

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1067714
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 - 80
Portefeuillehouder	B. Heller	Datum	14 oktober 2021
Informatie bij	Morris Jabri	Tel. nr.	(035) 629 2800

Onderwerp

Intentieovereenkomst Herontwikkeling Raaweg 26

Kernboodschap

Voor de locatie Raaweg 26 heeft ontwikkelaar RV&O b.v. een plan tot transformatie naar woningbouw aan de gemeente voorgelegd. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Na een integrale afweging van het plan is door het college van B&W hierop een positieve grondhouding aangenomen en met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten. De planvorming zal middels een stappenplan verder worden uitgewerkt, met het doel om te komen tot een Locatie Ontwikkelplan (LOP) en een ontwerpbestemmingsplan. Middels deze brief informeert het college van B&W u over het stappenplan dat hiertoe is uitgewerkt.

Aanleiding

De locatie Raaweg 26 betreft het terrein waarop het Tuincentrum Puik ligt. De locatie ligt deels in de gemeente Wijdmeren en deels in de gemeente Hilversum. De eigenaar van het tuincentrum wenst de grond te verkopen aan ontwikkelaar RV & O b.v., ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Hiertoe is een principeovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van het tuincentrum en de ontwikkelaar. Met de gemeente Wijdmeren heeft de ontwikkelaar reeds een intentieovereenkomst gesloten. Wijdmeren heeft, onder voorbehoud van verdere planuitwerking en bestuurlijke besluitvorming, de medewerking tot transformatie toegezegd. De ontwikkelaar verzoekt, vooruitlopend op de grondtransactie, ook om planologische medewerking van gemeente Hilversum. Aan de Hilversumse zijde gaat het om een oppervlak van 12.320 m². Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft een volledige transformatie van de locatie naar de functie Wonen, met toevoeging van 150 tot 200 woningen, verdeeld over zowel Hilversum als Wijdmeren. Het merendeel van de woningen zal volgens het plan aan de zijde van Hilversum worden gerealiseerd. Voor de benodigde wijziging van de ruimtelijke kaders wordt een samenwerking met gemeente Wijdmeren beoogd. Het is hierbij de intentie om met gemeente Wijdmeren tot een gezamenlijk LOP te komen dat de basis moet vormen voor een zgn. 'intergemeentelijk' bestemmingsplan voor het plangebied.

Stappenplan

Middels een Locatie Ontwikkelpun (LOP) wordt de transformatie van de locatie beoogd en vormt dit onderdeel van het volgende stappenplan om te komen tot een omgevingsvergunning voor de woningen:

Stap 1 Voorstel locatie

Het voorstel is om de locatie Raaweg 26 te transformeren naar woningbouw, met toevoeging van een woonprogramma bestaande uit 150 tot 200 woningen, deels op grond van gemeente Hilversum en deels op grond van Wijdmeren. Hierbij wordt in ieder geval op het grondgebied van gemeente Hilversum de verdeelsleutel in woningsegmentering gehanteerd conform de Woonvisie en toepassing van de Doelgroepenverordening. Verder wordt integraal het beleid van de gemeente toegepast in de verdere uitwerking. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen aan de zijde van Hilversum worden gebouwd. De exacte aantallen zullen in het op te starten ontwerpproces verder verscherpt worden, na het aangaan van de intentieovereenkomst.

Stap 2 Intentieovereenkomst en eerste uitwerking LOP

Voor de eerste uitwerking van een Locatie Ontwikkelpun (LOP) vraagt de ontwikkelaar om medewerking van de gemeente. Voor de financiële dekking van plankosten door de ontwikkelaar en borging van de reguliere beleidsuitgangspunten die gelden voor de uitwerking heeft het college van B&W een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Stap 3 Participatietraject

Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat de eerste uitwerking van het LOP – na een integrale toetsing door de gemeente – wordt voorgelegd aan belanghebbenden in de (in)directe omgeving van het plangebied. Dit is als zodanig opgenomen in de intentieovereenkomst. De ontwikkelaar dient naar redelijkheid belanghebbenden te betrekken in de planvorming. De ontwikkelaar zal dit minimaal op het niveau van informeren en raadplegen doen, conform de participatieleidraad. De gemeente zal in dit traject participeren als onafhankelijk toehoorder om tot een integrale afweging van de belangen van zowel ontwikkelaar als belanghebbenden te kunnen komen.

Stap 4 Vaststelling LOP door de gemeenteraad (als kader voor verdere uitwerking)

Na het participatietraject zal het LOP verder integraal worden getoetst, inclusief de inbreng door participanten. Bij een positieve uitkomst wordt het LOP aan de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) voorgelegd. Bij een positief advies van de ARK zal het LOP aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling door de gemeenteraad kan de ontwikkelaar aan de slag met het verder uitwerken van het plan en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

Stap 5 Anterieure overeenkomst

Indien de raad instemt met het LOP als het uitwerkingskader voor een ontwerpbestemmingsplan wordt, na vaststelling, met de ontwikkelaar een onderhandelingsproces voor een anterieure overeenkomst gestart. In de anterieure overeenkomst worden alle voorwaarden voor de uitvoering opgesteld. In alle gevallen wordt dit onder voorbehoud van verdere bestuurlijke besluitvorming opgesteld.

De ontwikkelaar heeft een voorstel voor de locatie waar de direct van invloed zijnde omgeving bij betrokken wordt. Mogelijke (planologische) gevolgen voor de omgeving worden opgevangen in de anterieure overeenkomst (zoals beeldkwaliteitseisen, eventuele planschade, gevolgen voor de aangrenzende openbare ruimte, voorzieningen in milieukundige aspecten). Eventuele planschade (als gevolg van planologische aanpassingen) wordt in kaart gebracht en wordt vastgesteld in de anterieure overeenkomst. Deze planschade is in alle gevallen voor rekening van de ontwikkelaar.

Stap 6 en 7 Ontwerpbestemmingsplan en Aanvraag omgevingsvergunning

Na een positief besluit van de gemeenteraad over het LOP kan op basis daarvan een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Op 1 juli 2022 treedt echter (waarschijnlijk) de Omgevingswet in werking. Tot 1 juli 2022 is het dan ook mogelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat vervolgens de procedure van de huidige wet- en regelgeving volgt. Dat ontwerp moet daarvoor ruim vóór 1 juli 2022 worden opgesteld om te kunnen beoordelen, er over te besluiten en ter inzage te leggen. Indien de planvorming meer tijd vergt dan beoogd en daardoor de datum 1 juli 2022 passeert zal een ontwerpwijziging van het Omgevingsplan worden opgesteld, conform de regelgeving van de Omgevingswet.

Het sluitstuk van de stappen is het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor de bouw van het project.

Vervolgtraject

In de komende maanden zal een eerste uitwerking van het LOP worden opgeleverd. De verwachting is dat omstreeks de jaarwisseling de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd zal worden te adviseren op het LOP. In het eerste kwartaal verwacht het college van B&W de gemeenteraad te kunnen vragen om vaststelling van het LOP als het kader voor uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het LOP door de raad, zal het college van B&W een anterieure overeenkomst uitwerken en met de ontwikkelaar aangaan, onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n):

1. Intentieovereenkomst 'Herontwikkeling Raaweg 26'
2. Schetsplan Raaweg 26
3. Eindadvies op vooronderzoek

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W vergadering van 5 oktober 2021.

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING

Raaweg 26-28-30 te Hilversum

(voormalig tuincentrum Puik)

Partijen:

1. **de gemeente Hilversum**, kantoorhoudend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Bart Heller
handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Hilversum van
5 oktober 2021
(hierna te noemen: "de Gemeente");

en

2. **de besloten vennootschap RV & O B.V.**, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudende aan de Lange Brinkweg 31 C te 3764AA Soest, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 51876698, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde algemeen directeur de besloten vennootschap F.D. Rademaker Beheer B.V., statutair gevestigd te Soest en eveneens kantoorhoudende aan de Lange Brinkweg 31 C te 3764AA Soest, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 51876442, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder, de heer Frank Daniël Rademaker, geboren op [REDACTED];
de besloten vennootschap RV & O B.V. hierna te noemen: "de Exploitant";
3. **de besloten vennootschap Jan Puik Holding B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende aan de Raaweg 26 te 1216 RA Hilversum, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 32003821, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur, de heer Franciscus Ernst Joseph Puik, geboren op [REDACTED];
de besloten vennootschap Jan Puik Holding B.V. hierna te noemen: "de Eigenaar";

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

overwegende dat:

- a. de Exploitant aan de Gemeente zijn voornemen kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van:
het perceel grond met opstallen, gelegen nabij de Raaweg 26, 28 en 30 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummer 1433, groot 12.320 m², één en ander zoals met diagonale streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening,
hierna te noemen: "het Exploitatiegebied";

- b. het Exploitatiegebied deel uitmaakt van een groter bouwplan, waarbij de overige gronden gelegen zijn in de gemeente Wijdmeren (i.c. kadastraal bekend gemeente Loosdrecht, sectie C, nummers 6561 en 6562, groot 6.360m);
- c. de sub b. bedoelde gronden nadrukkelijk geen onderdeel zijn van onderhavige overeenkomst. De Exploitant is met de gemeente Wijdmeren een separate overeenkomst aangegaan (te weten: voorovereenkomst kostenverhaal ambtelijke kosten Raaweg 26 te Hilversum, tuincentrum Puik), welke op 6 januari 2021 is ondertekend;
- d. de Exploitant op het moment van het aangaan van deze overeenkomst geen eigenaar is van het plangebied en geen onvoorwaardelijk recht op levering daarvan heeft. De Exploitant heeft met de Eigenaar van het plangebied een ontwikkelovereenkomst gesloten, welke op 29 november 2017 is ondertekend en de bijbehorende allonge op de ontwikkelovereenkomst is op 11 maart 2021 ondertekend. In verband hiermee zal de Eigenaar onderhavige overeenkomst ter kennisname mede-ondertekenen ;
- e. het Exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan "Kerkelanden" en bestemd is voor "Detailhandel (artikel 5)";
- f. voor het realiseren van de herontwikkeling een planologische wijziging noodzakelijk zal zijn;
- g. de Exploitant de Gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van zijn voornemen;
- h. Partijen besloten hebben gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch) herontwikkeling van het plangebied;
- i. Partijen in deze fase een aantal uitgangspunten en afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- j. *de Exploitant zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst van het college plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd.*

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de intentieovereenkomst

Deze Intentieovereenkomst beoogt:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Ontwikkelplan voor het Project.
2. Het blijken of het Ontwikkelplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie aan te gaan.

Het concept-Ontwikkelplan dient de volledige ontwikkellocatie te omvatten dus zowel het deel gelegen in de gemeente Wijdmeren als in de gemeente Hilversum.

Het concept-Ontwikkelplan dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat getoetst kan worden aan de uitgangspunten. Het concept-Ontwikkelplan dient een duidelijk beeld te geven van o.a. programma, (bedrijfs)activiteiten, situering, bouwhoogte, aansluiting/afstanden tot omgeving, ontsluiting, duurzaamheid, parkeerbalans, mobiliteitsconcept, cultuurhistorie, etc.

Het concept-Ontwikkelplan omvat tevens:

- aanduiding van kavelgrootte,
- functieverdeling over de kavel,
- aanduiding van (woningbouw)programma,
- de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling,
- een voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en openbare ruimte en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte,
- een quick-scan milieuaspecten, waaronder in ieder geval toename stikstof, geluid, bodem en externe veiligheid,
- kwaliteitsniveau, voorzien van deugdelijk kaartmateriaal verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie,
- Ruimtelijke en beleidsanalyse,
- Ruimtelijk concept.

2. Het concept-Ontwikkelplan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente en dient - waar het betreft de daarin op te nemen planologische/stedenbouwkundige/landschappelijke aspecten - een vertaling te vinden in de door de Exploitant te verzorgen aanvraag om publiekrechtelijke medewerking en het planologisch kader.

Het Ontwikkelplan geldt als onderlegger voor de goede ruimtelijke ordening bij het tot stand brengen van het planologisch kader. Als uiteindelijk Ontwikkelplan heeft te gelden het schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde ontwikkelplan, inclusief eventuele daarbij door de Gemeente gestelde voorwaarden.

3. De Exploitant streeft ernaar om binnen zes maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst het concept-Ontwikkelplan aan de Gemeente te overleggen.
4. De Gemeente zal het concept-Ontwikkelplan toetsen aan voornoemde eindadviezen en de in artikel 5 bedoelde uitgangspunten en op:
 - ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
 - economische uitvoerbaarheid; en
 - kwaliteitsaspecten.

De toetsing vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente is niet verplicht een onvolledige concept-Ontwikkelplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk akkoord van de Gemeente met het concept-Ontwikkelplan kan de Exploitant geen rechten ontleen.

5. de Exploitant zal gedurende de (integrale) planvorming de belanghebbenden uit de omgeving (zowel uit Wijdmeren als uit Hilversum) betrekken in een participatieproces, waarbij de belanghebbenden worden geïnformeerd en geraadpleegd op de planvorming. De uitkomsten van deze participatie wordt met de gemeente Hilversum gedeeld en zo veel als mogelijk geïntegreerd in het concept-ontwikkelplan.

Artikel 2. Integriteit

1. Het is de Exploitant bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden -in de ruimste zin des woords- aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
2. De Exploitant verklaart door ondertekening van deze Intentieovereenkomst dat hij, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
3. De Exploitant, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.
4. De Exploitant zal gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst niet samenwerken met of gelieerd -in de ruimste zin des woords- kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.
5. Indien de Gemeente vermoedt of weet dat de Exploitant, zijn bestuur, zijn directie en/of aan hem gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden en/of niet de in artikel 7 bedoelde anterieure overeenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekende brief. De Exploitant heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel en als de Gemeente de in artikel 7 bedoelde anterieure overeenkomst niet aangaat, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.
6. De Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 3. Looptijd

1. Deze overeenkomst eindigt op 1 april 2022, of zoveel eerder als een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen door ondertekening van Partijen, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door beide Partijen ondertekende verklaring.
2. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging op voet van artikel 11 (Wijziging) en 12 (Ontbinding) onverlet.

Artikel 4. Concept-Ontwikkelplan

1. De Exploitant stelt als uitwerking van zijn voornemen volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening - met inachtneming van de uitgangspunten en adviezen zoals vastgelegd in:
 - a. het "Eindadvies verzoek om vooronderzoek" d.d. 24 juli 2018 (kenmerk 45270) en "Eindadvies verzoek om vooronderzoek" d.d. 24 september 2020 (kenmerk 655043);en zoals zijn neergelegd in artikel 5 - een concept-Ontwikkelplan op.

6. Indien het concept-Ontwikkelplan naar verwachting van de Gemeente niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing het concept-Ontwikkelplan door de Exploitant alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar kan maken. Indien de Gemeente en de Exploitant niet binnen een maand nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het concept-Ontwikkelplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.
7. De Exploitant verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking bij de Gemeente in te dienen, die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Ontwikkelplan.
8. de Gemeente zal het eindresultaat van een concept-ontwikkelplan ter toetsing voorleggen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en, bij een positief advies van de ARK, dit daarna als stedenbouwkundig en planologisch kader aan de gemeenteraad voorleggen. Het vastgestelde stedenbouwkundig en planologisch kader zal voor verdere uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad van Hilversum ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Artikel 5. Uitgangspunten en randvoorwaarden concept-Ontwikkelplan

1. De Exploitant wenst op het Exploitatiegebied woningbouw te realiseren (binnen de huidige bebouwingsgrens, waarbij tevens de zogenaamde groene as wordt voortgezet) in drie fasen op het terrein van het voormalige tuincentrum Puik. Fase 1 betreft de ontwikkeling op het Exploitatiegebied. Ontwikkeling van Fase 2 en 3 betreft voornoemde (onder sub b. van de overwegingen) percelen in de gemeente Wijdmeren.
2. Functies welke niet genoemd zijn onder sub 1 van dit artikel, passen planologisch niet op het Exploitatiegebied en zijn derhalve ongewenst. Mitsdien verleent de gemeente aan deze (ongewenste) functies geen medewerking.
3. Het Exploitatiegebied heeft in het geldende bestemmingsplan een Detailhandel-bestemming. De functie Wonen is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.
4. Onder hierna te noemen voorwaarden is voor de Gemeente vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt woningbouw op het Exploitatiegebied mogelijk.
5. Het woonprogramma op het Exploitatiegebied is als volgt:
 - a. 33 % sociale huurwoningen. Hierbij geldt een inspanningsverplichting voor de Exploitant al het redelijk mogelijke te doen teneinde de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningcorporatie. Bij gebreke hiervan zal de Exploitant schriftelijk en goed gedocumenteerd hiervan bewijs overleggen aan de Gemeente;
 - b. 50 % middeldure huurwoningen, waarvan:
 - 50% met een huurprijs van minimaal € 750,00 en maximaal € 900,00.
 - 50 % middeldure huurwoningen plus, waarvan de huurprijs vanaf € 900,00 en tot ten hoogste €1.100,00 bedraagt, danwel koop met een maximum van € 375.000,00 per woning.
 De verdeling hoge huur versus koop woning is voor Exploitant vrij in te vullen. Alle onder sub b. genoemde bedragen zijn inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats;

- c. 17% vrije sector woningen;
- 6. Landschappelijke kwaliteit is de basis voor de ontwikkeling;
- 7. De landschappelijke verbinding met het buitengebied, aansluitend op de structuur van Kerkelanden is de ruimtelijke drager van het plan. Bebouwing, ontsluiting en dergelijke zijn daaraan ondergeschikt;
- 8. De ontwikkeling opent zichtlijnen naar het buitengebied en biedt de mogelijkheid tot het aanleggen van routes voor langzaam verkeer en is (grotendeels) openbaar toegankelijk;
- 9. Het Exploitatiegebied ligt op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Daarmee ligt hier de ruimtelijke opgave om de stadsrand vorm te geven;
- 10. Het Exploitatiegebied dat onderdeel is van het stedelijk gebied maakt onderdeel uit van de wijk Kerkelanden. Kerkelanden presenteert zich hier als het ware aan het buitengebied;
- 11. De toekomstige bebouwing staat als alzijdige objecten in het groen maar buiten de landschappelijke verbinding;
- 12. Uitgangspunt is dat verbindingen naar het veenweidegebied en het Hilversumse sportpark mogelijk blijven. Voor deze ecologische verbinding dient ruimte te worden gereserveerd langs de huidige bebouwingsrand. Ook is een groene-recreatieve ruimte aansluitend op de groene hoofdstructuur van de wijk Kerkelanden een voorwaarde.
- 13. De nieuwe gebouwen dienen natuurinclusief te worden ontworpen, dat wil zeggen dat in de gebouwen voorzieningen/verblijfplaatsen worden opgenomen voor gebouwbewonende soorten. Tevens dient de omgeving van het gebouw geschikt te zijn als leefgebied van die gebouwbewonende soorten.
- 14. Er dient te worden voldaan aan alle wet- en regelgeving met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten.
- 15. Uitgangspunt is dat de nieuw te ontwikkelen functies geen hinder zullen ondervinden van (en derhalve niet worden beperkt door) de omliggende functies en dat de reeds aanwezige omliggende functies niet worden beperkt.
- 16. Tevens is van toepassing:
 - a. de beleidsregels zelfbewoningsplicht van de Gemeente (Bijlage 2)
 - b. de Doelgroepenverordening (Bijlage 3)
 - c. Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte (Bijlage 4)
 - d. Parkeernota 2017 (Bijlage 5)
 - e. de woonvisie (Bijlage 6)
 - f. de Welstandsnota Gemeente Hilversum herziening 2021, versie 18 februari 2021 (Bijlage 7)
- 17. Het Exploitatiegebied krijgt mogelijk een deels openbaar karakter. De kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied dienen te voldoen aan hetgeen is opgenomen in Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte (Bijlage 4) van de Gemeente.
- 18. De Gemeente is bereid overname van openbare ruimte tegen voorwaarden in overweging te nemen. Deze voorwaarden worden op een nader te bepalen moment in onderling overleg tussen de Gemeente en de Exploitant geformuleerd en zullen, indien hier overeenstemming is, in een nader uit te werken anterieure overeenkomst worden uitgewerkt en vastgelegd;
- 19. Parkeren en mobiliteit:

- a. De parkeernorm conform gemeentelijk parkeerbeleid (parkeernota 2017) is van toepassing. Parkeerbehoefte inpassen op eigen terrein, ondergronds of gelijkwaardig aan het zicht onttrokken middels een landschappelijke en/of bouwkundige inpassing.
 - b. Parkeren mag niet op terrein dat is bedoeld als openbaar gebied.
 - c. Het parkeren van fietsen verdient nadrukkelijk de aandacht;
 - d. Het Exploitatiegebied moet worden aangesloten op bestaande wegen en er dient rekening te worden gehouden met fietsverkeer;
 - e. Door het realiseren van woningbouw zal mogelijk voor rekening van de Exploitant de bestaande infrastructuur moeten worden aangepast;
 - f. De exploitant dient een mobiliteitsvisie (bijvoorbeeld deelauto) op te stellen en aan de gemeente te overleggen;
20. In de anterieure overeenkomst zullen o.a. afspraken worden vastgelegd over de fasering van de herontwikkeling (zoals realisatievoorwaarden met betrekking tot fasering, planning)
21. De Exploitant is er mee bekend dat op het naastgelegen gebied (gelegen in de gemeente Wijdmeren) een plan tot inpassing van een golfbaan in ontwikkeling is. De Exploitant zal de planvorming voor de woningbouw in stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang met de betrokken golfvereniging (i.c. Goolse Golfclub), alsmede het veenweidegebied en naastgelegen sportcomplex ontwikkelen.
22. De Exploitant zal in zijn planvorming rekening houden met de ontwikkeling van een fietsverbinding vanuit Hilversum richting 's Graveland, als onderdeel van het "Rondje Hilversum" (een recreatieve fietsroute door de natuurgebieden rondom Hilversum conform het fietsbeleid van de Gemeente).
- Bij het afwegingskader en de besluitvorming omtrent "Rondje Hilversum" behoudt de Gemeente volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interessen van Exploitant is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van het Project.

Artikel 6. Werkateliers

Partijen zijn voornemens het concept-Ontwikkelpun te agenderen voor door de Exploitant te organiseren werkateliers, waarin deelnemen de gemeente Wijdmeren en namens de Gemeente in ieder geval: de gemeentelijk projectleider, een stedenbouwkundige, een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en een planoloog. Namens de Exploitant zullen aan de werkateliers deelnemen:

@ _____.

[@ in te vullen door Exploitant]

Voorts nemen naar gelang het thema van de werkateliers deskundigen van Partijen deel. Doel van de werkateliers is uitwerking van de concept-Ontwikkelpun tot een door beide Partijen gedragen ontwikkelvisie, die kan dienen als vertrekpunt voor de benodigde documenten ten behoeve van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. Partijen dienen beide nadrukkelijk in te stemmen met het Ontwikkelpun (voordat wordt

overgegaan tot het aangaan van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie).

Artikel 7. Anterieure overeenkomst

1. Partijen hebben de intentie na beider instemming met het Ontwikkelplan tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. In het kader daarvan zullen mogelijk de volgende onderwerpen worden besproken (niet limitatieve opsomming):
 - de realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan
 - de ruimtelijke / stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
 - De milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden (inclusief duurzaamheid);
 - bouwprogramma en bouwplan;
 - de bandbreedte en categorieën voor het gewenste (woning)bouwprogramma;
 - te doorlopen planologische procedure;
 - kostenverhaal door de Gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen;
 - de bijdrage door Initiatiefnemer voor eventuele bovenwijkse voorzieningen;
 - beleggen van het planschaderisico;
 - de wijze van communicatie met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden;
 - de kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied;
 - de eventuele overdracht van gronden ten behoeve van openbare en / of maatschappelijke voorzieningen;
2. De anterieure overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat (cumulatief):
 - het College het Ontwikkelplan heeft goedgekeurd;
 - Exploitant beschikt over de eigendom van de benodigde gronden; en
 - het College besloten heeft tot het aangaan van bedoelde anterieure overeenkomst.

Artikel 8. Rol partijen

1. De positie van de Gemeente in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door haar publiekrechtelijke kwaliteit. De Gemeente bepaalt het juridisch-planologisch kader en bepaalt het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van Exploitant is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van het Project.
2. Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het concept-Ontwikkelplan verkennen in overleg met de Exploitant. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Exploitant geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op

geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Exploitant indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Project c.q. het concept-Ontwikkelplan niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

3. De Exploitant realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van *de gemeenteraad* om een door de Exploitant op basis van het Ontwikkelplan op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de beoordeling van de Gemeente van het concept-Ontwikkelplan nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden.
4. De positie van de Exploitant in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door zijn toekomstige eigendomspositie op grond van voornoemde ontwikkelovereenkomst met de Eigenaar van de grond binnen het Exploitatieggebied en zijn voornemen op te treden als enig risicodragend ontwikkelaar.

Artikel 9. Kosten

1. Alle kosten die de Gemeente maakt en gemaakt heeft voorafgaand aan en gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zijn voor rekening van de Exploitant, ook indien uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
Indien de Gemeente in het kader van deze overeenkomst externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op de Exploitant, stemt de Gemeente de offerte tevoren met de Exploitant af.
2. De reeds door de Gemeente gemaakte kosten, groot worden bij ondertekening van deze Intentieovereenkomst voldaan.
3. De kosten zullen door de Exploitant aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed, waarbij de uurtarieven zoals opgenomen in de "Regeling plankosten exploitatieplan 2018" of een daarvoor in de plaats tredende regeling als uitgangspunt gelden. De Gemeente zal na afloop van een kwartaal een overzicht aan de Exploitant overleggen van de door de Gemeente in het betreffende kwartaal gemaakte kosten die verband houden met de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. De betalingstermijn bedraagt 30 dagen na factuurdatum. De Exploitant kan zich niet beroepen op enigerlei vorm van verrekening.
4. De Exploitant heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
5. In voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.
6. Alle kosten die de Exploitant maakt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, zijn voor diens rekening.

Artikel 10. Overdracht rechtsverhouding

Het is Exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit deze intentieovereenkomst geheel of

gedeeltelijk over te dragen. De Gemeente kan aan de schriftelijk toestemming nadere voorwaarden verbinden en is in dit geval eveneens gerechtigd om onderhavige overeenkomst te ontbinden, op de wijze zoals omschreven in artikel 12.

Geen van Partijen is bij ontbinding gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 (Kosten) gemaakte afspraken: Exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft en verplicht zich onverwijld genoemde kosten aan de Gemeente over te maken. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 11. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.
2. Indien deze overeenkomst eindigt, zonder dat een anterieure overeenkomst is gesloten, is geen van Partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen van het niet tot stand komen van de anterieure overeenkomst. Geen van Partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 (Kosten) gemaakte afspraken: exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 12. Ontbinding

Indien een Partij:

- a. ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
- b. zijn onderneming staakt, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;

heeft de andere Partij het recht deze overeenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat de Partij(en) die de ontbinding inroept gehouden is (zijn) tot enigerlei vergoeding of ongedaan making uit welke hoofde dan ook, met uitzondering van de in artikelen 9, 10 en 11 (Kosten/Overdracht/Wijziging) gemaakte afspraken.

Indien voornoemde ontwikkelovereenkomst tussen de Exploitant en Eigenaar wordt ontbonden, dan zal dat eveneens de ontbinding van de onderhavige overeenkomst inhouden.

Geen van Partijen is in dit geval gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 (Kosten) gemaakte afspraken: exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst en daaruit voortvloeiende geschillen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren.

Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente(raad) terzake van de voorbereiding en vaststelling van de planologische documenten. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

3. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Ontwikkelplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
4. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verplichtingen aangaan met betrekking tot het Exploitatiegebied jegens derden, op grond waarvan de tussen partijen voorgenomen samenwerking kan worden belemmerd.

Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1: | Exploitatiegebied tekening |
| Bijlage 2: | Beleidsregels zelfbewoningsplicht |
| Bijlage 3: | Doelgroepenverordening |
| Bijlage 4: | Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte |
| Bijlage 5: | Parkeernota 2017 |
| Bijlage 6: | woonvisie |
| Bijlage 7: | de Welstandsnota Gemeente Hilversum herziening 2021, versie 18 februari 2021 |
| Bijlage 8: | Overzicht reeds gemaakte kosten (vertrouwelijk) |

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud

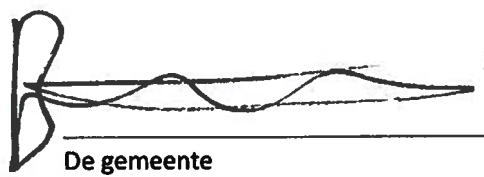
6 oktober 2021 te Hilversum



RV & O B.V.



Jan Pulk Holding B.V.



De gemeente



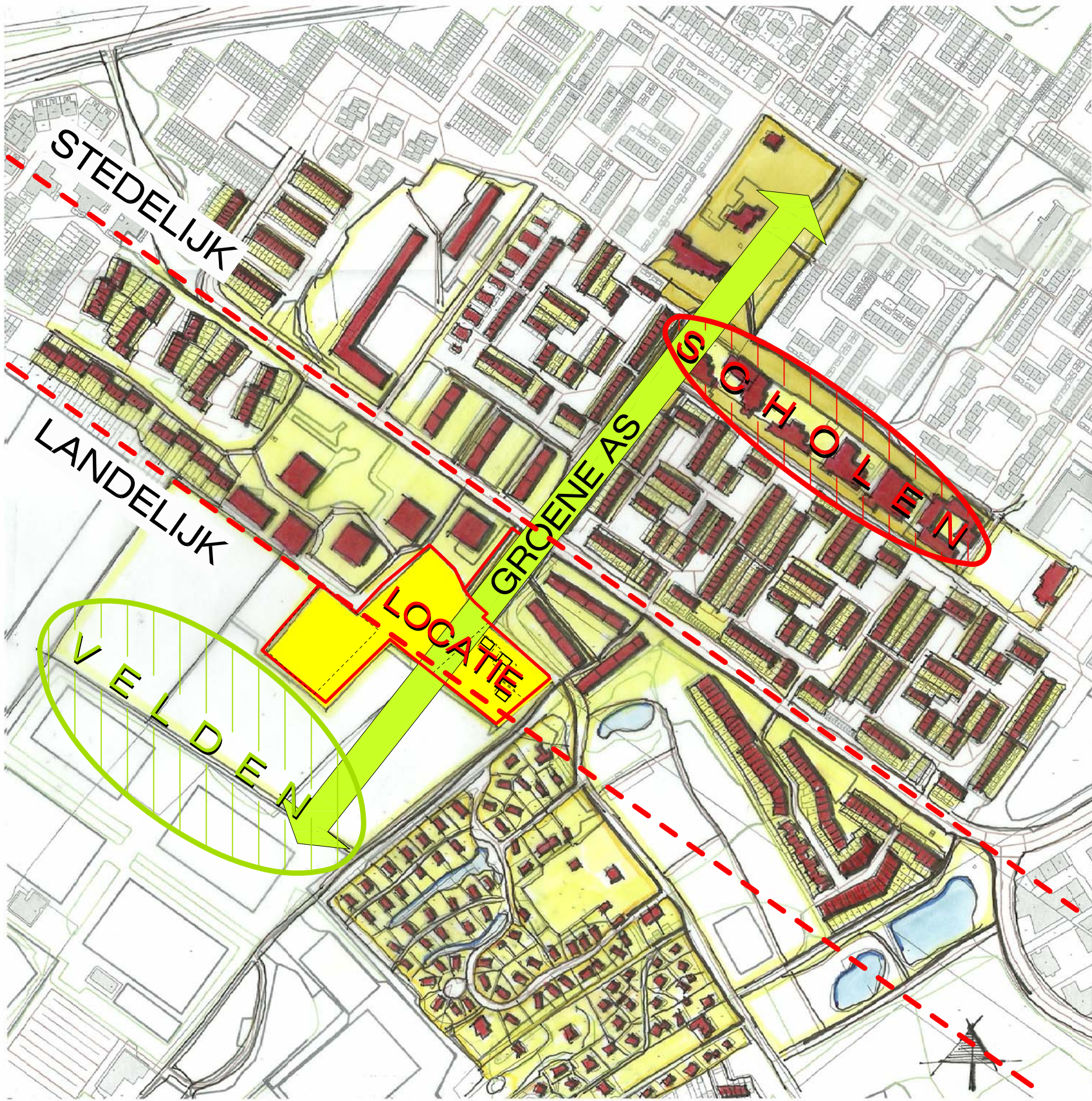




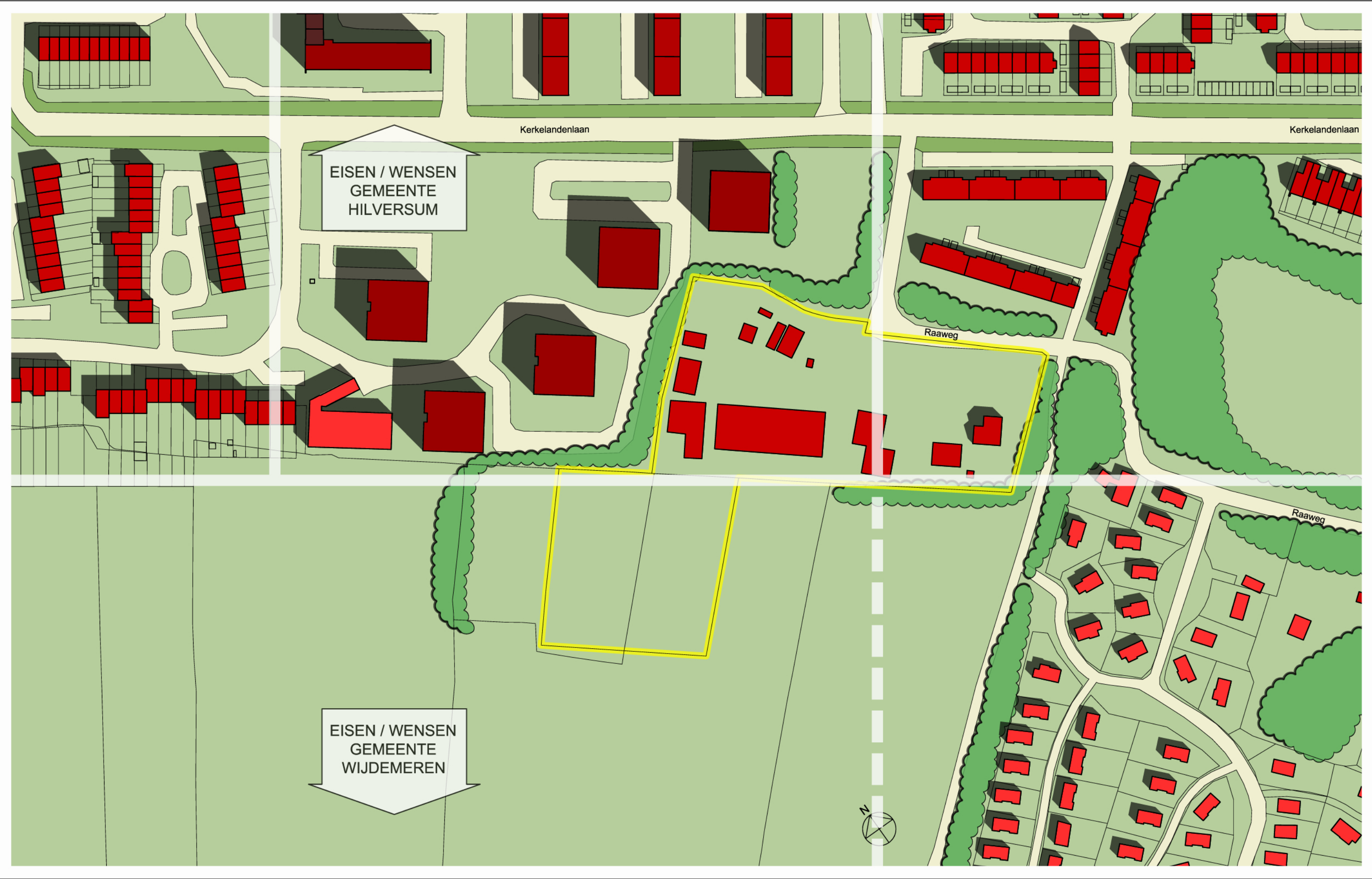




De locatie staat op een kruising van samenkomende
onsamenhangendheid. Een zorgvuldige invulling van
de locatie kan bijdragen aan het stedenbouwkundige
evenwichtsherstel in het gebied, de onduidelijke
stedenbouwkundige identiteit in de zone tussen
stedelijk en landelijk wegnemen en een heldere verbinding
maken tussen stad en land.

























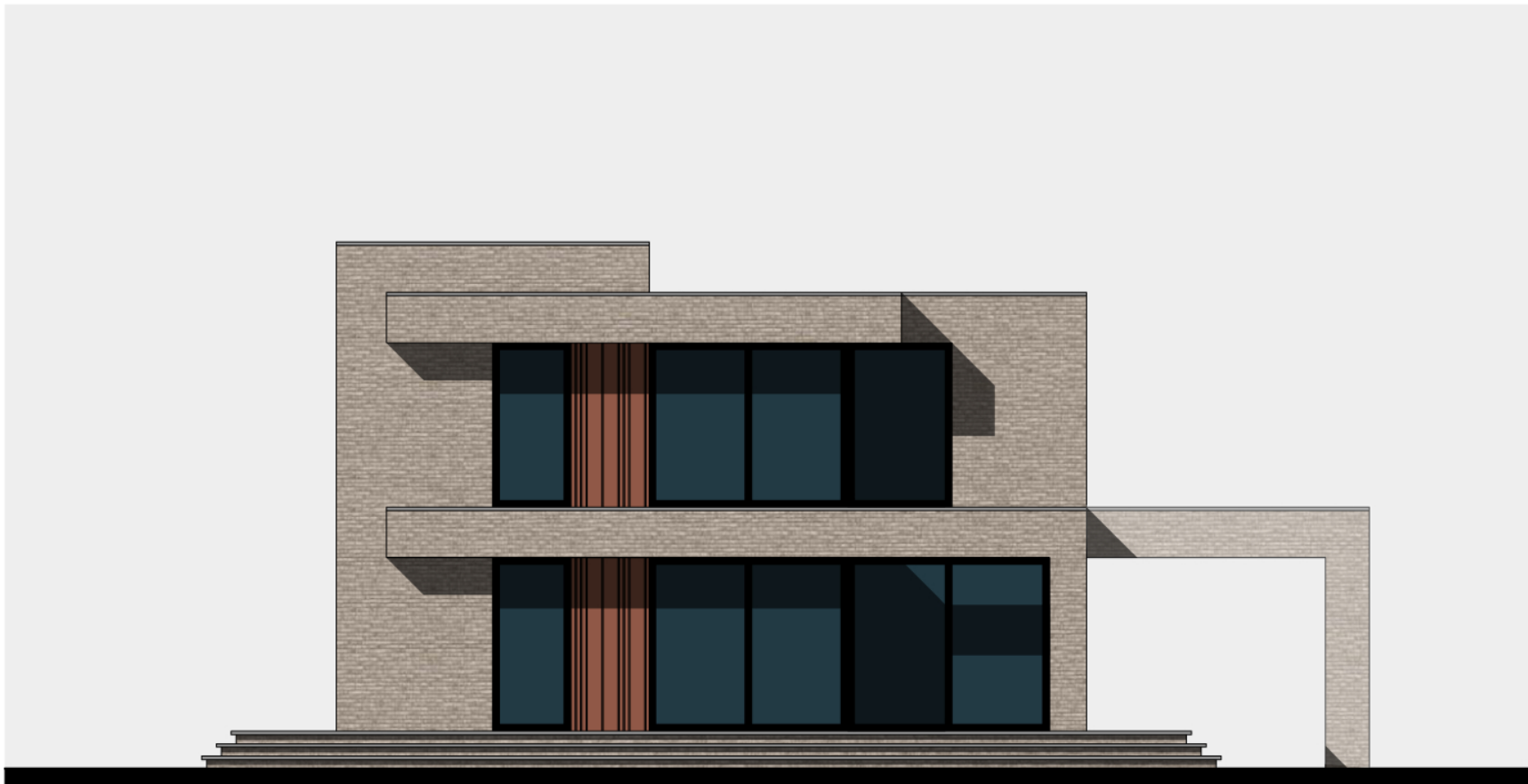




voorgevel



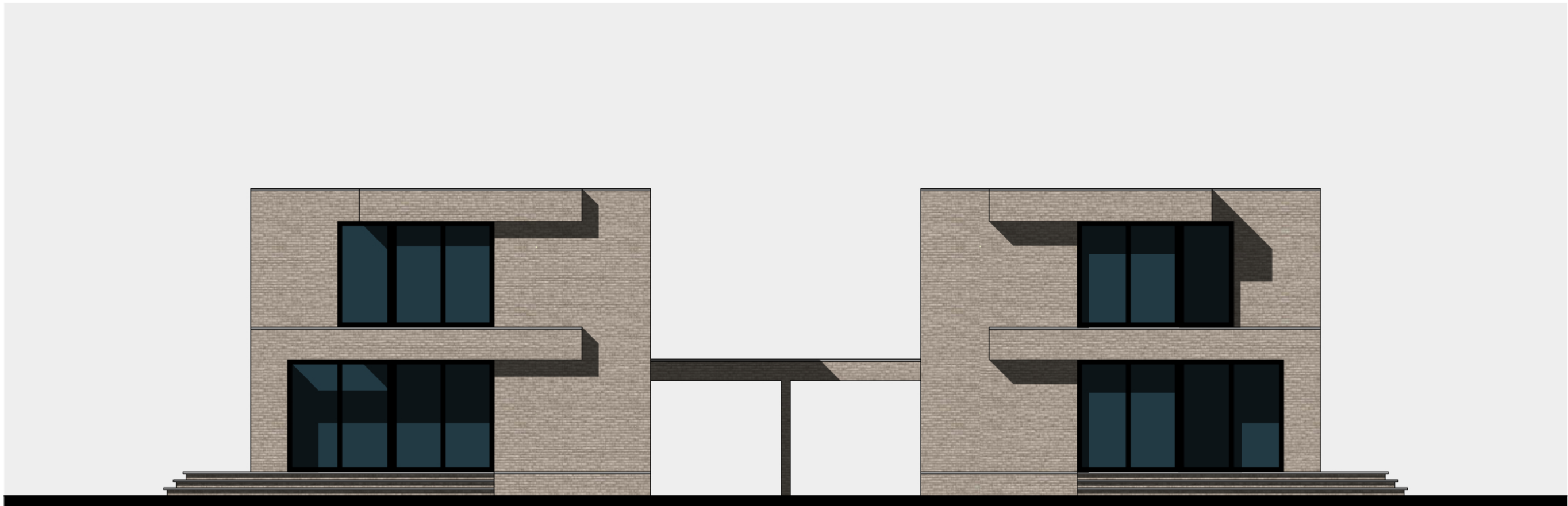
zijgevel 1



achtergevel



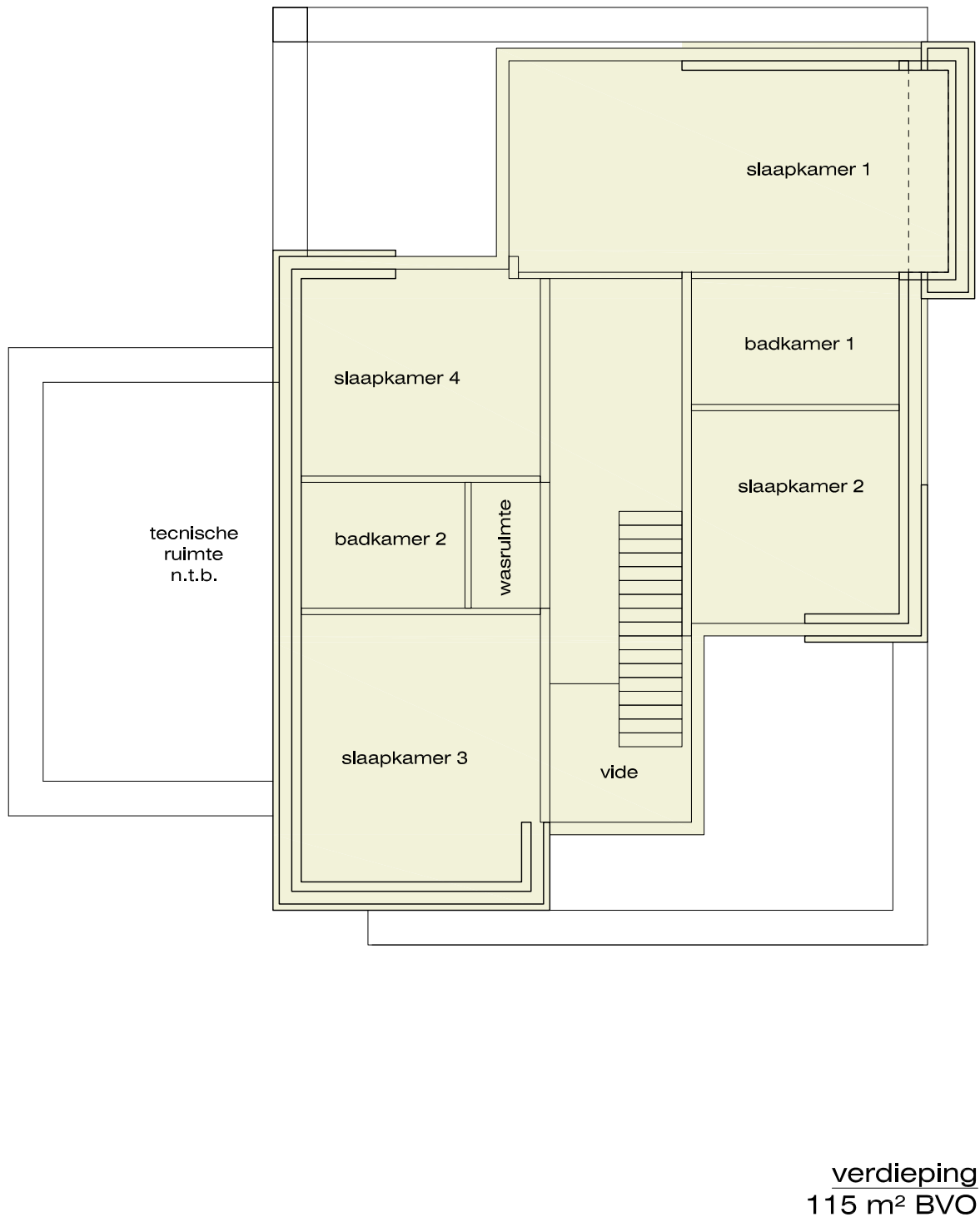
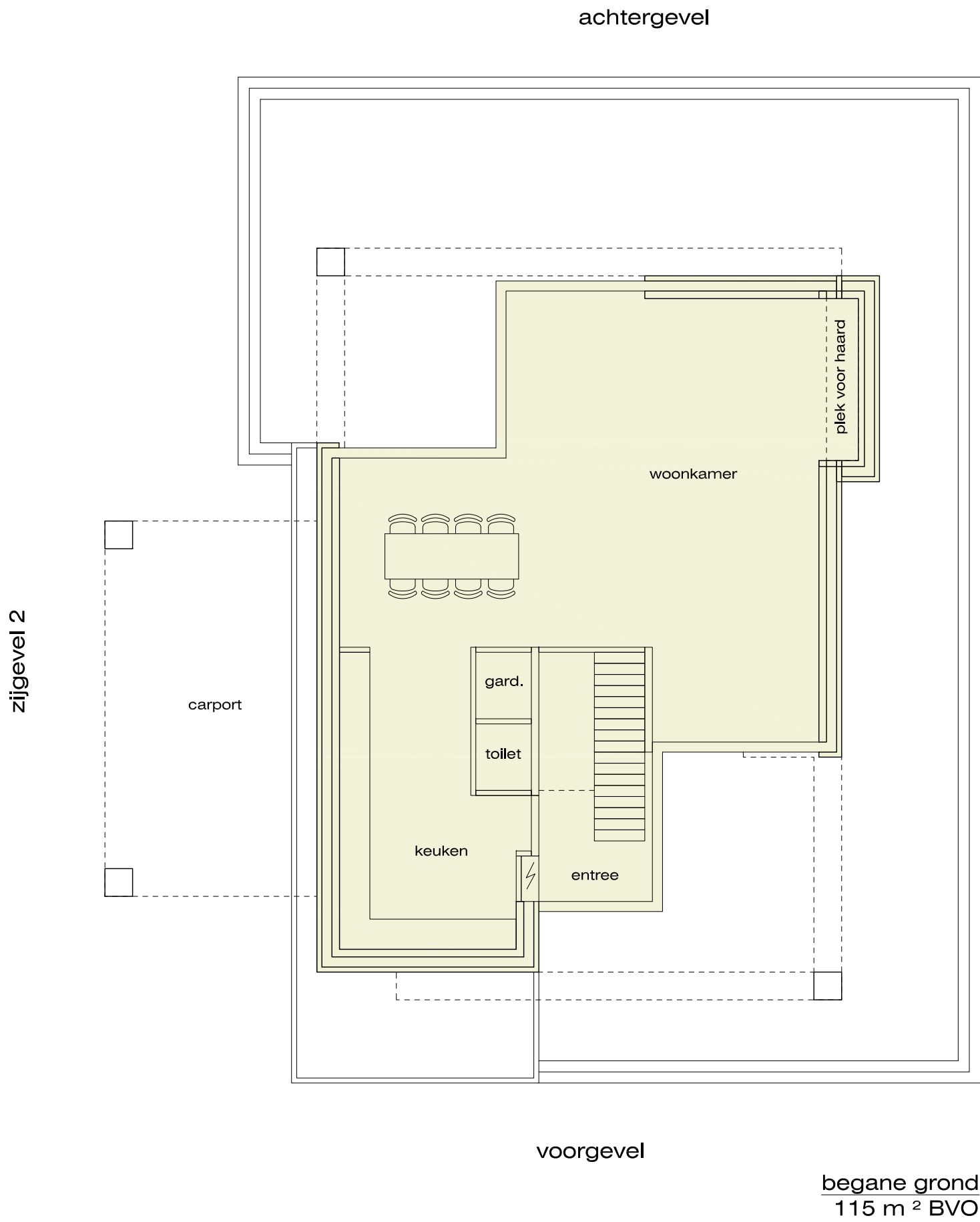
zijgevel 2

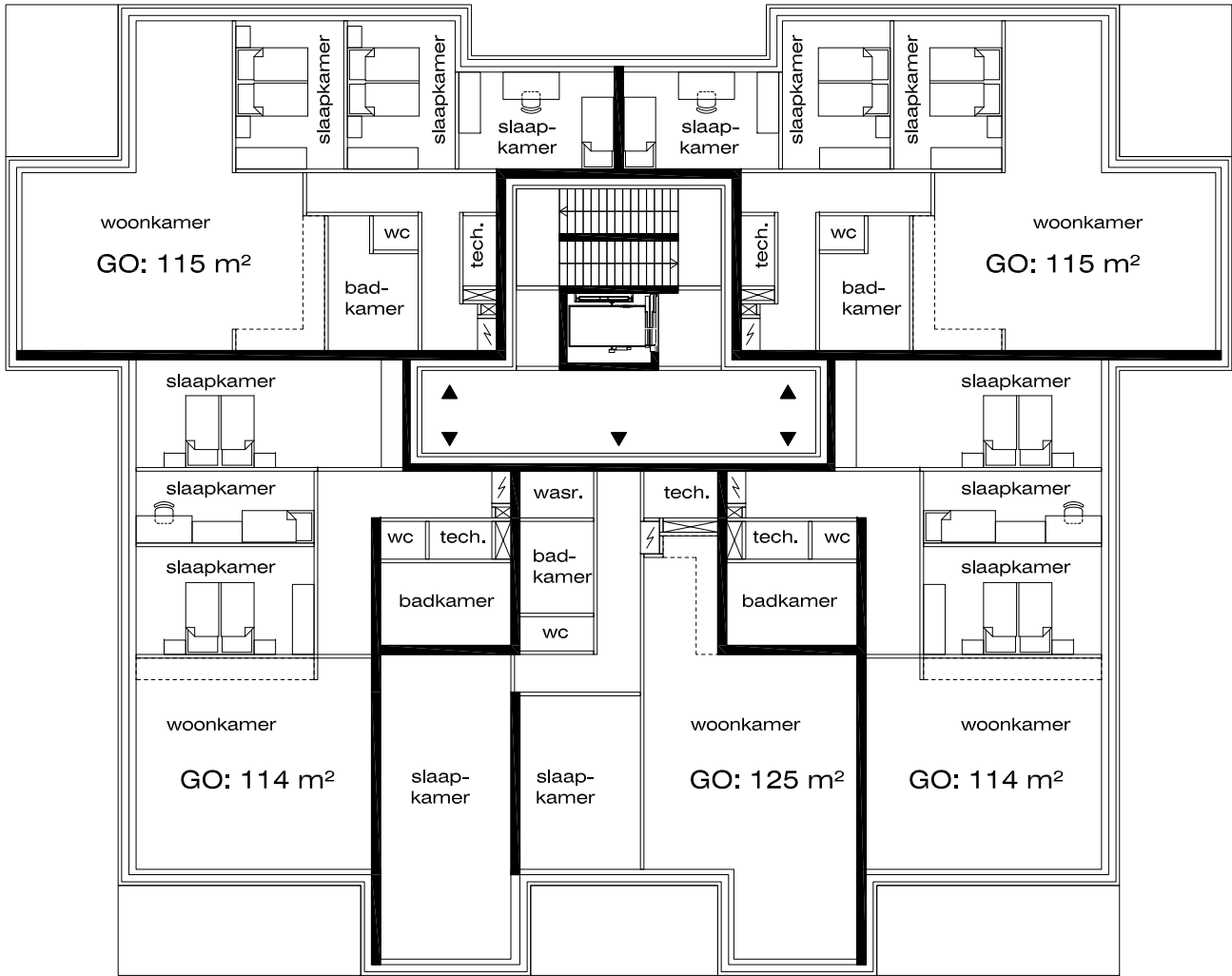


voorgevel

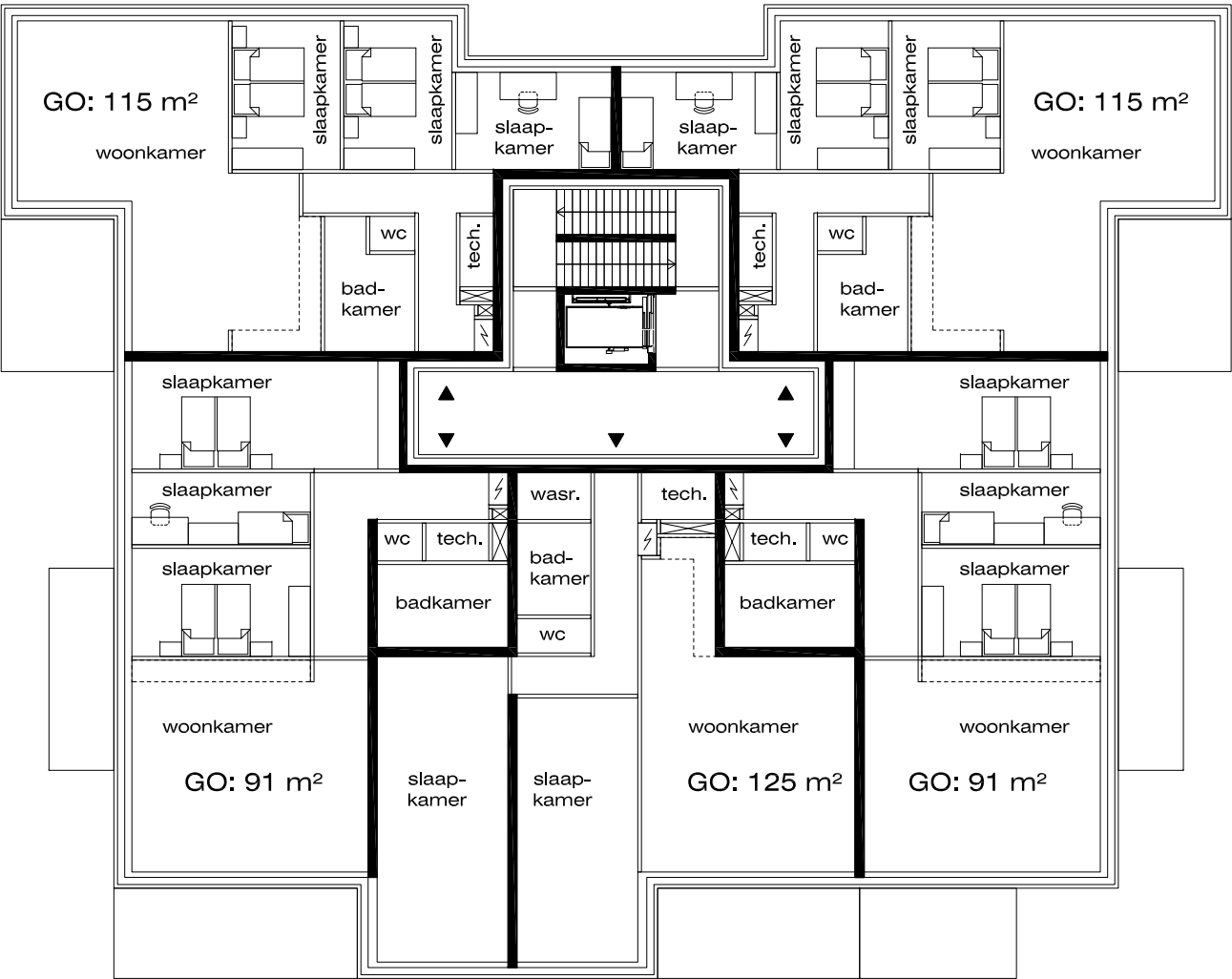


zijgevel

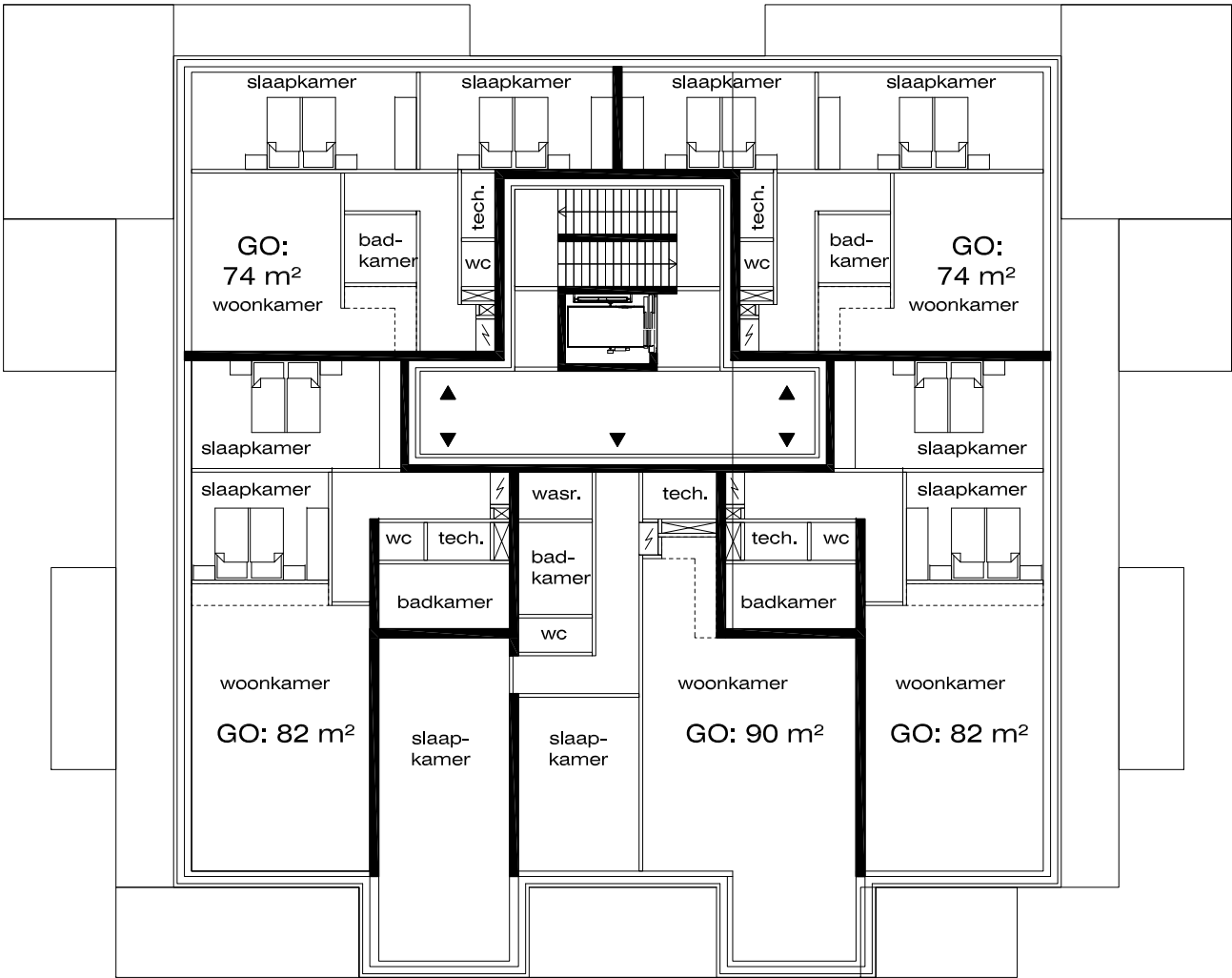




1e verdieping



3e verdieping



4e verdieping



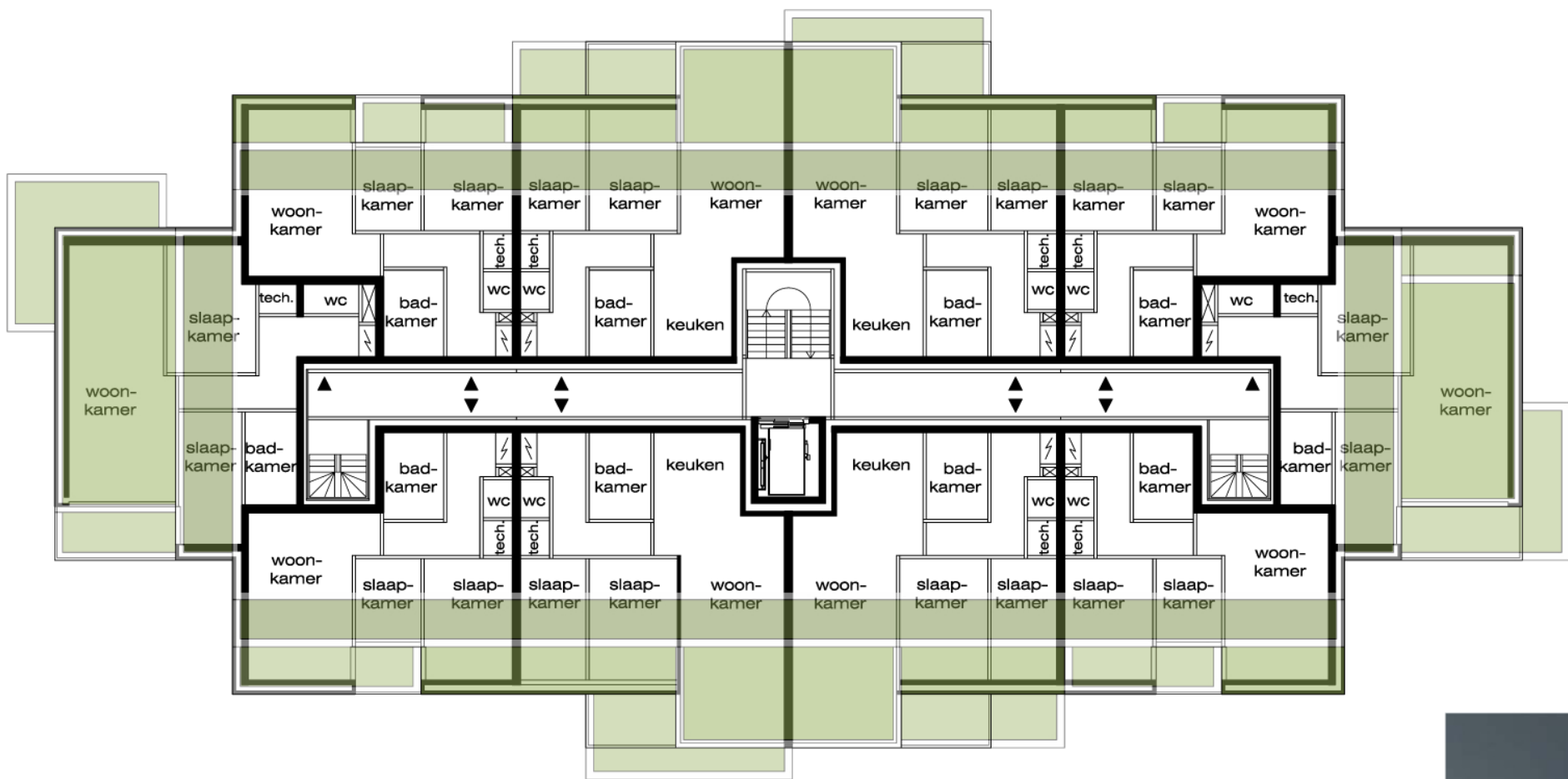
begane grond



2e verdieping



impressie



Conceptplattegrond, 10-spanner: 1e t/m 3e verdieping



Rv & O B.V.
De heer J., van Damme
Lange Brinkweg 31C
3764 AA Soest

DATUM 24 september 2020
ONS KENMERK 655043
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK -
BIJLAGEN -
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte heer Van Damme,

Op 27 mei 2020 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft herontwikkeling tuincentrum puik op het adres Raaweg 26. U verzoekt om informatie over het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. U heeft al eerder een vooronderzoek bij os ingediend (nr 453270, eindbrief naar u verzonden op 24 juli 2018). Het nu voorliggende plan borduurt voort op dit eerdere vooronderzoeksplan. Uw totale plan ligt deels in de gemeente Hilversum en deels in de gemeente Wijdemeren.

Bestemmingsplan

Uw plan voor het deel dat ligt in de gemeente Hilversum, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Kerkelanden geldt. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Detailhandel (artikel 5). Uw plan voor het maken van woningen op gronden met deze bestemming is in strijd met het bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan is een uitwerking van een eerder vooronderzoekplan (nr 453270), waarin twee varianten voor woningbouw op de gronden van tuincentrum Puik aan de Raaweg zijn voorgelegd. In de eindbrief werd meegegeven dat de gemeente een positieve grondhouding naar de plannen heeft en dat het een goed uitgangspunt is voor verdere ontwikkeling. Het plan ligt deels in Hilversum deels in Wijdemeren. Met Wijdemeren is ook overleg over de plannen

Het nu voorliggende plan heeft u, in overleg met buurt en de gemeente verder uitgewerkt.

Op Hilversums grondgebied worden 86 woningen gebouwd, hiervan zijn er 29 goedkoop, 29 middelduur en 28 duur.

Dit geeft een parkeerbehoefte van 140 parkeerplaatsen. Er wordt een parkeerkelder gebouwd met 154 parkeerplaatsen.

Wij hebben onderzocht of wij bereid zijn om medewerking te verlenen aan de nu voorliggende plannen. Daarbij is het volgende overwogen.

Conclusie: Er is een positieve grondhouding, er zijn nog wel een aantal aandachtspunten voor het vervolg, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de grootte van de woningen en het parkeren. Dit is op hoofdlijnen ook het advies van de gemeente Wijdemeren (positief met aandacht voor de landschappelijke inpassing).

Motivering:

NB: We verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden. Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.

Het plan is in een iets andere variant eerder voorgelegd aan de gemeente en heeft toen een positieve grondhouding gekregen met een aantal opmerkingen voor de verdere uitwerking.

U heeft het plan op een aantal punten gewijzigd. Voor het nu voorliggende plan wordt, in lijn met het eerdere advies wederom een positieve grondhouding gegeven.

Woningbouw

Het plan voorziet op het Hilversumse deel in 86 woningen, waarvan 29 goedkoop, 29 middelduur en 28 duur. De verdeling naar prijscategorieën is positief. Wat betreft het aantal en de grootte van de woningen zijn er wellicht nog wel aanpassingen mogelijk waarmee de stedenbouwkundige inpassing verbeterd kan worden.

Parkeren

parkeerbalans

Er worden 86 woningen gerealiseerd op Hilversums grondgebied. De parkeernorm inclusief bezoek per woning is:

- 29 goedkope etagewoningen koop (1,6)
- 29 middeldure etagewoningen koop (1,8)
- 22 dure etage woningen koop (2,1)
- 4 dure twee onder één kap woningen (2,1)
- 2 vrijstaande koop woningen (2,2)

Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages, komt de parkeerbalans op 140 parkeerplaatsen. Er is een parkeergarage onder maaiveld ingetekend die 154 parkeerplaatsen heeft. Het aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee. Aandachtspunt is dat er expliciet wordt aangegeven dat er 86 woningen op Hilversums grondgebied worden gerealiseerd. Hiermee rijst de vraag of de woningen op grondgebied van Wijdmeren ook in deze parkeergarage parkeren en of er dan nog voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen zijn.

Maatvoering garages

Uit de tekening wordt nog niet de exacte maatvoering van de parkeergarage duidelijk. De parkeerplaatsen dienen bereikbaar en bruikbaar te zijn. De maatvoering moet daarom voldoen aan de NEN 2443:2013 norm voor het parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages.

Vrijstaande woningen

Uit de tekening blijkt dat voor de vrijstaande woningen carports gerealiseerd worden, zodat hier op eigen terrein geparkeerd kan worden. Aandachtspunt voor de verdere uitwerking is dat er niet geparkeerd gaat worden in de bosrand van de Raaweg.

Fietsparkeren

In het plan is (nog) niet expliciet aandacht besteed aan het parkeren van fietsen. Er lijkt ruimte te zijn in de bergingen in de kelder, maar daarmee ontstaat het risico dat fietsen in de groene openbare ruimte terecht komen.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing blijft een punt van aandacht voor de verdere uitwerking. Dit is ook door de gemeente Wijdmeren als zodanig aangegeven.

Het plan is een verdere uitwerking van variant B uit het eerdere voorstel. Het terrein ligt voor ruim de helft op Hilversums grondgebied en het overige deel ligt in Wijdmeren.

Bij het nieuwe voorstel is een analyse toegevoegd waarin de positie van de locatie aan de rand van de wijk en de landschappelijke en groenstructuur is toegelicht. Ook wordt een doorkijk gegeven naar een tweede fase op het Wijdemeerse grondgebied. Omdat deze vervolgfases buiten de gemeentegrenzen liggen, valt dat buiten het beoordelingskader van gemeente Hilversum. Wel toont dit aan dat zichtlijnen en doorgangen voor wandelaars en fietsers naar (Hilversumse) sportpark en de Hilversumse gronden in dit veenweidegebied mogelijk blijven. Het oostelijke deel met grondgebonden woningen is vrijwel ongewijzigd, maar het westelijke deel van het plan is ten opzichte van het vorige vooronderzoek wel aangepast. In plaats van 1 appartementengebouw (aansluitend op de bebouwing aan de Bonifaciuslaan) zijn er nu 2 lagere gebouwen op het westelijke Hilversumse deel bedacht. In plaats van groen rondom 1 gebouw, loopt de groenstructuur van de wijk in het nieuwe vooronderzoek tussen de gebouwen door. De opzet van losse alzijdige bebouwing in het groen zien wij als positief. Evenals de gekozen parkeeroplossing - volledig ondergronds met een groene parkachtige aanleg er bovenop – een dergelijk oplossing is essentieel voor een dergelijke opzet.

Het groen op het dak van de parkeergarage roept nog wel een paar vragen op: wordt dit openbaar, wie beheert dit gebied en is de parkachtige inrichting haalbaar?

In het voorstel worden verschillende typen en vormen van appartementengebouwen getoond. Op de eerste pagina's lijken de appartementen een vrijwel identieke, alzijdige plattegrond te hebben, vanaf pagina 16 staan er '10-spanners' in het schetsplan die dwars op de groenstructuur staan.

Daarbij wordt opgemerkt dat uit de analyse een heel duidelijk onderscheid naar voren komt tussen het stedelijke en landelijke deel van de locatie, die niet terug zien in de bebouwingsopzet voor de verschillende delen.

Wij zijn verder positief over de introductie van de groene verbinding tussen het centrum van de wijk en het buitengebied, als ruimtelijke drager van het plan. Echter, doordat nu meer (lagere) appartementengebouwen in het plan zijn opgenomen, is de groene verbinding smaller geworden. In beide varianten wordt de groenverbinding te smal, en dit wordt versterkt doordat op het smalste deel ook de ingang van de parkeerkelder bedacht is.

Het cluster woningen aan de oostkant van de locatie is te veel in zichzelf gekeerd, terwijl deze woningen ons inziens meer zouden kunnen profiteren van de bestaande en toekomstige – denk bijvoorbeeld aan de groene verbinding – kwaliteiten van het gebied.

Ontsluiting van het terrein

Het is onduidelijk hoe de ontsluiting van de parkeervoorziening onder de bebouwing op het grondgebied van Wijdmeren is voorzien. Wij veronderstellen dat dit over het Hilversumse deel van het plangebied gaat, maar het is niet inzichtelijk waar dit komt en wat voor ruimtelijke impact dit heeft op het parkachtige groene verbinding op de locatie. Dit vraagt nadrukkelijk de aandacht bij de verdere planvorming.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient bovendien rekening gehouden te worden met aansluitingen aan bestaande wegen en het gevoelige fietsverkeer. Mogelijk leidt het toevoegen van woningen er toe dat er aanpassingen aan de infrastructuur moeten plaatsvinden. Hier moet in het ruimtelijk juridische traject verder naar gekeken worden.

Intentieovereenkomst en ruimtelijk-juridische procedure

Het initiatief is nu voor een derde keer ter advisering aan het omgevingsteam voorgelegd. Ook voor het nu ingediende initiatief is een positieve grondhouding maar er zijn nog veel zaken die nader uitgewerkt moeten worden. Gelet op de ligging van de locatie (twee gemeenten en in/tegen landelijk gebied), de wijzigingen ten opzichte van de eerdere varianten en andere bijkomende aspecten zoals de verkeersafwikkeling en eventuele aanpassingen aan de infrastructuur is hier inmiddels sprake van een project. Voordat er verdere acties worden ondernomen voor dit initiatief dient er een intentieovereenkomst opgesteld en ondertekend te worden, met daarin onder andere afspraken over rolverdeling en projectleiding.

In een volgend stadium dient de ontwikkelaar een bestemmingsplan (postzegelplan) te maken waarbij op dat moment ook gekeken moet worden naar eventueel kostenverhaal (anterieure overeenkomst).

Participatie

De initiatiefnemer wordt nogmaals gewezen op het belang van participatie met de omgeving. Na het eerder ingediende plan waarover met de omgeving is gesproken, is er geen informatie meer gedeeld met de omgeving. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder in te vullen, geadviseerd wordt om ten minste een tussenbericht te delen met de omgeving.

Redelijke eisen van welstand

U heeft aan de welstandscommissie een presentatie voorgelegd voor het gehele plan, zowel het deel in Hilversum als het deel in Kerkelanden. De CWM heeft een advies uitgebracht voor het gehele plan en niet alleen voor het Hilversumse deel.

Het advies luidt als volgt

Raaweg 26 – vooronderzoek herontwikkeling tuincentrum Puik

Beoordelingskader: welstandsnota, gebiedsgerichte criteria, gebied 5E, Kerkelanden, Luw welstandsniveau.

Stemt niet in met de ingeslagen weg

De ontwikkelaar en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten.

Het plan voorziet in het herontwikkelen van het bedrijfsperceel van tuincentrum Puik aan de zuidwestzijde van de wijk Kerkelanden. Dit perceel ligt deels op grond van de aangrenzende gemeente Wijdmeren. Met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning (Kerkelandenlaan 30) wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van woningbouw, waaronder twee Urban Villa's, twee zgn. 10-spanners en vier geschakelde- en twee vrijstaande woningen.

De volgende uitgangspunten hebben volgens de aanvrager ten grondslag gelegen aan het concept.

- Het herstellen van het stedenbouwkundig evenwicht in dit gebied c.q. op deze locatie.
- Het wegnemen van de onduidelijke stedenbouwkundige identiteit in de overgangszone tussen stedelijk- en landelijk gebied.
- Het maken van een heldere verbinding tussen stad en land.
- Het realiseren van woningen in het lage- en middensegment.
- De nieuwbouw moet zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de vorm van woongebouwen (betreft verzoek gemeente).

De Urban Villa's en de 10-spanners worden uitgevoerd in 5-lagen en zijn opgebouwd uit ten opzichte van elkaar verspringende volumes, balkons en setbacks. De gevels van deze gebouwen worden afgewerkt met houten delen of beplating. De Urban Villa's worden, in tegenstelling tot de 10-spanners, uitgevoerd met een geïntegreerde groenvoorziening, waardoor ze ogen als groene heuvels waarin mensen wonen. Het parkeren wordt ondergronds opgelost.

De vier geschakelde- en twee vrijstaande woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een plat dak om daarmee een goede aansluiting te krijgen op de bestaande kleinschalige recreatiewoningen op het grondgebied van de gemeente Wijdmeren. De begane grondlaag wordt iets hoger uitgevoerd dan de 1^e verdieping.

In de bijgevoegde stukken is verder geen informatie teruggevonden van de materialisering en kleurstelling van de gezichtsbepalende delen van de te bouwen woningen.

Advies commissie

Stemt niet in met de ingeslagen weg

De commissie spreekt haar waardering uit voor de heldere presentatie en merkt daarbij op dat op dat er sprake is van een ambitieus plan.

De commissie begrijpt niet goed waarom het feit dat een tuincentrum een stuk grond heeft gebruikt voor de opslag van grond, grind e.d. nu kennelijk leidt tot een doorbreking van een heldere grens tussen bebouwing en open velden.

(het bestemmingsplan voor het kavel dat in de gemeente Wijdmeren ligt rept van enkel bouwwerken geen gebouw zijnde.)

Het plan voorziet in het bouwen van woongebouwen buiten de gemeente grens van Hilversum. Die grens tussen Hilversum en Wijdmeren vormt nu een heldere grens tussen bebouwing (stad) en open veld (land). Door gebouwen te bouwen buiten deze grens, wordt dit gebied rommelig en verliest het aan kwaliteit. De commissie ziet eigenlijk maar twee opties voor dit initiatief.

Optie 1.

Of er wordt **niet** gebouwd buiten de gemeentegrens van Hilversum, zodat de duidelijke grens tussen bebouwing en open veld in stand blijft.

Optie 2.

Of de gemeenten (meervoud) zien dit als een nieuwe laag om Hilversum heen, waarbij deze ontwikkeling deel uitmaakt van een veel omvangrijker plan. Waarbij ook de sportvelden e.d. betrokken worden. Maar enkel dit in de gemeente Wijdmeren uitstekende deel van het tuincentrum bebouwen zal, naar stellige overtuiging van de commissie het begin zijn van een verdere verrommeling van die plek en getuigt niet van een ordentelijke ruimtelijke ordening.

De commissie adviseert dan ook om of:

Enkel het binnen de gemeentegrenzen van Hilversum gelegen deel van het tuincentrum opnieuw te ontwikkelen, of

Dit initiatief aan te grijpen om een nieuw integraal plan te ontwerpen voor dit hele gebied grofweg gelegen tussen De Rading en de 's-Gravelandsevaartweg en daar de plannen voor de sportvelden ook in te integreren.

De commissie adviseert de dienst stedenbouw van de gemeente Hilversum om samen met de dienst stedenbouw van de gemeente Wijdmeren hierover een eensluidend standpunt in te nemen.

Zelf zal de secretaris van de CWM van Hilversum contact opnemen met het secretariaat van de welstandscommissie van de gemeente Wijdmeren voor overleg.

Voor wat het plan gelegen binnen de gemeentegrens betreft stemt de commissie ook niet in met de ingeslagen weg.

Zij adviseert om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de volgende opmerkingen en aandachtspunten.

- Er wordt niet voldaan aan het eigen uitgangspunt om een heldere verbinding te realiseren tussen stad en land, omdat in de groene as, vanuit de “Stempelwijk” nauwelijks herkenbaar is in het nieuwe plan, onder meer omdat er een gebouw in de groene as geplaatst wordt.
- De nieuwbouw (vooral Urban Villa's en 10-spanners) hebben soms een eigen (vreemde) oriëntatie gekregen, die soms niet aansluit bij richting van de orthogonaliteit van de omringende bebouwing.
- De commissie vraagt zich af of gekozen bewerkelijke architectuur wel haalbaar is in relatie tot het lage- en middensegment, waarvoor de woningen zijn bedoeld.
- De commissie adviseert om de nieuwbouw te ontwerpen vanuit één typologie (in plaats van twee typologieën) om zodoende de samenhang tussen de bebouwing binnen het plan en haar context te vergroten.
- De commissie is enthousiast over het voorstel om de benodigde parkeervoorzieningen aan te leggen / op te lossen onder het maaiveld. Zij vraagt wel om door middel van tekeningen inzichtelijk te maken hoe deze ondergrondse parkeervoorzieningen worden uitgevoerd en hoe dit er dan uit gaat zien. Met name waar het de in- en uitgangen van de parkeergarages betreft.

Conclusie

De hierboven geformuleerde adviezen vormen uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen van de plannen.

Leges

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

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met Mevr. P. Rensing via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar p.rensing@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 655043 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan via <https://www.thesistoolspro.com/survey/eb0z55ec78fb96b0f2>. Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal vijf minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
Afdeling Publiekszaken,
Teammanager Backoffice,

Mevr. N. van den Bedum

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.