

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 (anterior 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.