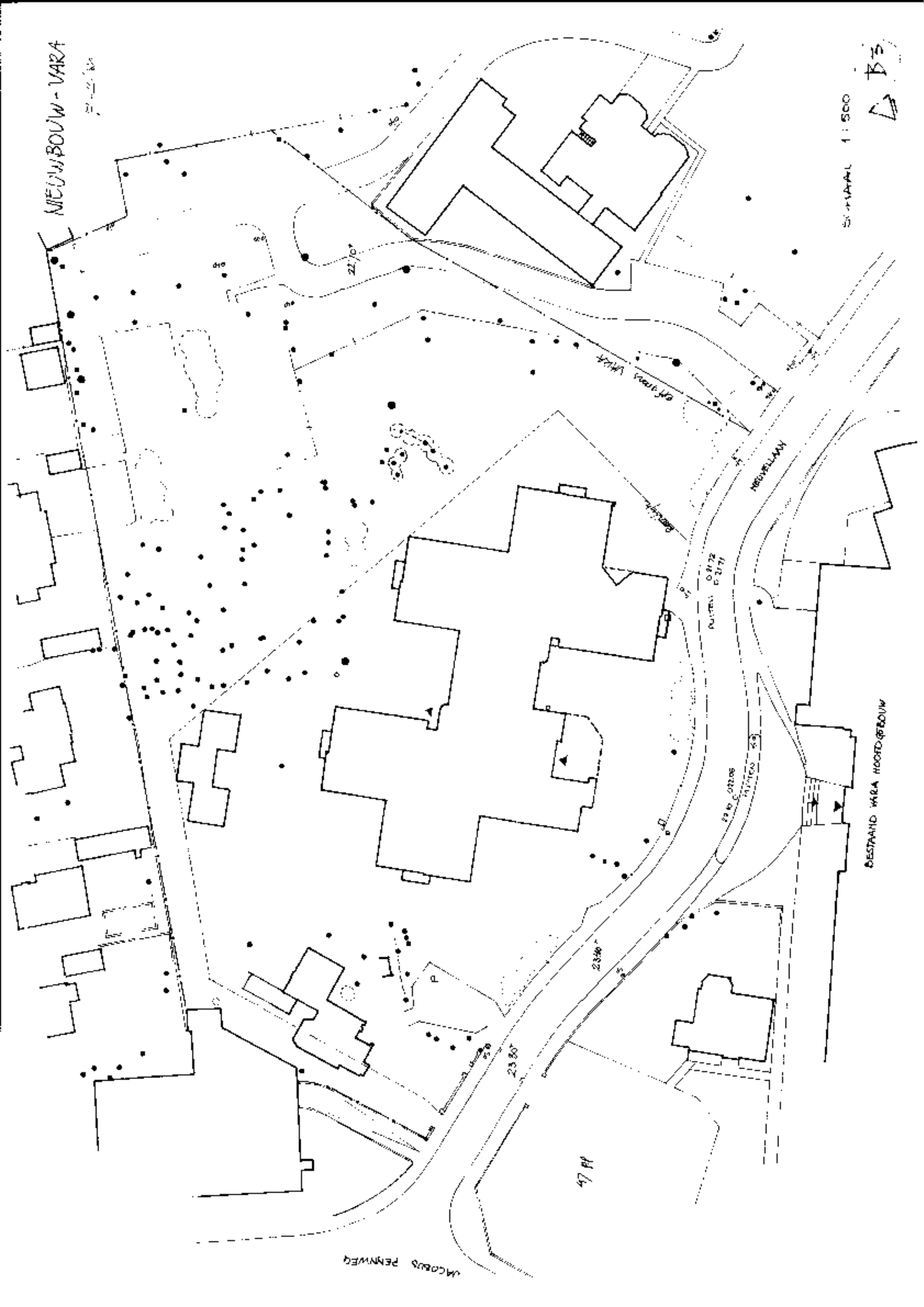
Q-3



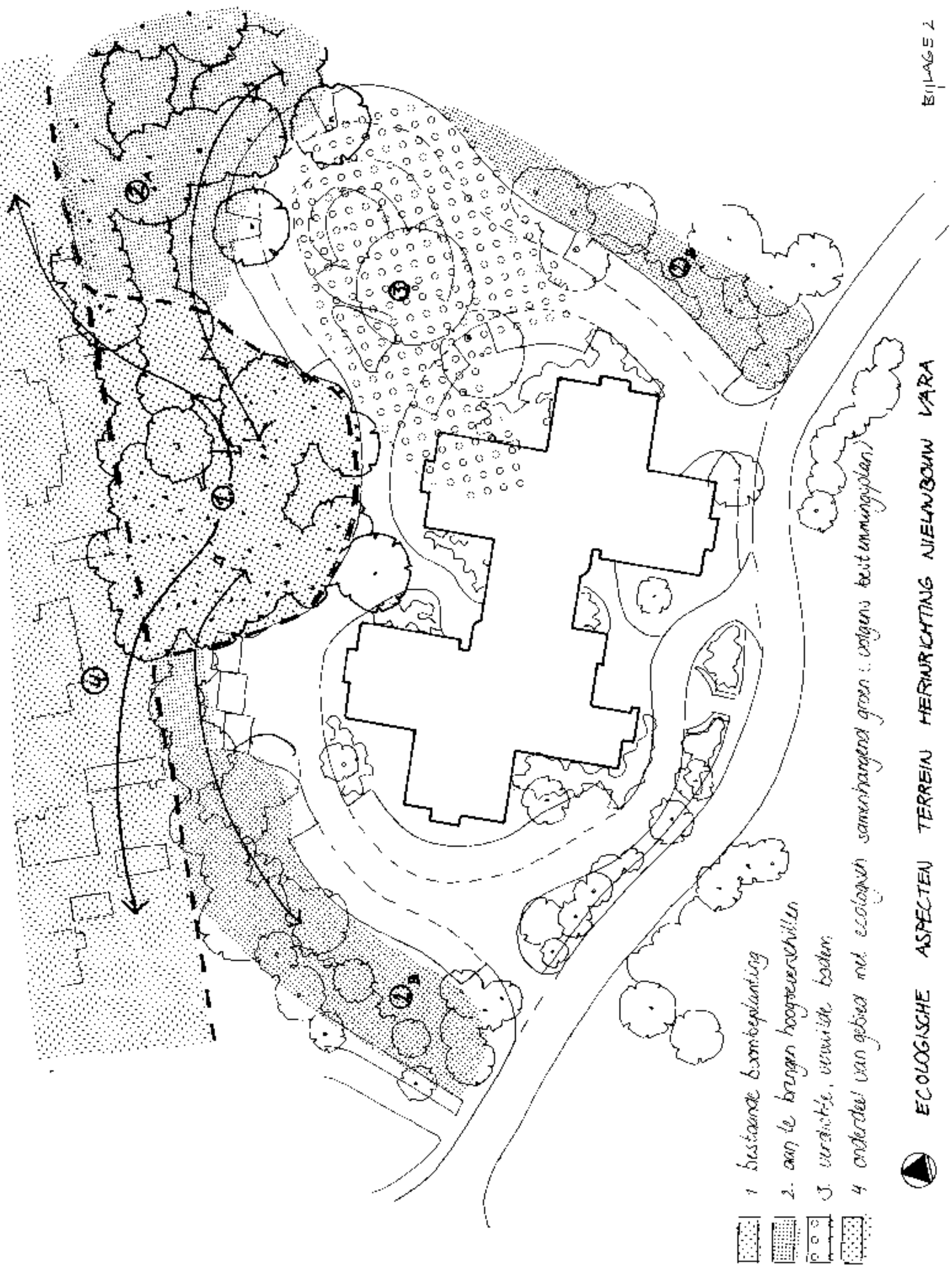
MEUBOUW - VARA

SCHAL 1:500

B3



BESTAAND VARA HOOFDGEROEW



- 1 bestaande boombeplanting
- 2 aan te brengen hoogteverschillen
- 3 verdrachte, vervuilde bodem
- 4 onderdeel van gebied met ecologisch samenhangend groen (volgens bestemmingsplan)

VARA

HEUVELLAAN 33

HILVERSUM



HUIDIGE VARA-GEBOUW MET TOEKOMSTIGE BOUWLOCATIE

A1



ZICHT OP HET HUIDIGE VRA-GEBOUW, HELVELLAAN 33



HET HUIDIGE PARKESTERREIN ACHTER HELVELLAAN 40 (LINKERDEEL)

Het huidige parkeerterrein achter Heuvelaan 40. (linkerdeel)



idem, (rechtterdeel) met zicht op de achterkanten van de Hiddenslaan.



HET BIZAAKLIGENDE MIDOENTERREIN MET ZICHT OP HEUVELLAAN 40



IDEM, MET ZICHT OP HEUVELLAAN 50

~~Het braakliggende midden terrein~~ ~~het~~ ~~zicht~~ ~~na~~ ~~Herengracht 40~~



~~het~~ ~~zicht~~ ~~na~~ ~~Herengracht 50~~

A5

De te rooien beuk, door parkeren en rondrijden is de bodem verdicht.

27 nov. 1987



schetsvoorstellen

buitenruimte

nieuw VARA-gebouw

tkv. programma voorbereiding

Algemeen:

Het terrein bestaat grotendeels uit diepe achtertuinen van voormalige villa's van het 'Goose' type.

De landschaps ecologische kwaliteit wordt bepaald door enkele plekken met oud opgaand geboomte. Van deze plekken is er één met een redelijk gesloten ondergroei van onder andere hulst, hetgeen een besloten karakter geeft.

Ook bevinden zich enkele bomen op het terrein met enige dendrologische betekenis.

Voor het overige bestaat het terrein uit ruderales grasvelden en kale ondergrond.

Op het achterterrein van de villa - herewellaan nr. 40 worden sloopauto's gestald. Hier wordt interieur - gereedschap geparkeerd, wat van nadelige invloed kan zijn op het wortelstelsel van de twee kapitale bruine beuken.

Het oostelijke deel maakt door resterende bomen op een (half)verharde parkeerplaats nog een groene indruk; hier aan kan echter geen waarde van belang worden toegekend.

Conclusie.

Behalve een specifiek gedeelte, wordt de kwaliteit gevormd door het aanwezige oude boombestand waarvan een deel reeds van twijfelachtige kwaliteit is.

Een groot aantal 'sier' bomen, waaronder coniferen, zullen door de bouw het veld moeten ruimen.

Door een zorgvuldige inplanting van de benodigde parkeer- ruimte en ontsluitingsweg te koppelen aan herinplant, kan de aanwezige boskwaliteit niet behouden maar zelfs versterkt worden.

Uitgaande van de (door de architect) gegeven situatie zijn er drie ontwerpmodellen ontwikkeld.

Alvorens hier op in te gaan, is onderzocht of het mogelijk is de beide kapitale beuken te behouden.

Binnen de aangegeven voorlijn is een maximale afstand van 8 en 10 meter mogelijk tussen stam en gevel (zie tekening). (blad 2)

In deze situatie is het nog zeer twijfelachtig of deze beuke gepaard kan worden, gezien de kroon diameter van ruim 20 meter. Alleen bij ontleeging van een adukte van de Herewellaan, waardoor met het gekroon meer geschoven kan worden kunnen zodanige condities worden geschapen dat het sparen van de beuke een goede kans maakt.

Drie modellen: Alle drie de modellen gaan uit van het sparen van het noordelijke bosgedeelte, het versterken van de relatie tussen de verschillende VRA gebouwen en integratie van de verschillende terrein onderdelen.

Model 1. ?M. beeldend model. (blad 3)
Dit model werkt met sterk beeldende middelen (hagen etc.) waardoor elke plek van het terrein een sterke eigen identiteit krijgt.

Model 2. Funktioneel-ecologisch model. (blad 4)
Hierbij wordt het noordelijke bosdeel gehandhaafd en uitbreid tot waardevolle ecologische eenheid, door het sterk concentreren van het parkeren. Bij de ontsluiting en verdeeld infrastructuur staat de functionaliteit voorop.

Model 3. Hierbij worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd en ingepast in een terrein wat wordt gekarakteriseerd door golvende lijnen en glooiend maaiveld. Er wordt gestimuleerd een natuurlijke begroeiing te krijgen.



SCHAAL 1:500

C3



inventarisatie

BESTAND NAAR HOOFD.GEBOUW

JACOBUS PENNIEWEG

47 RP

VP 2180

ecologisch wandelgebied

overwegend parkeren

shopauto's en verduiking

HEDVALLAN

blad 3:



1:500

parkeren
to parkeren

"hande"
elementen
plat? divideren
dividen-
signed of
in beeld

toe
manner?

lage hagen in
grondvlak

model 1.
p.m. - beeldend

C4



handhaven
en versterken
(vergroten)
van bos.

geconcentreerd
parkeren

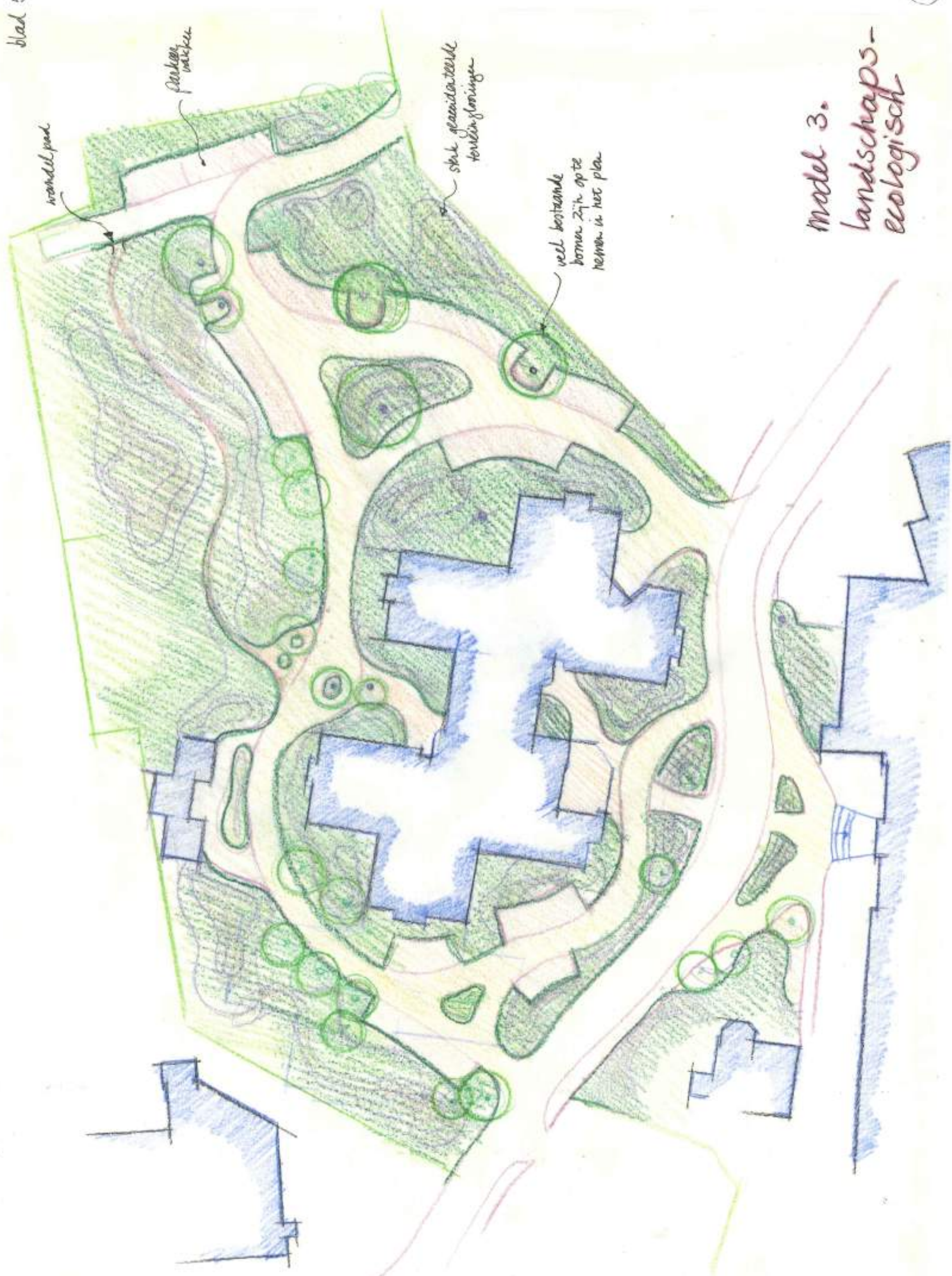
model. 2.
funktioneel-
ecologisch



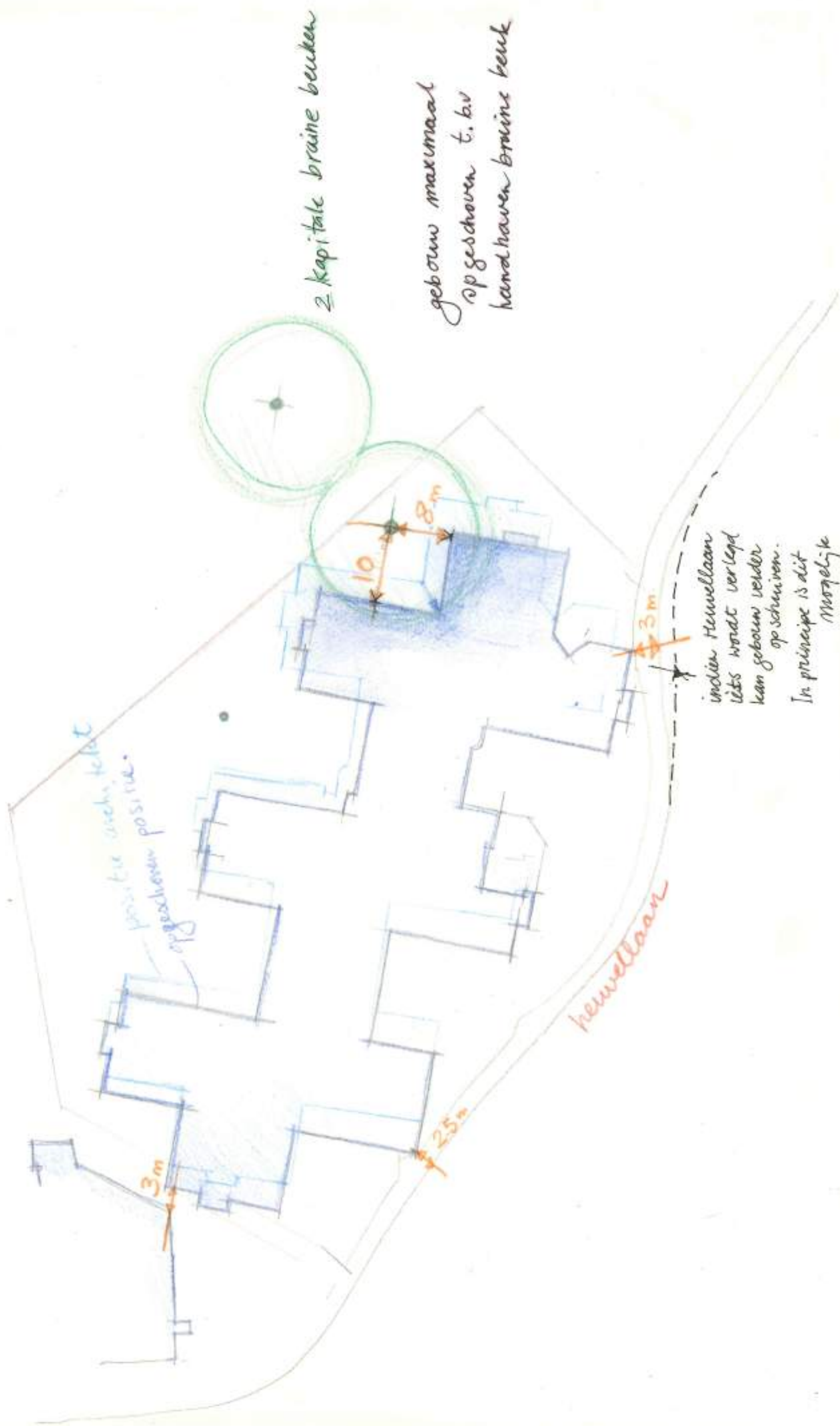
keerswaaier



1:500



model 3.
landschap-
ecologisch

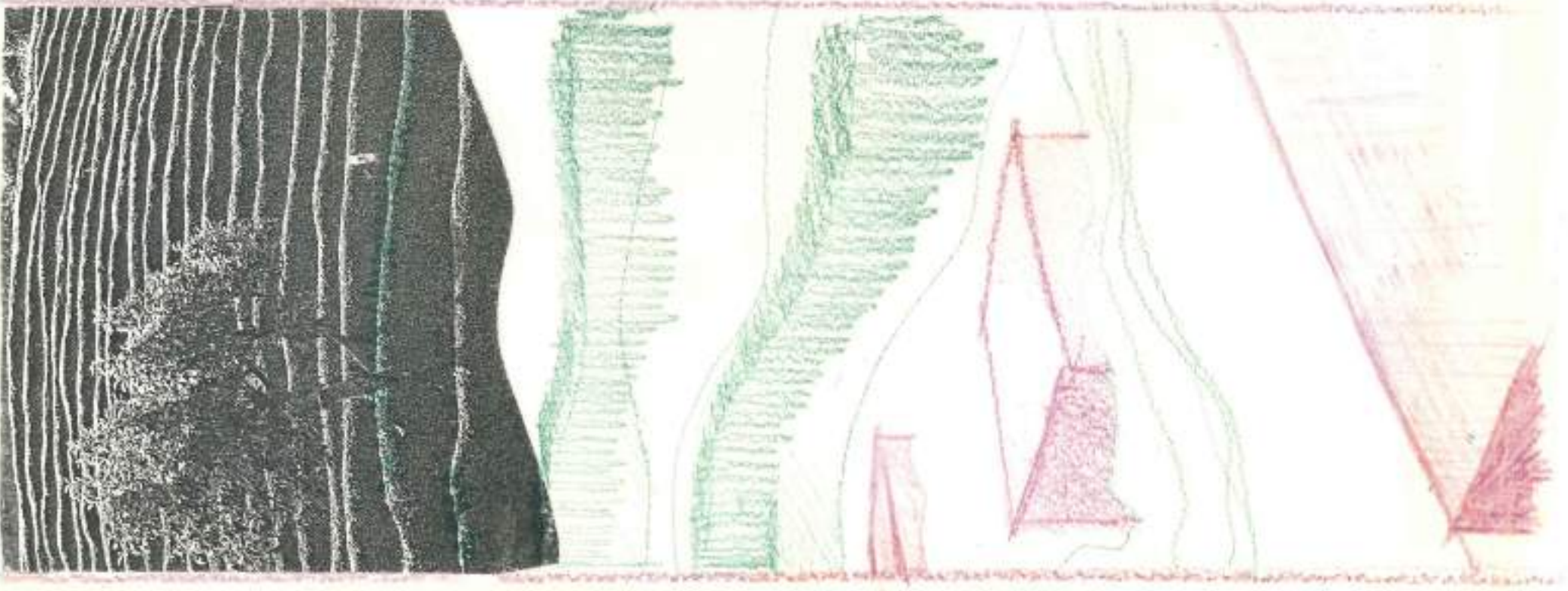


2 kapitale braine beuken

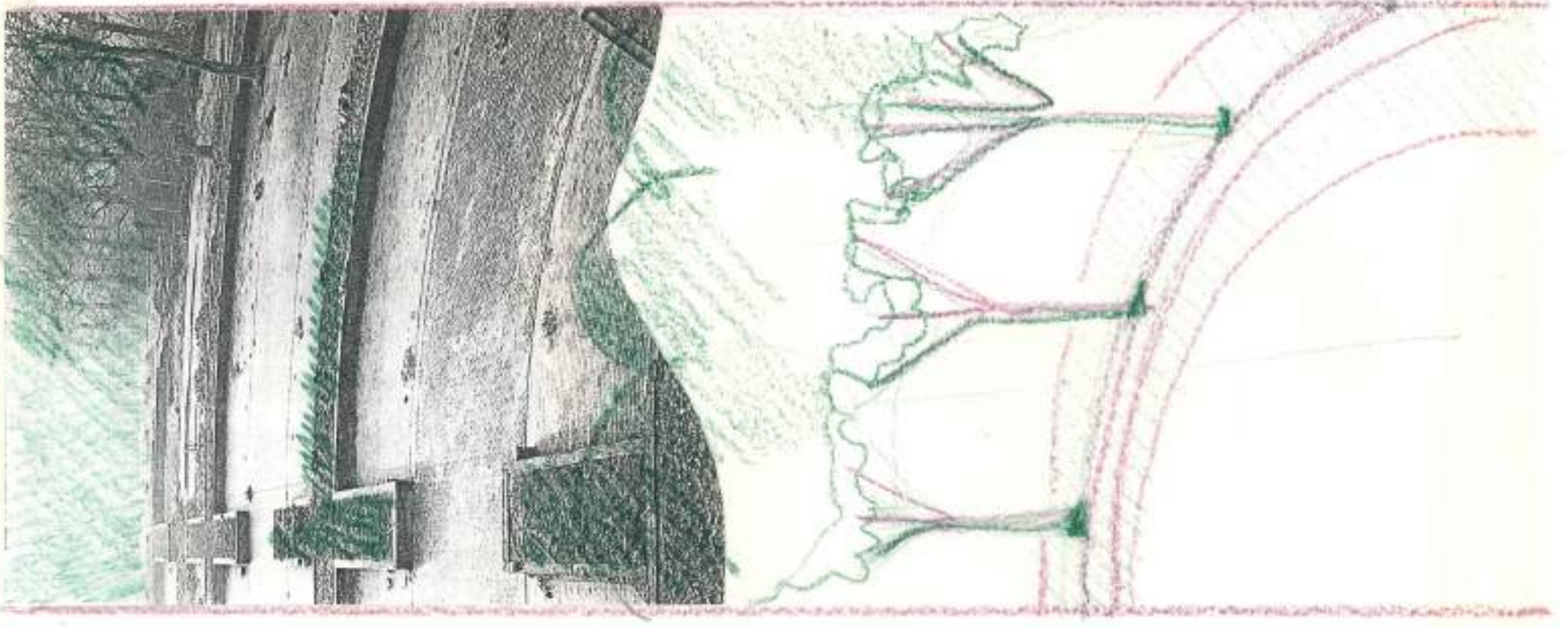
gebouw maximaal
opgeschoven t.b.v
handhaven braine beuk

indien Hewellaan
iets wordt verlegd
kan gebouw verder
op schuiven.
In principe is dit
mogelijk

illustrations



model 1.



model 2.



model 3.



