

Advies– Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

21 december 2023, Subcommissie 3

Flexwonen Circusterrein

Intern overleg

Herhalingsplan: ja (informeel 26 oktober 2023 en 9 november 2023. Formeel 7 december 2023)

Bezoekers: Morris Jabri (projectleider)
Joost v/d Tillaart (adviseur Stedenbouw)
Joram Grunfeld (ambtelijk opdrachtgever)
Johan Selbing (architect)
Thijs Boers (namens corporatie)

Adviesvraag en voorgeschiedenis

De commissie wordt gevraagd het gewijzigde VO Flexwonen Circusterrein (2211_VO2_2023-12-18_compressed) te beoordelen. Het VO dient in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) voldoende houvast te bieden om in verdere uitwerking de plannen te kunnen begeleiden en te beoordelen. Op 7 december 2023 heeft de commissie advies gegeven over het VO. Daaraan voorafgaand heeft de commissie tweemaal collegiaal overleg gehad met de projectleider en gemeentelijke adviseur Stedenbouw over het voorstel (26 oktober 2023 en 9 november 2023).

De commissie heeft vanaf het eerste overleg aangegeven dat zij zich het realiseren van flexwoningen op deze locatie goed kan voorstellen. De commissie juicht het initiatief toe om de tijd, die nodig is om tot een definitieve invulling van het terrein te komen, nu te gebruiken om gevolg te geven aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn meer woningen in Hilversum te realiseren.

De commissie was wel zeer kritisch over het voorliggende plan. Zij had fundamentele bezwaren en zorgen over het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Ook bij het realiseren van tijdelijke woningen moet er sprake zijn van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het plan had de afgelopen keer ten aanzien van de woonkwaliteit, de inpassing in de omgeving en de mate van collectiviteit onvoldoende kwaliteit en zou daarmee, in de voorgestelde vorm, geen houvast kunnen bieden voor een verdere uitwerking.

Naar aanleiding van dit vorige advies heeft de projectgroep verdere studies gedaan om, met behoud van het aantal woningen, meer ruimtelijke kwaliteit te behalen en wordt er een aangepast voorstel gepresenteerd door de architect. Er is gestudeerd op verbetering van de typologie, de sociale aspecten en de woonkwaliteit. Het plan is nog in ontwikkeling en de projectgroep wil graag van de commissie weten of er met de aanpassingen een goede richting wordt ingeslagen.

Het plan

Uit een analyse van de bebouwing langs de Diependaalselaan blijkt dat er een patroon aanwezig is van in hoogte oplopende bebouwing. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat de voorgestelde hoogte van de bebouwing aan de Diependaalselaan op deze plek voorstelbaar is. Daarnaast valt te constateren dat er aan de 'binnenkant' van de Diependaalselaan sprake is van bebouwde koppen terwijl aan de 'buitenkant' van de Diependaalselaan er sprake is van strokenbouw. Dit betekent dat bouwen in een typologie van stroken op deze plek passend is. Deze typologie brengt in combinatie met het modulair bouwen voordelen ten aanzien van het voorkomen van gesloten gevels en het organiseren van een heldere opzet van toegangen en trappenhuizen.

De hoogte variëren van 2 tot 7 bouwlagen maar bestaat voornamelijk uit 3-4 bouwlagen. De verbindende elementen zullen 2 bouwlagen hoog zijn. In de voorgestelde flexibele opzet kan nog verschoven en gevarieerd worden.

De gangen tussen de modulaire eenheden zijn verbreed waardoor er meer woonkwaliteit en collectiviteit ontstaat. Daarnaast is er aan de randen van de bebouwing meer ruimte gemaakt voor een zone tussen het parkeren en de bebouwing door eventueel een stoep aan de Diependaalselaan

te laten vervallen, kan er nog meer ruimte gecreëerd worden tussen het parkeren en de bebouwing aan de zijde van de Diependaalselaan. Dat is in het huidige voorstel nog niet verder uitgewerkt. De binnenterreinen zullen afgesloten kunnen worden. Het is de vraag of bij collectieve binnen- en buitenruimte het beheer goed geregeld zal worden. Hoe dit in de toekomst er precies gaat uitzien moet nog bekeken worden maar het is een zorg van de commissie. Gedacht wordt aan een organisatie als Versa Welzijn om de gewenste collectiviteit en het beheer verder vorm te geven.

Advies

Als eerste wil de commissie de waardering uitspreken voor het werk dat in korte tijd geleverd is en voor de resultaten die hieruit voort gekomen zijn. De commissie ziet hierdoor veel verbeteringen in de ruimtelijke opzet en de woonkwaliteit. De impact die het parkeren heeft op het wonen is naar het oordeel van de commissie echter nog steeds dramatisch. De combinatie van het aantal woningen, de parkeernorm en de wijze waarop het parkeren is opgelost levert een ondermaatse ruimtelijke kwaliteit op. Het valt de commissie op dat dit nog niet als een ontwerpogave is opgepakt. De commissie denkt dat een lagere parkeernorm veel realistischer en passender is bij de beoogde doelgroep. De gemeente geeft aan dat verlagen van de parkeernorm geen optie is. Als er inderdaad geen enkele mogelijkheid bestaat om de parkeernorm te reduceren, dan is het des te urgenter op de parkeerplekken goed in te passen op de plek. Dat is in het huidige voorstel nog niet gebeurd. De commissie stelt dit wel als voorwaarde voor dit plan en geeft aan dat hiervoor allerlei landschappelijke en architectonische middelen ingezet kunnen worden (genoemd zijn: bebouwing enigszins optillen ten opzicht van het maaiveld, grastegels, hagen, groene bufferzones etc.)

Zoals gezegd ziet de commissie veel verbeteringen in de ruimtelijke opzet. Voor de verdere uitwerking geeft zijn een aantal aandachtspunten mee:

- het parkeerveld aan de onderzijde van het plan steekt links door de rooilijn van de bebouwing het park in. Dit zou niet hoeven en vraagt om aanpassing.
- Door de clustering van het fietsparkeren is er onvoldoende grondgebondenheid op het binnenterrein en eigenaarschap van ruimtes. Een voorstel is om het fietsparkeren minder te clusteren en per twee units te verdelen over de begane grond.
- De bredere gang biedt allerlei mogelijkheden om een volwaardige en kwalitatieve gemeenschappelijke ruimte te worden. Dit zal in de verdere uitwerking wel voorwaardelijk moeten blijven.
- De commissie doet de suggestie om te onderzoeken wat het oplevert om de collectieve sociale ruimtes aan het park te situeren.
- De gekozen bouwhoogtes lijken op dit moment nog te willekeurig. De commissie ziet graag in de verdere uitwerking een doorzetting van de studie en analyse om deze zo optimaal mogelijk in de context te plaatsen zodat er nog meer verbinding met de plek ontstaat. Meer hoogte aan de parkzijde heeft de voorkeur van de commissie.
- De collectieve ruimtes zijn, ook uit sociaal oogpunt, zeer belangrijke ruimtes en vragen in de verdere uitwerking veel aandacht.
- In de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de liften, de trappenhuisen en de gangen. Zijn deze in het huidige planvoorstel logisch en zo kwalitatief mogelijk gesitueerd?
- Op het niveau van de beeldkwaliteit is op dit moment nog niet ingegaan. Deze vraagt nog een verdiepingsslag.

Kortom, de grondhouding van de commissie ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet is positief. Zij heeft voor de verdere uitwerking alvast wat aandachtspunten meegegeven. Over de wijze waarop het parkeren is ingepast en de geldende parkeernorm is de mening van de commissie nog negatief. Dit is nog een ontwerpogave die essentieel is om in deze fase van de planontwikkeling.