

DATUM 03 februari 2022
ONS KENMERK 782804
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte

Op 24 juni 2021 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft het realiseren van vier woningen op het adres C 9450, C 9451 (Orionlaan 62 en 70A). U vraagt informatie over het bestemmingsplan en eisen van welstand.

Eindadvies

- Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan. Het eindadvies betreft een positieve grondhouding, mits er nader wordt gekeken naar de parkeeroplossing, mogelijkheid tot dubbelgebruik van parkeren en er een landschappelijke uitwerking van de overgang van het plan naar het naastgelegen natuurgebied wordt gemaakt.
- Het plan is tevens getoetst aan de eisen van welstand. Het eindadvies van de commissie voor welstand en monumenten is: stemt niet in met de ingeslagen weg.

Bestemmingsplan

Het verzoek betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en bungalow en het te vervangen voor vier woningen (een tweekapper en twee vrijstaande woningen). Dit plan volgt op een vooronderzoek waarop een aantal voorwaarden is gesteld ten aanzien van oppervlak en hoogten. Het advies en de aanbevelingen op het laatste vooronderzoeksplan zijn deels overgenomen.

Cultuurhistorisch en stedenbouwkundig advies

De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermde gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden. In de wijk mogen goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, dakaanzicht en oppervlakte alleen worden gewijzigd als deze de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze verstoren.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. De invulling achter de woningen met een vrijstaande woning en bedrijfsbebouwing is afwijkend aan de (beschermd) stedenbouwkundige structuur ontstaan. De woning uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Aan het

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

kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied. Hoewel vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt onvoldoende argumenten bestaan om de bungalow te behouden, rijzen er wel vragen of het slopen ervan opweegt tegen de mogelijkheid om 2 woningen te bouwen.

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan. Het plan voldoet in hoogte van goot en nok aan de gestelde voorwaarden bij het vorige vooronderzoek. De tweekapper oriënteert zich op het fietspad. Dat is een verbetering t.o.v. voorgaande voorstellen.

Positieve grondhouding vanuit landschap.

Het plan is een verbetering van de huidige situatie in een aantal opzichten. De aard van de voorgestelde inrichting past beter bij de situering tussen woningen aan de ene kant en natuurgebied aan de andere kant. Door het verwijderen van overtollige verharding, een groenere terreininrichting en natuurinclusieve maatregelen in de gebouwen voegt het plan zich in zijn omgeving. Toch moet er nog een punt worden aangepast voordat het plan vanuit landschappelijk oogpunt akkoord is: ten opzichte van het vorige plan is de gehele ontsluiting van het plan teruggelegd naar de positie van de huidige ontsluiting van het terrein. Dat is op zich niet bezwaarlijk, maar dat vraagt wel om een landschappelijke uitwerking van de overgang van het plan naar het naastgelegen natuurgebied. Bijvoorbeeld door het toevoegen van bomen die thuishoren in een bosrand.

Tot slot willen wij u de suggestie meegeven om natuur inclusief bouwen onderdeel te maken van de nieuwbouw. Door dit direct in de realisatie mee te nemen kunt u met een zeer beperkte inspanning een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en daarmee aan een gezondere leefomgeving voor dier én mens. In de leidraad Natuurinclusief bouwen kunt u handvatten vinden over wat past binnen Hilversum. Zie voor inspiratie ook de website www.bouwnatuurinclusief.nl. Daarbij willen wij er nog op wijzen dat voor het verwijderen van bomen een kapvergunning vereist is en voor het verwijderen van andere opgaande houtgewassen met een doorsnede minder dan 20 cm is een aanlegvergunning nodig. Wij adviseren om het verwijderen van bestaande begroeiing tot het minimum te beperken.

Advies Parkeren

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil/rest bebouwde kom. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 2 woningen in de categorie 2-onder-1-kap woningen, met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. En twee vrijstaande woningen, met een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 7,65, afgerond 8 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 8 parkeerplaatsen weergegeven. Echter, de parkeerplaatsen en de parkeerwegen zijn niet voorzien van maatvoering. Daarnaast is het niet duidelijk of dubbelgebruik van de parkeerplaatsen toegepast kan worden. Als er geen dubbelgebruik toegepast wordt dan is de parkeereis 9 parkeerplaatsen. Het parkeeradvies is voorlopig negatief.

Vervolgproces

Bij de verdere uitwerking is het betrekken van de buurt (de omwonenden) zeer belangrijk. Geadviseerd wordt om een duidelijk participatieplan op te stellen.

In een volgend stadium dient de initiatiefnemer een bestemmingsplan (postzegelplan) te maken, dan wel een ruimtelijke onderbouwing op te stellen voor de omgevingsvergunning waarbij op dat moment ook gekeken moet worden naar planschadeovereenkomst en eventueel kostenverhaal (anterieure overeenkomst). Alvorens definitief over te gaan tot het afsluiten van deze overeenkomst moet duidelijk zijn wat er uit de participatie met de omgeving naar voren is gekomen.

Beoordeling aan eisen welstand d.d. 20 januari 2022

De commissie kan zich het plan goed voorstellen en is in de basis positief. Zij kan nog niet instemmen met de ingeslagen weg en vraagt aandacht voor de volgende onderdelen:

- De twee vrijstaande bosvilla's zijn meer ingetogen van kleurstelling maar zijn nog teveel aan elkaar verwant. De commissie vraagt de architect te kijken of een lossere oriëntatie, kleurverschil en verschijningsvorm mogelijk is zodat een minder seriematig beeld ontstaat. De commissie is wel positief over de positie van achtertuinen aan achtertuinen.
- De commissie is positief verrast door de visie op het voorterrein (tussen de woningen en het Goois Natuur Reservaat) als onderdeel van het bos. Een kwalitatief hoogwaardige uitwerking van het terrein is hierbij essentieel. De mogelijke plaatsing van een hekwerk door GNR op de grens van het natuurgebied zou afbreuk doen aan het concept. De commissie adviseert hierover contact met GNR op te nemen.
- De architect geeft aan dat de zonnepanelen niet in het zicht op de hoofddaken geplaatst worden. De commissie geeft aan de architect mee dat zonnepanelen integraal mee ontworpen dienen te worden met het gebouw. Zonnepanelen op de rieten kap zijn in elk geval ongewenst.
- Het schuingeplaatste witte twee onder een kap volume onderstreept het onderscheid met de achterliggende Orionlaan. Dit met riet gedekte volume begeleidt de wandelaar richting het natuurgebied, zoals de bungalow van architect Trappenburg deed die nu gesloopt wordt. De commissie is hierover positief.

Conclusie: Stemt niet in met de ingeslagen weg**Indienen aanvraag omgevingsvergunning**

Op basis van de beoordeling van uw verzoek adviseren wij u geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen, tenzij de opmerkingen zoals hierboven beschreven worden verwerkt.

Beoordeling verzoek om vooronderzoek

Wij hebben het verzoek om vooronderzoek beoordeeld aan de hand van de door u verstrekte informatie. Het kan zijn dat bij nadere uitwerking van uw verzoek, aspecten naar voren komen die wij niet bij onze toets hebben kunnen betrekken. Strikt genomen zou dat kunnen betekenen dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan niet belicht is. Deze dient bij een formele aanvraag alsnog beoordeeld te worden. Wij hebben uw verzoek niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit. Het zou kunnen zijn dat bij het voldoen aan deze eisen wijzigingen in het plan noodzakelijk zijn. Ook deze dienen dan alsnog beoordeeld te worden.

Ingekomen bedenkingen

Gedurende de behandeling van het vooronderzoek zijn er bedenkingen binnengekomen. Deze bedenkingen zijn meegenomen in de overwegingen.

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 Sandra de Nie via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar s.denie@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 782804 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

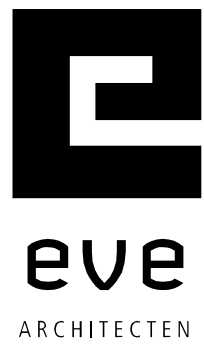
Klanttevredenheidsonderzoek

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 thesistoolspro.com.

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.



Voorlopig ontwerp Orionlaan te Hilversum

Dennenborgh Group

PROJECTINFO

PROJECTGEGEVENS

PROJECTOMSCHRIJVING

Voorlopig ontwerp Orionlaan te Hilversum

OPDRACHTGEVER

PROJECTLOCATIE

Orionlaan
Hilversum

ONZE GEGEVENS

UW TEAM

ONS ADRES

EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
Postbus 115 - 7440 AC Nijverdal
info@eve-bv.nl

PROJECT

4085

DATUM

20 december 2021

INHOUD

1. LOCATIE

2. MOTIVERING GEMEENTE

3. ONTWERPVISIE

4. CONCEPT

5. NIEUWE SITUATIE

6. ARCHITECTUUR

7. MODEL A

8. MODEL B

DISCLAIMER

PROJECTNUMMER

4085

ONTWERP

3 juni 2021

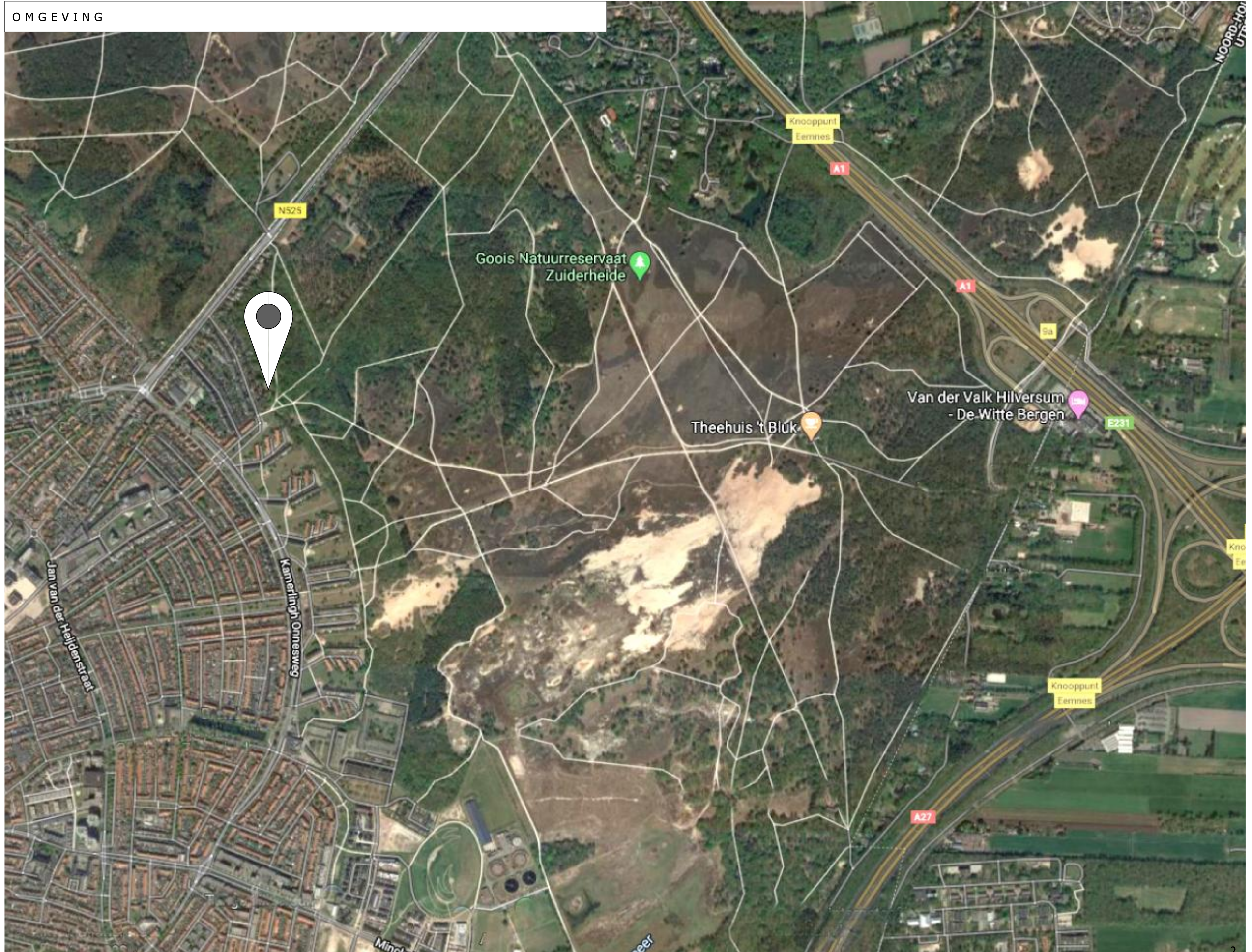
GEWIJZIGD

20 december 2021



I. LOCATIE

OMGEVING

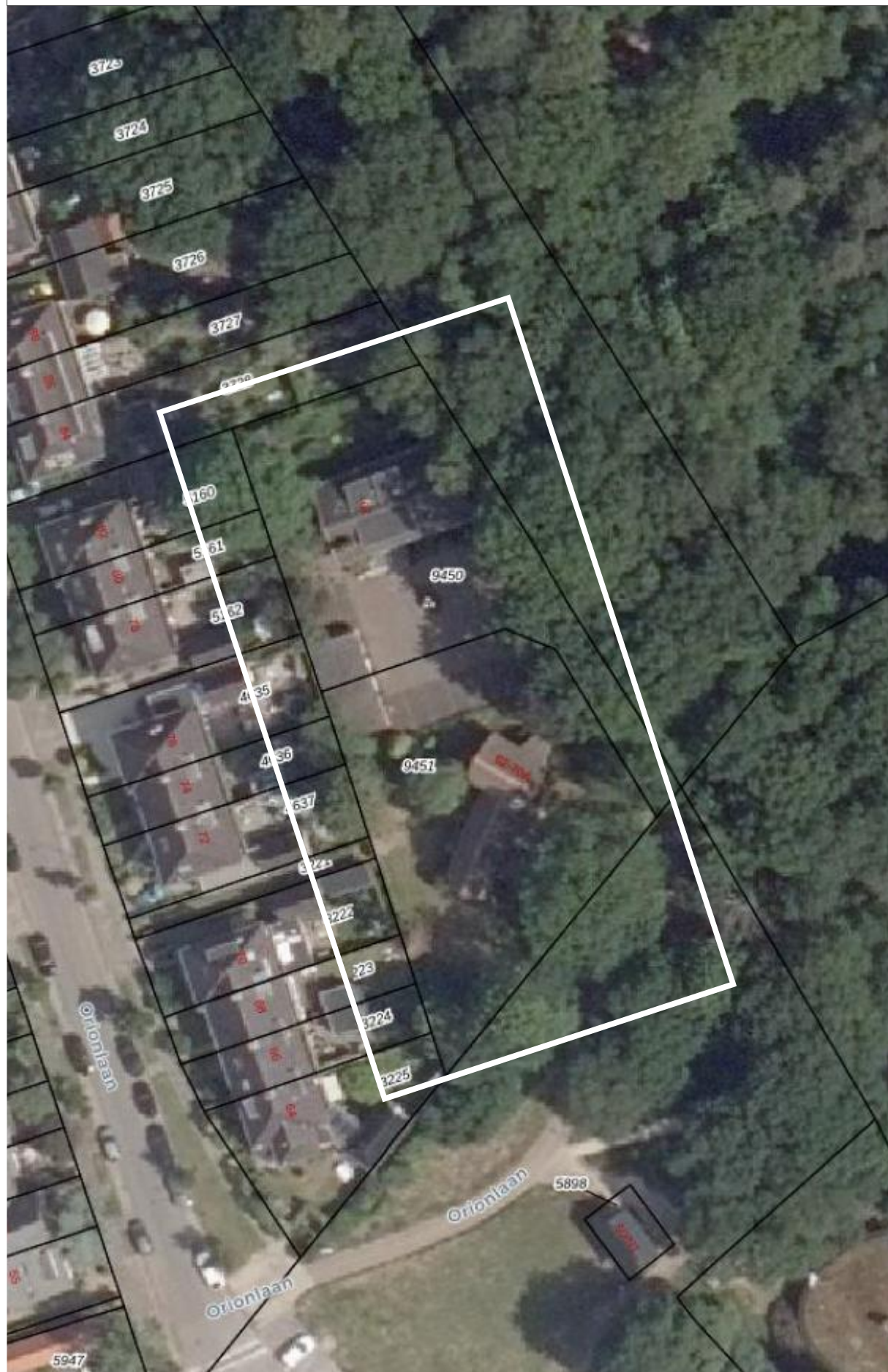


PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

PERCELEN



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

BESTAANDE BEBOUWING OP LOCATIE



Kantoorgebouw (1975)



woonhuis (1950)



OMLIGGENDE BEBOUWING



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

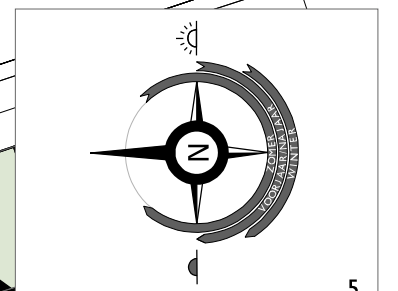
BESTAANDE SITUATIE



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

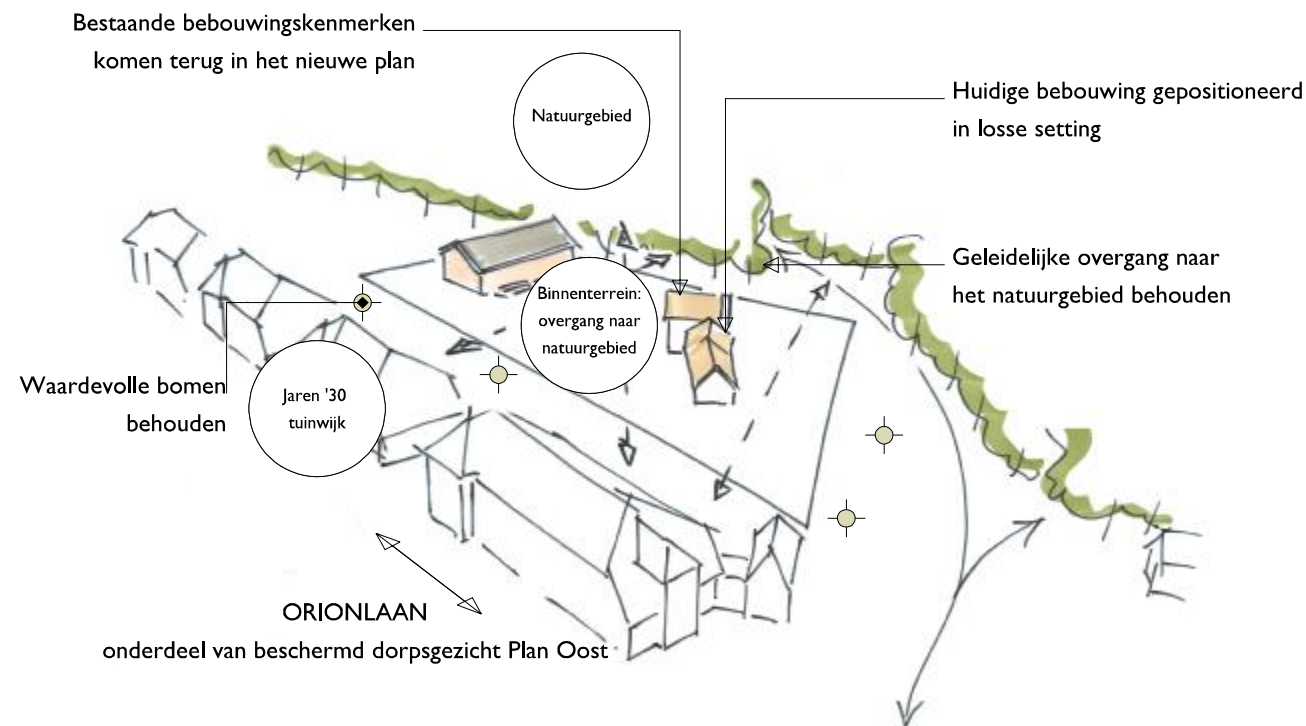


Schaal
1:500

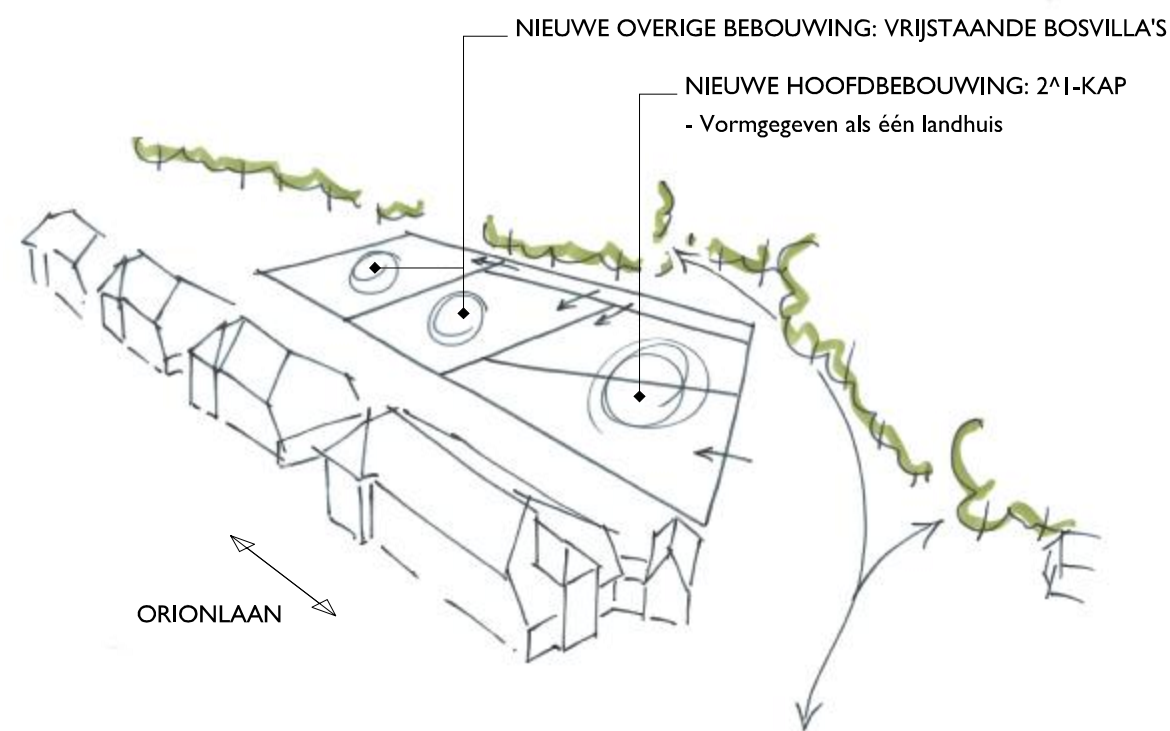


3. ONTWERPVISIE

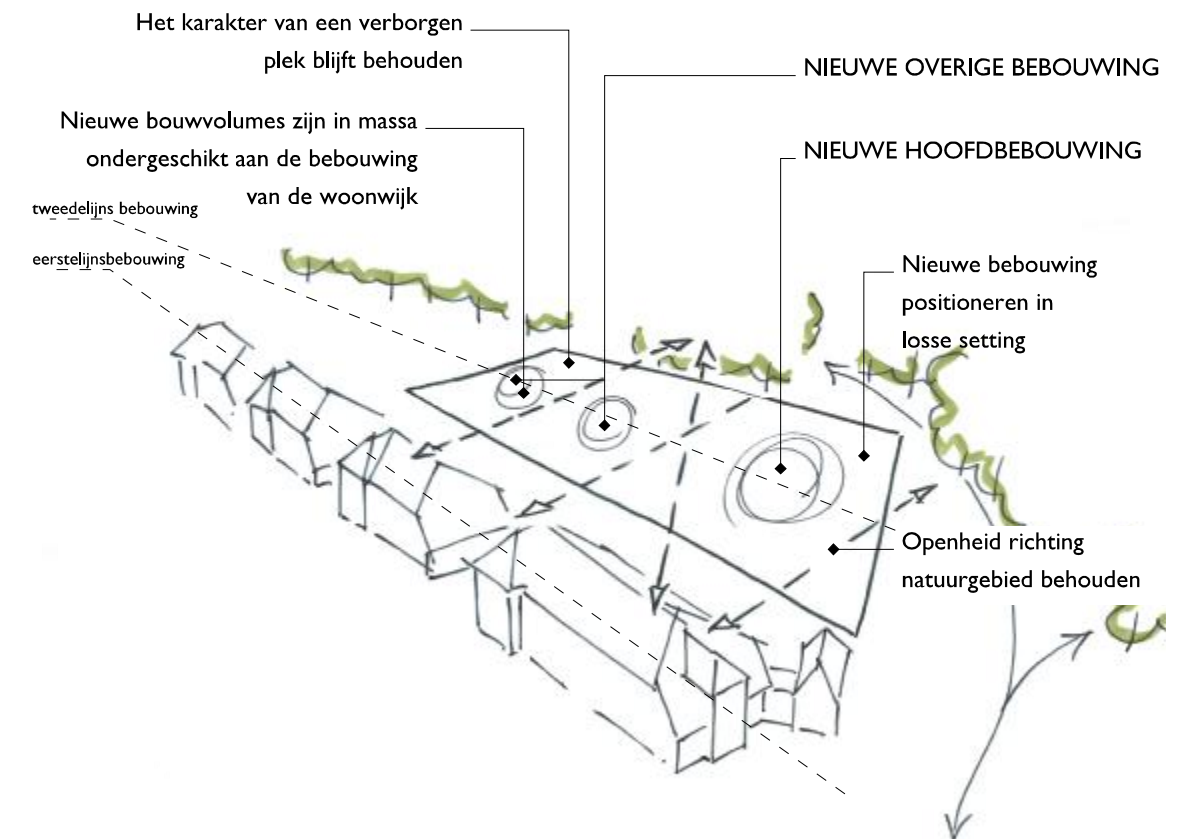
HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN



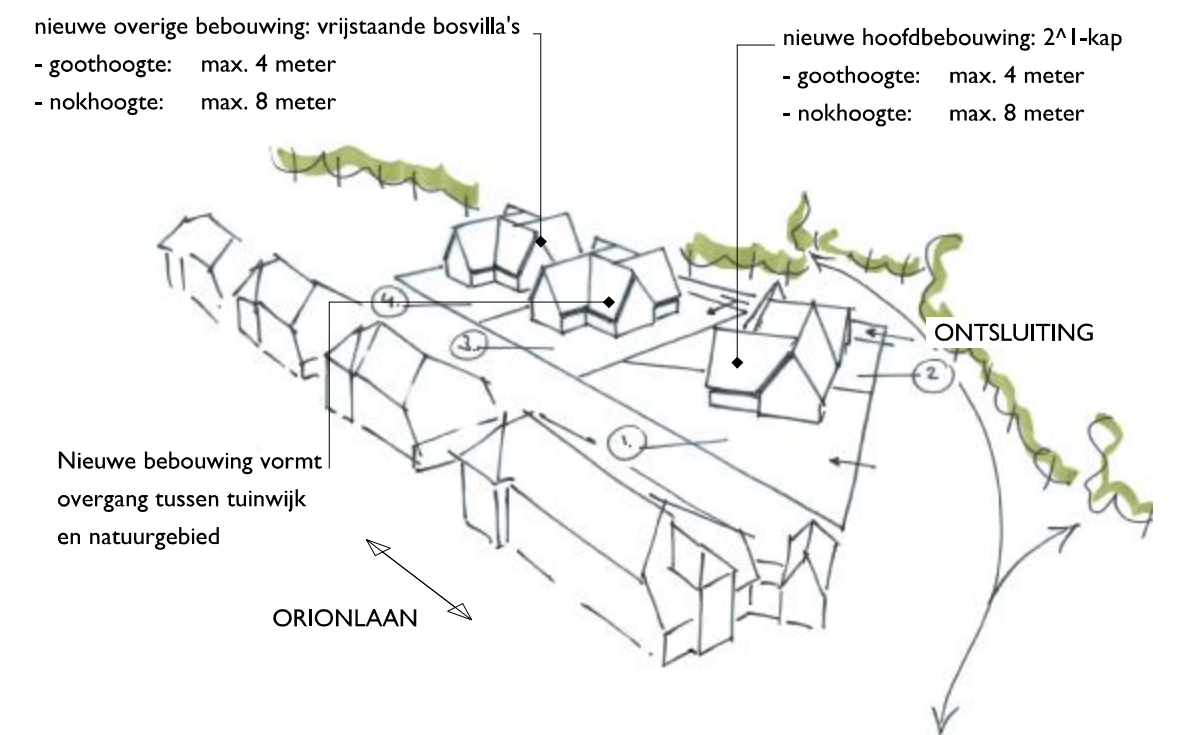
NIEUWE BEBOUWING & WONINGTYPES



HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN



NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S



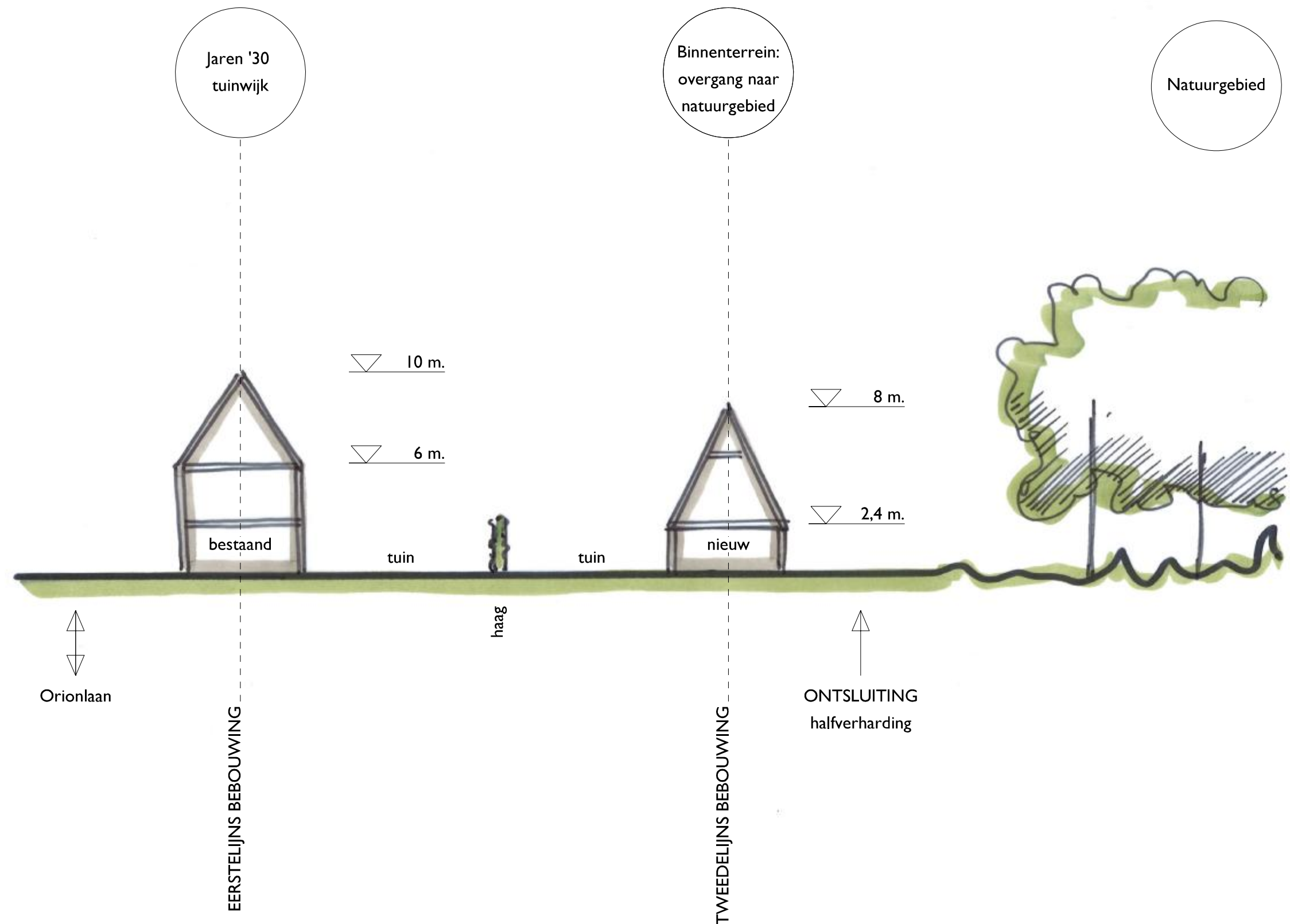
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



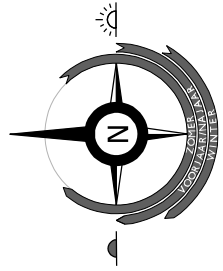
4. NIEUWE SITUATIE



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



Situatiekaart
Schaal 1:400
Bron onderlegger: Kadaster digitaal

6. ARCHITECTUUR

KENMERKEN ARCHITECTUUR

Volumes: Lage volumes in een losse setting. Het huidige karakter van de bebouwing blijft behouden. De bebouwing vormt een overgang tussen tuinvijk en natuurgebied.

Bosvilla's hebben natuurlijke kenmerken. Aardse tinten metselwerk en toepassing van houtwerk. De villa's krijgen elk een eigen kleur metselwerk

NIEUWE OVERIGE BEBOUWING: VRIJSTAANDE BOSVILLA'S

- vormgeving: modern
- materialen: baksteen en pannen, houten geveldelen, gebinten en grote glaspartijen, dakkapellen

NIEUWE HOOFDBEBOUWING: 2^1-KAP

- vormgeving: traditionele landhuisstijl
- materialen: wit keimwerk en riet siermetselwerk en schoorstenen dakkapellen

Hoofdwoning refereert aan de traditionele landhuis stijl van de huidige woning

Groen: Natuurinclusief bouwen, waardevolle bestaande bomen blijven behouden.

Verharding: Huidige verharding wordt verwijderd. Nieuwe verharding wordt uitgevoerd als halfverharding.

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

REFERENTIES ARCHITECTUUR



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

7. MODEL A



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

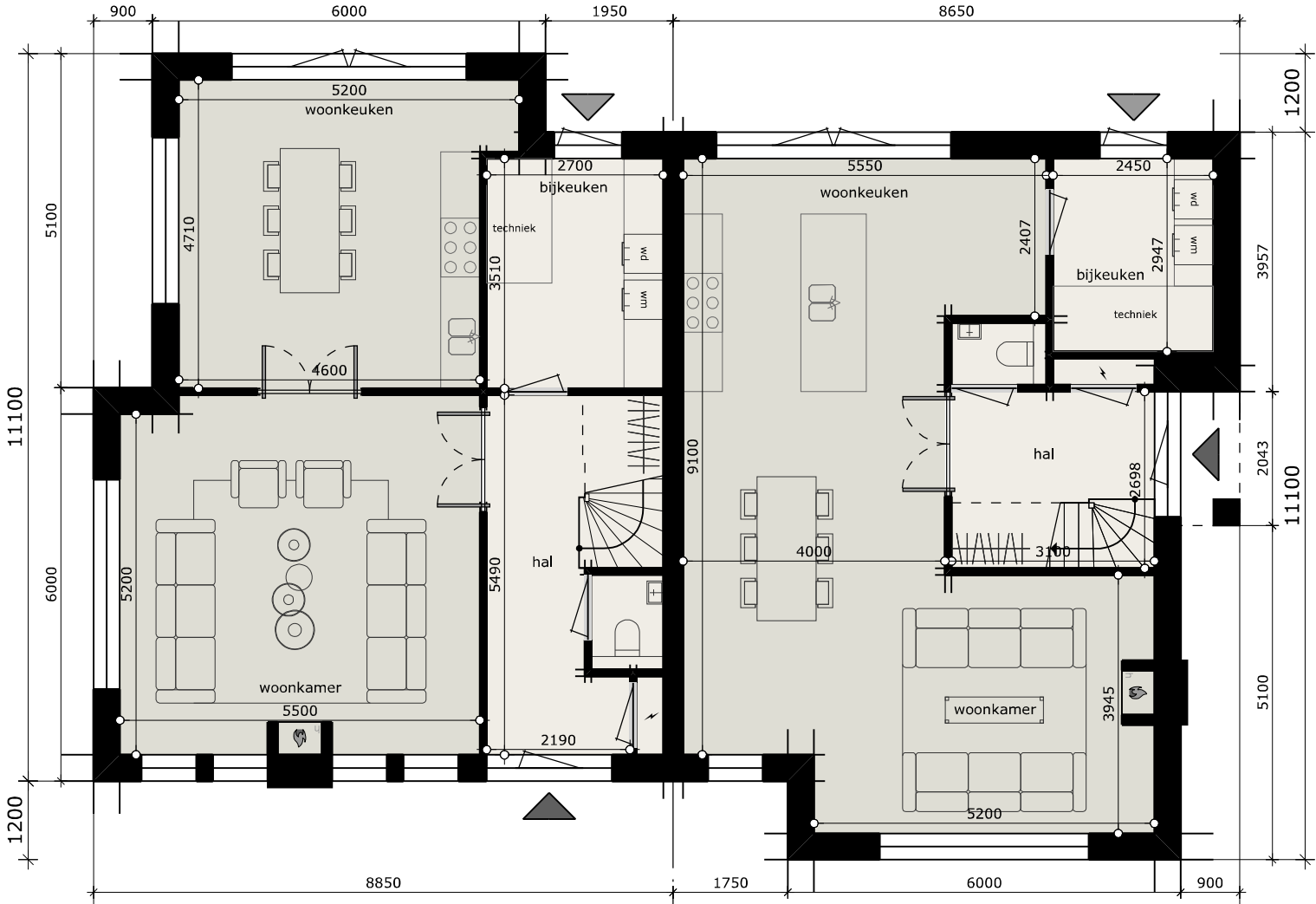
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



Begane grond



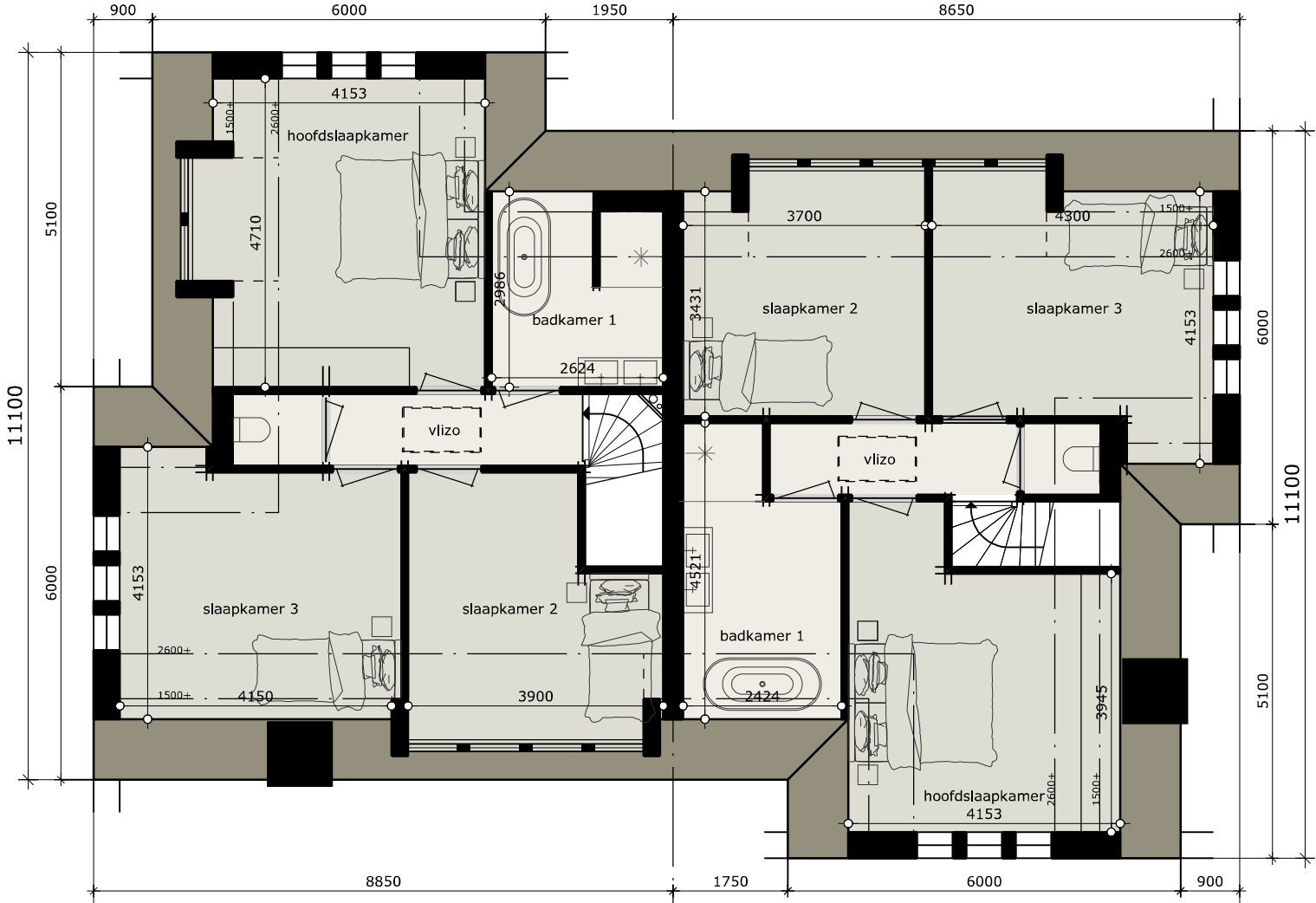
G E G E V E N S			
TYPE	BVO	GBO	INHOUD
Links	182 m²	144 m²	630 m3
Rechts	177 m²	138 m²	615 m3

PROJECTNUMMER
4085

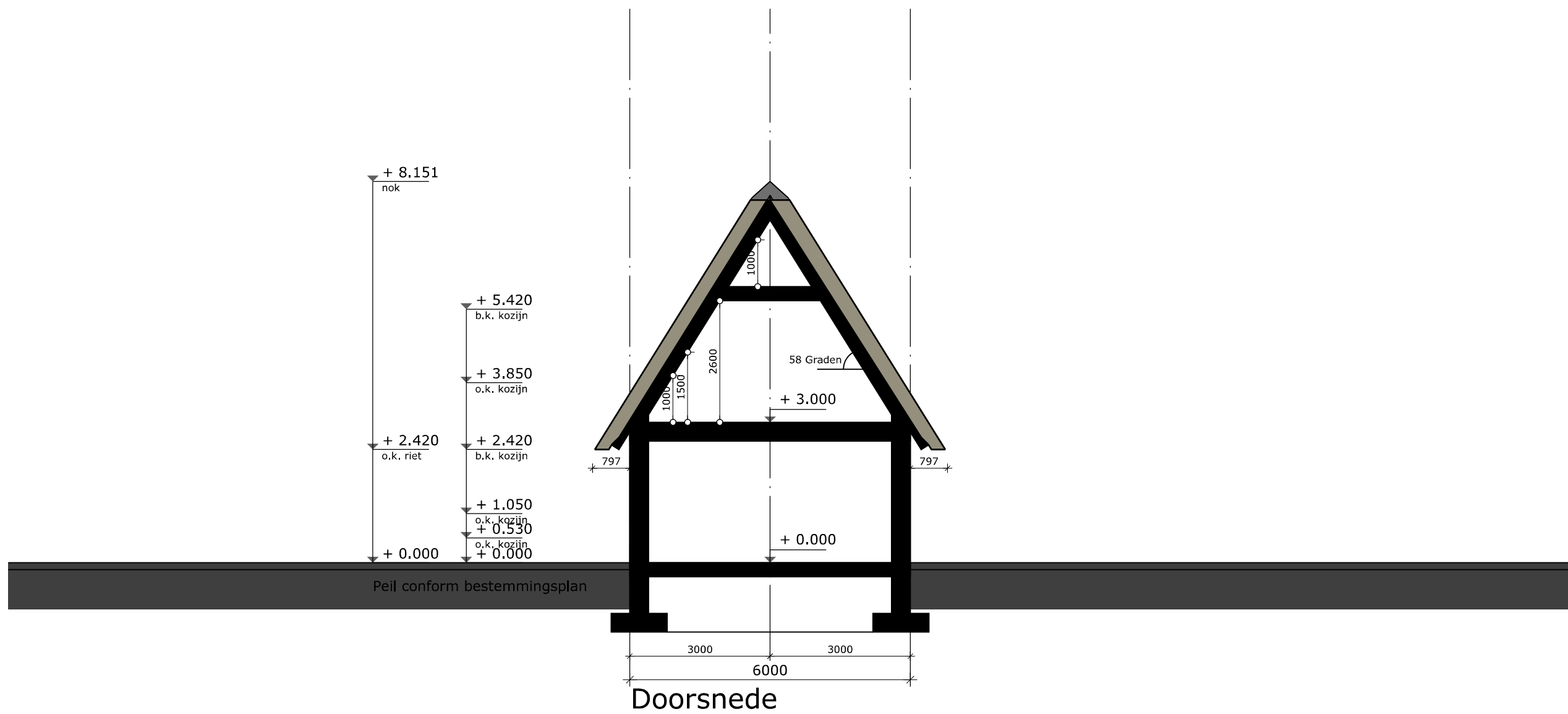
ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

verdieping



Plattegrond
Schaal 1:100



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

Doorsnede
Schaal 1:100





Voorgevel

Rechterzijgevel



Achtergevel

Linkerzijgevel

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

Aanzichten
Schaal 1:100

KLEUREN EN MATERIALENSTAAT HOOFDGEBOUW (voorlopig)

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Opgaande gevels	Keimwerk	Wit
Plint	Metselwerk	Antraciet
Kozijnen	Hout	Antraciet
Ramen	Hout	Antraciet
Voordeur	Hout	Grijs
Raamdorpels	Hardsteen	Donker gezoet
Boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	Riet	Naturel
Nokvorst	Gemoffeld aluminium	Antraciet
Dakkapel	Plaatmateriaal	Antraciet

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



8. MODEL B



PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



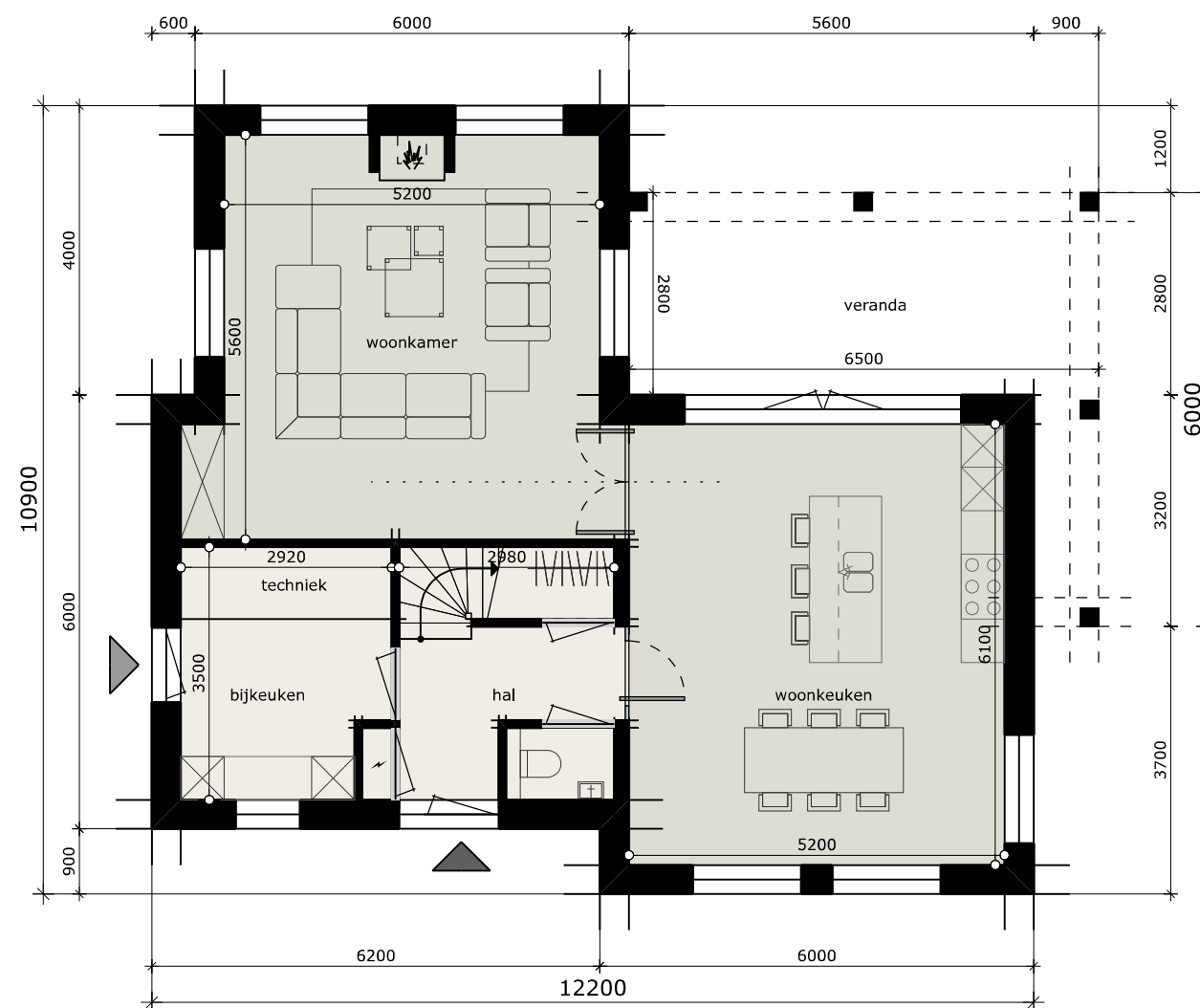
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

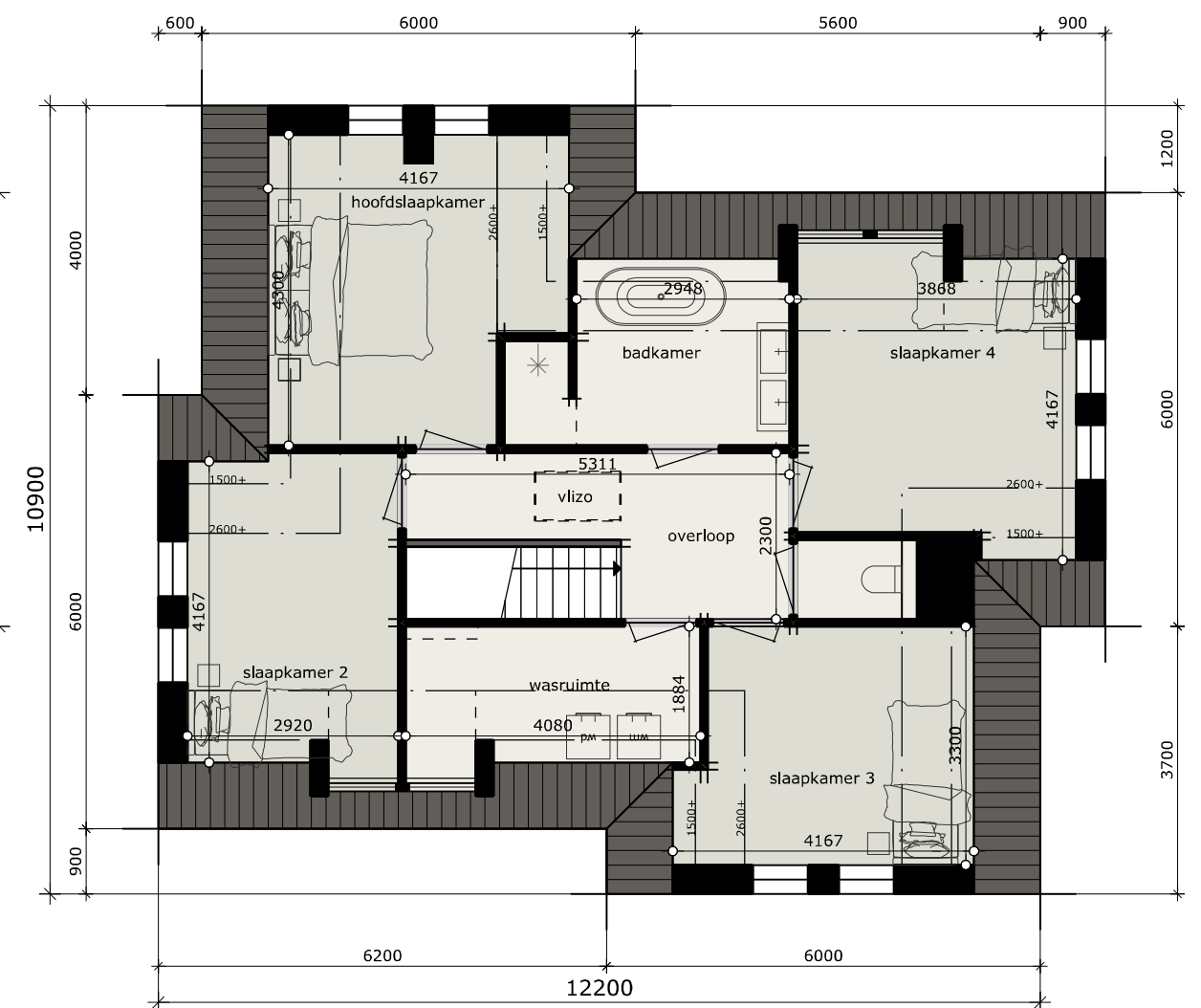
GEWIJZIGD
20 december 2021

GEGEVENS

TYPE	BVO	GB0	INHOUD
A	226 m²	170 m²	800 m3



Begane grond



Verdieping

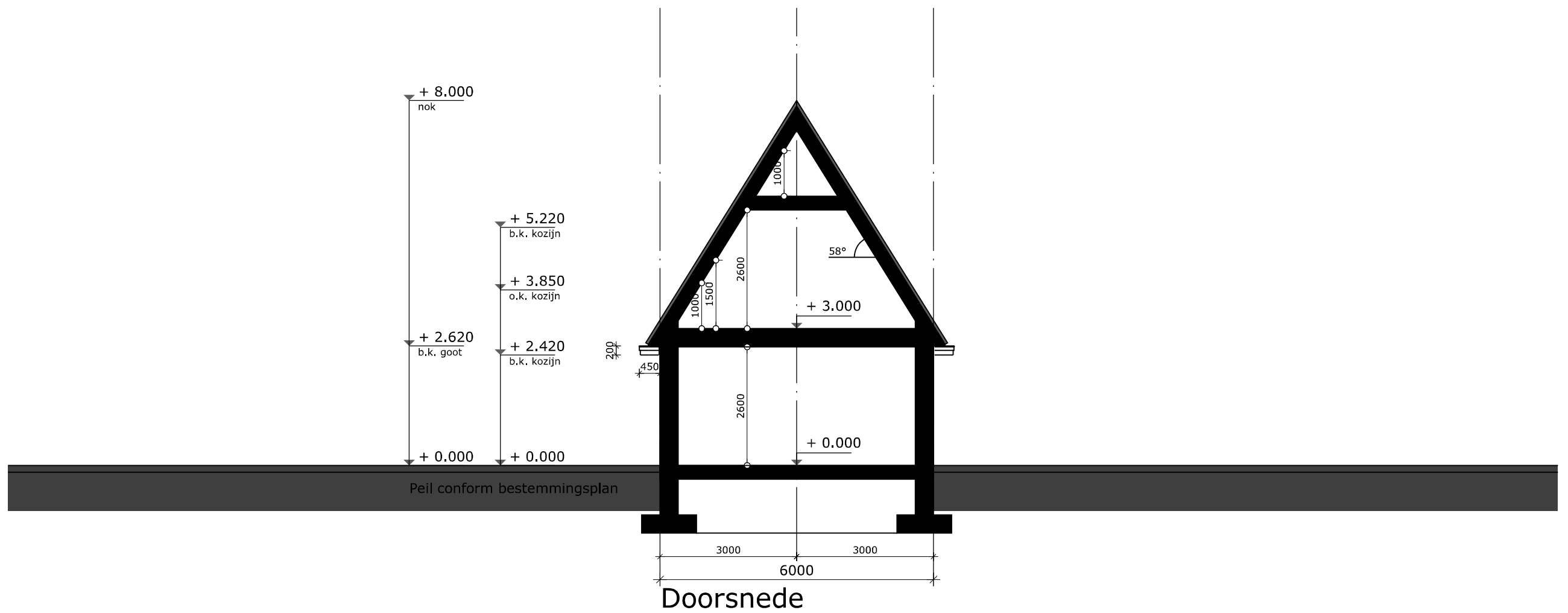
PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

Plattegronden
Schaal 1:100





PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

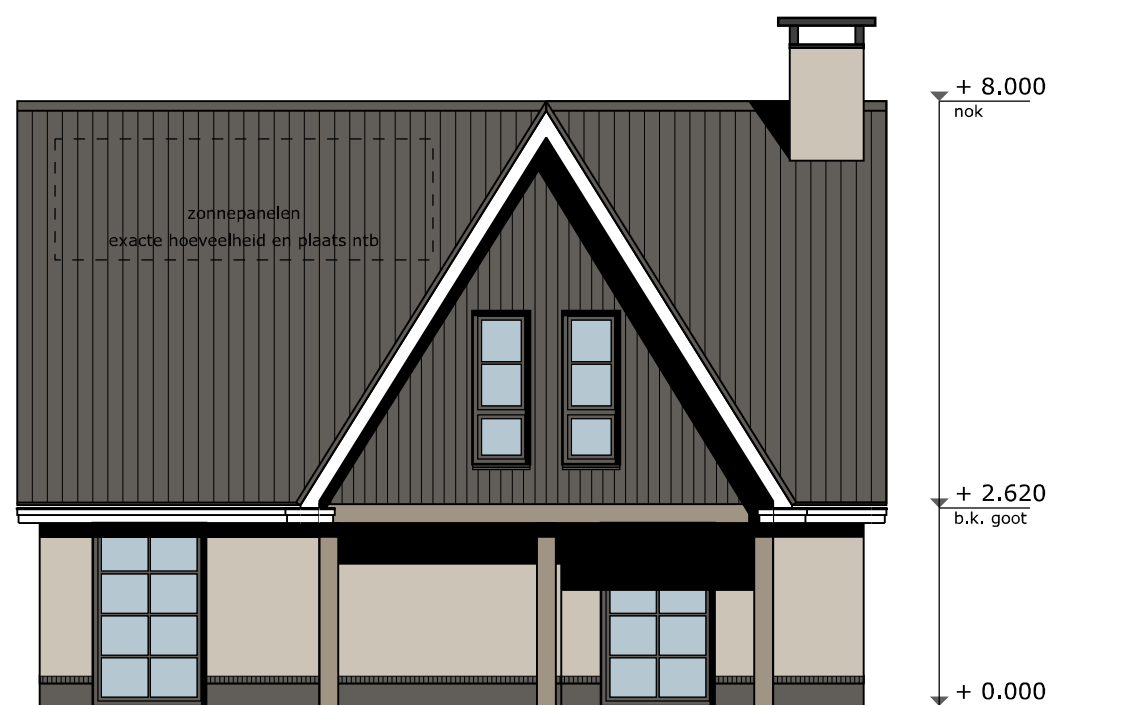
GEWIJZIGD
20 december 2021

Doorsnede
Schaal 1:100





Voorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel



Linkerzijgevel

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

Aanzichten
Schaal 1:100



KLEUREN EN MATERIALENSTAAT HOOFDGEBOUW (voorlopig)

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Opgaande gevels	Metselwerk	Zand & Bruin/zand
Voeg	Specie	Grijs
Plint	Metselwerk	Antraciet
Gevelbekleding	Verticaal hout	Antraciet
Kozijnen	Hout	Antraciet
Ramen	Hout	Antraciet
Voordeur	Hout	Eiken naturel
Raamdorpels	Hardsteen	Donker gezoet
Kolommen	Eiken	Naturel
Dakgoten	Hout omtimmerd	Wit
Boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	Dakpan	Antraciet
Dakkapel	Plaatmateriaal	Antraciet

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021



Disclaimer

Artist Impressions / handschetsen

De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie van het ontwerp. De werkelijke uitvoering en de werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekkingen etc. kunnen afwijken.

De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect.

Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, géén rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De maten op de tekeningen zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters aangegeven.

Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk.

Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter oriëntatie.

Wijzigingen en voorbehoud

EVE Architecten maakt een voorbehoud op het ontwerp ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen die voortkomen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, regelgeving, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PROJECTNUMMER
4085

ONTWERP
3 juni 2021

GEWIJZIGD
20 december 2021

