Gesprek met Wethouders Voorink en Heller

Discussiedocument – Heuvellaan 50

Stichting Heuvelpark

24 juni 2020

Agenda

Inhoudsopgave

- Terugblik 3
- Participatie 4
- Alternatieve Plan “Heuvelpark” 5
- Overwegingen wonen-werken 6
- Slotopmerkingen 7
- Vragen aan College 8
- Contactgegevens 10

BIJLAGEN

1. Onderliggende feiten rondom Participatie 11
2. Beeldbepalende bomenbestand 19
3. Waardevolle vijverpartij 21
4. Plan “Heuvelpark” 23
5. Stedenbouwkundige- en architectonische uitgangspunten 26

Terugblik

Samenvatting

- Op 26 februari 2019 heeft de Haagse projectontwikkelaar Local (“Local”) tijdens een 1e informatiebijeenkomst haar plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden om het kantoorgebouw, omringd door een waardevol parklandschap, aan de Heuvellaan 50 te gaan bebouwen met veel woningen, kantoren en parkeerterreinen

- De gemeente Hilversum geeft op 26 juli 2019 een eerste positief integraal ambtelijk eindadvies af op het verkavelingsplan van Local

- De bewoners aan de zeer drukke Godelindeweg (# 6 t/m 16) verenigd in de Stichting Heuvelpark (”Stichting”), die met hun achtertuinen grenzen aan het parkachtige terrein van de Heuvellaan 50, hebben sinds begin 2019 hun zorgen meermaals kenbaar gemaakt bij de gemeente en Local over de dreigende teloorgang van dit beschermde parklandschap; tegelijkertijd is telkens aangegeven dat zij graag gekend willen worden in de beleidskaders van de gemeente en betrokken willen worden bij de planvorming voor de herontwikkeling

- Op 10 maart heeft Local een finaal verkavelingsplan gepresenteerd aan de Stichting tijdens een 2e informatiebijeenkomst op basis waarvan de gemeente op 11 februari 2020 een tweede positief eindadvies afgeeft; de Stichting is bij de totstandkoming van dit en eerdere verkavelingsplannen niet betrokken geweest

- De Stichting heeft ernstige bezwaren ten aanzien van dit finale verkavelingsplan en wenst vanaf nu betrokken te worden bij het ontwikkelen van een nieuw verkavelingsplan en heeft daartoe op 8 mei 2020 een eigen, nieuw en een beter in de omgeving passend plan gepresenteerd aan Local

- Op 11 juni jl. bevestigd Local aan de Stichting dat zij geen behoefte heeft om met de Stichting te praten over de uitgangspunten van de planvorming en dat zij hebben besloten om hun finale verkavelingsplan van 10 maart 2020 in de komende weken te gaan inbrengen voor een voorstel tot bestemmingswijziging

Ontbreken van Participatie

De feiten

26 feb '19	1e informatiebijeenkomst	• *Direct-omwonenden spreken unaniem verbazing uit over gepresenteerd verkavelingsplan* • *Verontwaardiging rigoreuze kap > 100 bomen, waaronder kap zonder melding/vergunning*	Bewoners vragen gemeente (8 x) om inzicht te geven in beleidskaders 11 mrt · 21 mrt · 19 mei · 1 jun · 9 jul · 21 jul · 25 jul · 30 aug
27 mei '19		• *Uitnodiging 2e informatiebijeenkomst* • *Direct-omwonenden melden zich collectief af*	Bewoners vragen Local (2 x) om nieuwe 2e bijeenkomst te plannen 23 mei · 16 jul
26 jul '19	1e positief ambtelijk eindadvies	• *Gemeente bevestigd dat "Local in gesprek is gegaan met omwonenden" en dat dit de gemeente "de mogelijkheid biedt om reacties van omwonenden mee te wegen in ambtelijk advies"*	Bewoners informeren gemeente dat ten onrechte is uitgegaan van participatie van omwonenden bij totstandkoming van ambtelijk advies 21 jul
11 feb '20	2e positief ambtelijk eindadvies	• *Gemeente geeft 2e positief ambtelijk eindadvies af op finaal verkavelingsplan van Local*	Bewoners vragen (7 x) om afschrift van ambtelijk eindadvies om inzicht te krijgen in beleidskaders 23 mrt · 9 apr · 30 apr · 22 mei · 1 jun · 2 jun · 9 jun
10 mrt '20	2e informatiebijeenkomst	• *Local presenteert finaal verkavelingsplan dat primair niet veel afwijkt van voorgaande plan*	Bewoners zijn niet betrokken geweest bij de planvorming van dit en eerdere verkavelingsplannen en hebben grote bezwaren tegen het finale plan van Local
8 mei '20	Bewoners presenteren alternatief plan "Heuvelpark"	• *Plan opgesteld door vooraanstaande architect en stedenbouwkundige adviseurs* • *Plan houdt rekening met stedenbouwkundige-en landschappelijke waarden van gebied*	Bewoners presenteren alternatief plan "Heuvelpark", een nieuw en beter in de omgeving passend verkavelingsplan Gespreksverslag 8 mei
29 mei '20	Vervolggesprek met Local om inhoudelijke reactie te ontvangen	• *Gemaakte afspraak om inhoudelijke reactie te ontvangen was 'een verspreking' volgens Local* • *Local wil uitsluitend praten over 'bijschaven' van huidige finale plan en wenst niet te spreken over uitganspunten van een (nieuw) plan*	Bewoners bevestigen uitdrukkelijk dat zij weigeren om op deze wijze door Local in een zogenaamd participatieproces te worden gedwongen Gespreksverslag 1 jun
9 jun '20	Ontvangst 2e ambtelijk eindadvies		

Uitgangspunten alternatief plan ‘Heuvelpark’

Getoetst aan gemeentelijke beleidskaders (Bestemmingsplan & Beschermd Stadsgezicht)

- Landschappelijk: Behoud parklandschap
  - Behoud waardevolle beeldbepalende bomen
  - Behoud tuin-architectonische vijver
  - Benutting aanwezige natuurlijke hoogteverschillen
  - Nieuwe bebouwing omgeven door ruime groene kavels
  - Parkeren zoveel mogelijk onder bebouwing – zo beperkt mogelijke verharding

- Stedenbouwkundig: Hoogwaardige bebouwing passend in karakteristieke beeld NW Villagebied
  - Ruime verkaveling met veel groen; recht doen aan cultuurhistorische achtergrond van gebied
  - Grote villabebouwing langs Heuvellaan en kleinschaliger villa’s en twee-onder-een-kap woningen op binnenterrein
  - Diversiteit qua bouwvolumes, stijlen en categorieën; middelduur, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande villa’s
  - Evt. kantoorvolumes met flexibiliteit tot transformatie naar wonen in toekomst
  - Unieke mogelijkheid om garage Loogman te betrekken bij herontwikkeling

- Architectonisch: Representatieve villa’s, vrij en ruim gesitueerd in het groen
  - Individualiteit en diversiteit in stijlen van met name villa-achtige bebouwing langs Heuvellaan (middelduur)
  - Ruim verkavelde twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande villa’s op binnenterrein

“Het parklandschap achter de bebouwing langs de Heuvellaan is cultuurhistorisch gezien altijd groen geweest; sinds mensenheugenis heeft daar nooit enige bebouwing gestaan”

Stichting Heuvelpark

“Percelen met bijzondere tuin-architectonische waarden zijn Heuvellaan 50 (vijverpartij)”

Visiedocument Noordwestelijke Villagebied

“Belangrijk nog aanwezige landschappelijke waarden op kavelniveau zijn de bijzondere percelen met nog aanwezige tuinhistorische waarden te weten Heuvellaan 50, ……”

Visiedocument Noordwestelijke Villagebied

“We hebben het over een behoorlijke grote ingreep in een historisch belangrijke omgeving. We hebben met z’n allen gevonden dat de Hilversumse Villa-gebieden waardevol zijn; we hebben er een beschermd stadsgezicht van laten maken”

Van der Goes Urban Solutions, Hilversum

“Monumentale bomen zullen moeten blijven staan”

Wethouder

Kantoorfunctie post-COVID-19?

Overwegingen t.a.v. oorspronkelijke 50% kantoor-eis gemeente Hilversum

- Heuvellaan 50 heeft altijd een woonbestemming gekend totdat in 1987 de gemeente Hilversum toestemming geeft om de bestemming te wijzigen van “wonen” naar “werken” om daarmee de groei van de VARA omroep te faciliteren
- Het huidige terrein aan de Heuvellaan 50 heeft inmiddels bewezen niet meer aantrekkelijk te zijn als werklocatie getuige de leegstand in laatste 10 jaar
  - Slechte bereikbaarheid
  - Slechte ontsluiting wegennet / verdergaande druk op ringweg Johan Gerardsweg en Godelindeweg
- Onderzoeksbureau Stec Groep heeft in september 2018 (pre-COVID 19!) reeds becijferd dat de totale behoefte aan kleinschalige, zelfstandige kantoorruimte in Hilversum maximaal 1.500 m2 bedraagt (vervangingsvraag) – op basis van ramingen (pre-COVID-19!) ziet het onderzoeksbureau geen uitbreidingsvraag naar kantoren in Hilversum
- De verplaatsing van kantoor naar thuis om te werken is structureel en wordt momenteel verder verankerd in de cultuur van onze maatschappij als gevolg van COVID-19; daardoor zal minder kantooroppervlak nodig zijn in de toekomst
  - Thuiswerken hoogst onder ICT en creatieve beroepen, en in Gooi- en Vechtstreek (CBS, april 2020)
  - Thuiswerkers zijn productiever en minder vaak ziek (Intermediair, april 2020)
  - Bedrijven hebben grote investeringen gedaan in technologie om thuiswerken te optimaliseren
  - Op termijn bestaat er eventueel nog een tijdelijke vraagbuffer (ingegeven door de 1,5m maatregelen) maar op de langere termijn gaan we naar een nieuwe werkrealiteit waarbij de thuiswerkplek integraal onderdeel vormt van onze nieuwe werkomgeving
- Uit oogpunt van duurzaamheid is het wenselijkheid om in een Beschermd Villagebied weer aansluiting te zoeken op de functie wonen

“Op lange termijn moeten we nadenken over een nieuwe werkrealiteit, waarin we minder reizen en de thuiswerkplek net als het kantoor integraal onderdeel vormt van onze werkomgeving”.

Een Perspectief op het Nieuwe Werkrealiteit
Eugene Sterken
CEO Kantoorinrichter Ahrend
30 april 2020

“Het Nieuwe Werken schroeft het benodigde kantooroppervlak terug met circa 25-30%”

Bouwkennis - Marketing Magazine
April 2020

…. “Thuiswerken, of we het nu leuk vinden of niet, is ‘here to stay’. Dus daar moeten we serieus over nadenken”

Arie van Bellen
Directeur ECP / Platform voor InformatieSamenleving
19 juni 2020
.

“74% intend to shift some previously on-site employees to permanently remote positions post-COVID 19”.

Gartner CFO onderzoek
3 april 2020

“Thuiswerken raakt rendement kantoren vol in het hart”

Maarten Donkers
Hoofd Kennis & Sturing Rabo Real Estate
Docent marktanalyse MRE en MSRE, Amsterdam School of Real Estate
11 juni 2020

“De manier waarop we werken zal blijvend veranderen; een kwart van de mensen die tijdens COVID-19 meer zijn gaan thuiswerken en een derde van de mensen die vaker op afstand vergaderen, denken dat in de toekomst te blijven doen”

Onderzoek uitgevoerd door Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM)
20 april 2020

“Het einde van de vaste aanwezigheid op de werkplek zal bijdragen aan productiviteitsgroei en persoonlijke creativiteit”.

De invloed van COVID-19 op de werkomgeving
CBRE Nederland
Maart 2020

“De invloed van Het Nieuwe Werken op de vraag naar kantoren speelt al en deze wordt zeker niet kleiner

Hans Marechal
Architect/eigenaar M+R Interior Architecture (Utiliteitsbouw)
April 2020

Slotopmerkingen

Conclusies

- Sinds de bekendmaking van de eerste plannen voor herontwikkeling van het terrein aan de heuvellaan 50 in februari 2019 zijn de bewoners door de ontwikkelaar Local (“Local”) niet betrokken geworden bij de planvorming van de herontwikkeling
- Vervolgens presenteert Local op 10 maart 2020 een finaal planontwerp; bij de totstandkoming van dit finale plan zijn bewoners ook niet betrokken geworden
- De Stichting heeft daarom op 8 mei een alternatief verkavelingsplan gepresenteerd aan Local, een nieuw en beter in de omgeving passend plan dat rekening houdt met de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het plangebied
- Local bevestigd op 11 juni 2020 niet bereid te zijn met bewoners te spreken over de uitgangspunten voor een verkavelingsplan maar dat bewoners alleen input mogelijk leveren tot bijschaving van het finale verkavelingsplan dat Local binnenkort zal indienen voor een bestemmingsplanwijzigingsprocedure
- De Stichting voelt zich niet serieus genomen voor wat betreft Participatie

Vragen aan het College (1/2)

7 Vraagstukken

1. Volgend jaar gaat de Omgevingswet in werking treden in Hilversum en wordt in dat kader een Omgevingsvisie opgesteld waarbij de samenwerking tussen de gemeente en haar inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere experts een belangrijk aspect vormt. Hoe beoordeelt u het participatieproces rondom de Heuvellaan 50 in het kader van de nieuwe Omgevingswet?

2. Kunt u op basis van het ontbreken van participatie en van het stelselmatig niet betrekken van omwonenden door de ontwikkelende partij Local, een door deze partij in te dienen verkavelingsplan wel in behandeling nemen? Is het niet een eis van de gemeente dat een ontwikkelende partij een bouwplan serieus met de direct omwonenden bespreekt en hun inbreng serieus gaat behandelen en daar verslagen van maakt? Dit ook om te voorkomen dat er lange bezwaarschriftenprocedures doorlopen moeten gaan worden.

3. Zowel de vijverpartij als een flink aantal bomen zijn vastgelegd in het Visiedocument Noordwestelijk Villagebied, waarin het perceel Heuvellaan 50 als ‘waardevol’ (in termen van landschappelijk en tuin-architectonisch) is genoemd. Bent u het met ons eens dat deze vastgestelde kwaliteiten in een verkavelingsplan dienen te worden gerespecteerd en dat daar in het voorstel van Local geen of slechts ten dele rekening mee is gehouden?

4. Bent u bekend met de verkavelingsstudie van het landschapsarchitectenbureau Karres Brands met betrekking tot de vastgestelde beeldbepalende bomen die op het perceel moeten worden behouden en heeft de gemeente ook eigen onderzoek gedaan naar additionele beeldbepalende bomen die moeten worden behouden in het kader van het Beschermd Stadsgezicht?

Vragen aan het College (2/2)

7 Vraagstukken

5. Bent u het met ons eens dat de verkavelingsopzet van Local niet past binnen de vastgestelde regels van het Beschermd Stadsgezicht, zoals o.a.: geen representatieve villa's in het groen, geen rekening gehouden met natuurlijke hoogteverschillen, geen individualiteit van bebouwing, geen diversiteit qua bouwvolumes en dat herhaling binnen de compositie niet is vermeden en dat er te veel verhardingen zijn aangebracht?

6. Waarom houdt het college vast aan de eis dat 50% van de bebouwing uit kantoren moet bestaan, vooral nu naar aanleiding van de corona-crisis, en naar verwachting ook in de toekomst, meer thuisgewerkt gaat worden en de vraag naar kantoorruimte structureel steeds minder wordt? Bent u daarom bereid om het kantoorvolume in het verkavelingsvoorstel om te zetten naar een woonfunctie (betaalbare appartementen)?

7. De eigenaar van de Loogman garage is naar verluidt voornemens om op zijn perceel een bouwplan met appartementen te realiseren en denkt daar daarbij gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid die in zijn betreffende bestemmingsplan is opgenomen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het zinvol om dit plan te betrekken bij de nieuwe verkavelingsopzet op Heuvellaan 50. Is de gemeente bereid om een rol te spelen in het betrekken van de Loogman garage in de herontwikkeling van Heuvellaan 50?

Contactgegevens

Stichting Heuvelpark

Adres

Stichting Heuvelpark
Godelindeweg 14
1217 HR Hilversum
contact@heuvelpark.com
www.heuvelpark.com

Contactpersonen

Tiana van Grinsven
tianavangrinsven@gmail.com
✆ 06 53 91 45 66

Hans Huiskes
huiskesfamily@gmail.com
✆ 06 53 38 96 57

Adviseurs

Sophie Keulemans
Stedenbouwkundig architect & projectontwikkelaar

Cees van der Goes
Directeur Van der Goes Urban Solutions
Oprichter SUM Architecten

Fons Gennisse
Stedenbouwkundig adviseur

BIJLAGE 1

Feiten rondom vermeend Participatieproces

Verslag gesprek presentatie plan “Heuvelpark” (1/2)

Constructieve aanzet door Stichting

VERSLAG BIJEENKOMST – Heuvellaan 50

8 mei 2020 – MCO Hilversum

Aanwezigen:

- Maarten Sakkers (Local)
- Arie van Loon (Trebbe

- Tiana van Grinsven en Hans Huiskes namens de Stichting Heuvelpark
- Sophie Keulemans (adviseur Stichting Heuvelpark)

Introductie

Op 20 februari jl heeft een eerste bijeenkomst (sinds 26 februari 2019) plaatsgevonden tussen Local/Trebbe en Tiana van Grinsven en Hans Huiskes, vertegenwoordigers van de direct omwonenden van de Godelindeweg 6 t/m 16. Tijdens deze bijeenkomst is afgesproken om deze vervolgbijeenkomst met elkaar te hebben, waarbij met elkaar nagedacht gaat worden over alternatieve ontwerpvarianten voor het terrein aan de Heuvellaan 50. Om die reden hebben Hans en Tiana Sophie Keulemans meegenomen naar deze bijeenkomst. Sophie is architect en projectontwikkelaar en woont in Hilversum. Vanwege Covid-19 beperkingen heeft de Stichting helaas iets meer tijd nodig gehad om haar adviseurs aan te trekken en te mobiliseren waardoor deze afspraak 3 weken later dan oorspronkelijk voorzien plaatsvindt.

Vanuit Local en Trebbe zijn Maarten Sakkers en Arie van Loon aanwezig. Hun architect is niet aanwezig.

De direct omwonenden aan de Godelindeweg 6 tm 16 hebben zich verenigd in Stichting Heuvelpark. Deze stichting wordt momenteel opgericht. De Stichting heeft met een aantal professionals gekeken naar alternatieve ontwerpvarianten. Daarbij heeft ze op haar eigen kompas moeten varen omdat ze het laatste (tweede) positieve eindadvies nog niet heeft ontvangen, ondanks herhaaldelijke verzoeken aan de gemeente (en Local/Trebbe). Daarmee is de Stichting dus niet op de hoogte van de criteria (ontwerp-paspoort) die de gemeente heeft meegegeven aan Local en mogelijk andere specifieke afspraken tussen de gemeente en Local/Trebbe. Basis voor de alternatieve varianten van de Stichting vormt dan ook vooralsnog uitsluitend het bestemmingsplan van het Noordwestelijk Villagebied en het Visiedocument Noordwestelijk Villagebied.

Het plan dat op 10 maart jl. tijdens de informatiebijeenkomst is gepresenteerd stuit op ernstige bezwaren bij de Stichting Heuvelpark omdat dit onvoldoende rekening houdt met stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van het landschap. Bovendien stelt de Stichting de grote bouwvolumes van kantoren ter discussie, in het licht van huidige maatschappelijke ontwikkelingen (structurele trend naar thuiswerken en aanhoudende krapte op woningmarkt). Verder geven Tiana en Hans aan dat ze vanaf nu graag betrokken willen worden bij de planvorming en willen meewerken aan een goed plan dat rekening houdt met de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het plangebied en tevens de belangen van de omwonenden. Tot op heden is de Stichting door Local en de gemeente niet betrokken geweest bij de totstandkoming van (kaders) van dit en eerdere verkavelingsplannen en wordt de Stichting niet voorzien van informatie over de laatste stappen die in dit kader worden gemaakt. Local/Trebbe erkennen de status van de Stichting als vertegenwoordiger van meest belanghebbende als omwonenden m.b.t. tot dit project.

Status update Local/Trebbe

Local/Trebben geven aan dat zij een andere definitie van ‘participatie’ hebben. Volgens Arie heeft Local/Trebbe zorgvuldig aandacht besteed aan participatie van omwonenden: er zijn 3 informatiebijeenkomsten geweest. Omwonenden worden netjes en tijdig aangeschreven en alle verslagen en presentaties worden openbaar op de website gepubliceerd. De gesprekspartners verschillen hierover fundamenteel met elkaar van mening.

Local/Trebbe zijn al sinds 2016 betrokken bij de Heuvellaan 50 – destijds met voormalig eigenaar Syntrus Achmea – waarbij Local/Trebbe een plan heeft gepresenteerd op basis van de gemeente kaders (uitgangspunt) van 100% transformatie naar wonen in de bestaande kantoorlocatie. Op basis van dit plan wilde Syntrus Achmea uiteindelijk niet meer verkopen.

In 2017 zijn Local/Trebbe opnieuw uitgenodigd voor een inschrijvingsronde voor de herontwikkeling van het terrein – uitganspunt van de gemeente was toen al gewijzigd naar 50% werken, 50% wonen en het nieuwe uitgangspunt voor de gemeente dat ze het pand niet meer wilde behouden. Dit heeft geleidt tot de aankoop van het perceel door Local/Trebbe in december 2018. Inmiddels is daar door de gemeente onlangs in het tweede eindadvies een nieuw criterium aan toegevoegd die bepaald dat van de 50% wonen ook de helft middelduur moet zijn.

Local/Trebbe geeft aan dat in het tweede eindadvies van de gemeente de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- 50-50 verhouding werken-wonen
- 50% van wonen dient middelduur te zijn (max 360k opbrengst / max ca. 950 huur)
- infrastructuur op het terrein is onderdeel van het ontwikkelplan. Dus dat betekent dat de wegen, riolering, afvalophaal etc. in het gebied zal door de bewoners van het gebied zelf georganiseerd en betaald moeten gaan worden. Dit zal waarschijnlijk plaatsvinden in de vorm van een VvE. De gemeente is hierbij “terugtredend”.

Volgens Maarten heeft Local/Trebbe sinds 10 maart een concept bestemmingsplan bij de gemeente ingediend waarbij de kaders (zoals m^2, woonprogramma, architectonische uitganspunten, etc.) inmiddels zijn vastgelegd en waarover Local/Trebbe met de gemeente nu over in gesprek is om gezamenlijk steeds meer naar een detail niveau toe te werken op basis waarvan uiteindelijk de regels van het bestemmingsplan ingevuld moeten worden. Er is onlangs een eerste reactie gekomen van de gemeente die momenteel wordt verwerkt in een nieuwe versie. Er is nog geen officiële (26 weken) procedure gestart.

Makelaars van Local/Trebbe:

- Van Vulpen (wonen)
- Castanea (werken)

Verslag gesprek presentatie plan “Heuvelpark” (2/2)

Constructieve aanzet door Stichting

- Maatschappelijke invulling geven aan werkcomponent (zorgfunctie) is niet bespreekbaar voor gemeente;
- Local/Trebbe hebben meerdere malen het gesprek gevoerd met de gemeente over het terrein en de gestelde eisen. Dat heeft tot nu toe tot weinig beweging geleid. Wethouder Voorink (RO) neemt geen standpunt in en verwijst telkens naar de betreffende (extern ingehuurde) stedenbouwkundige ambtenaar Fiona Sinoo, die rigide blijft vasthouden aan de door de gemeente gestelde criteria. Bij de afdeling economie spreekt Local/Trebbe o.a. met Anita Boerkamp, die weer andere belangen nastreeft;
- De buurtvereniging Trompenberg Zuid heeft eveneens sterk aangedrongen bij de gemeente om de eis van 50% werken te laten vallen. De buurtvereniging heeft hier ook nog nul op het rekest gekregen. Buurtvereniging heeft zelfs samen met Local/Trebbe in 2019 een gesprek hierover met de gemeente gevoerd.

Betrekken Loogman garage in plan

- De gesprekspartners concluderen met elkaar dat het voor de toekomst van het gebied een unieke kans biedt om het plangebied uit te breiden;
- Pand staat momenteel te huur voor een buitenproportionele huursom van 120K per jaar;
- Local/Trebbe heeft de makelaar (ID Makelaars) van de Opel garage benaderd met de vraag om in gesprek te kunnen komen met de eigenaar. De betreffende makelaar houdt een gesprek met Local/Trebbe af. “Meneer Loogman wil de hoofdprijs”, volgens de makelaar. Met een te hoge koopsom is het volgens Local/Trebbe niet rond te rekenen;
- Er bestaat de indruk dat de eigenaar zelf nadenkt over herontwikkeling van het pand, omdat ze met architecten op terrein rondlopen;
- Op het betreffende Loogman pand zit een vrijstellingsbevoegdheid om de werkbestemming te kunnen transformeren naar een mogelijke woonbestemming over meerdere lagen. De gemeente zal uiteindelijk het besluit moeten nemen om deze vrijstellingsbevoegdheid te verlenen.

Slotopmerkingen

- Local/Trebbe geven aan onder de indruk te zijn van de inhoudelijkheid van de presentatie en de daarbij aangedragen alternatieven en optimalisatie suggesties;
- Ze vragen Hans en Tiana of zij ook een doorrekening hebben gemaakt. Dit is nog niet gedaan omdat de adviseurs van de Stichting hebben geadviseerd om dit in deze fase nog niet te doen, ook omdat het tweede eindadvies van de gemeente nog niet is gedeeld met de Stichting. Bovendien wil de Stichting niet op de stoel van de ontwikkelaar gaan zitten;
- Local/Trebbe gaat het voorliggende plan verder bestuderen en een doorrekening maken;
- Een vervolgafspraak staat gepland op 29 mei as om 15:00 uur in het MCO in Hilversum.

Presentatie alternatieve plan: “Het Heuvelpark”

De Stichting heeft met de hulp van een aantal professionals een alternatieve plan opgesteld met daarin een aantal varianten. De presentatie van deze alternatieve planvarianten geeft een samenvatting van de initiële zienswijze en visie van de Stichting t.a.v. een nieuw en een beter in de omgeving passend plan voor de herontwikkeling van de Heuvellaan 50. Belangrijke uitgangspunten van dit plan zijn dat de grotere volumes aan de Heuvellaan worden gesitueerd; de versnippering op het midden van het terrein met ruimte voor de monumentale bomen en de vijverpartij en dat geen enkele kavel grenst aan de achtertuinen van de omwonenden aan de drukke Godelindeweg met relatief grote voortuinen en kleine achtertuinen.

Dit plan wordt in deze bijeenkomst aan Local/Trebbe gepresenteerd. Hiervoor wordt een hand out uitgedeeld die paginagewijs wordt doorgelopen en toegelicht. Voor de inhoud verwijzen wij naar bijgesloten hand out.

Verhouding wonen - werken

- Local/Trebbe heeft meerdere malen met de gemeente gesproken over het criterium 50% wonen en 50% werken. Uit een door het onderzoeksbureau SteC Groep uitgevoerd onderzoek in opdracht van Local/Trebbe naar de behoefte aan werkomgeving in Hilversum komt naar voren dat de totale vervangingsvraag naar kantoorruimte in de komende 10 jaar in Hilversum slechts 3.000 m^2 bedraagt. Deze 3.000 m^2 is nu juist het veronderstelde aantal m^2 op de Heuvellaan 50 en zal daarmee invulling geven aan de volledige toekomstige vraag naar alle kantoorruimte in Hilversum in de komende 10 jaar;
- De gemeente legt dit onderzoek naast zich neer en blijft vasthouden aan haar eis om minimaal 50% kantoormassa te ontwikkelen;
- Gemeente wil bedrijven terughalen naar Hilversum die eerder naar Amsterdam zijn verhuisd en men stelt dat de huidige kantoorvoorraad in Hilversum hier niet bij aansluit. Met dit doel in het achterhoofd probeert de gemeente nu ruimtelijke ordening in te zetten als middel terwijl de gemeente eigenlijk het algehele vestigingsklimaat in Hilversum als stad zou moeten verbeteren;
- Zeker in deze tijden (COVID-19) zal de verplaatsing van kantoor naar thuis om te werken structureel zijn met grote gevolgen voor de kantoor-vastgoedmarkt. Tegelijkertijd is er aanhoudende krapte op de woningmarkt;
- Arie geeft aan het onderzoeksrapport van onderzoeksbureau SteC met ons te willen delen;
- Locatie is bovendien slecht bereikbaar in het kader van mogelijke kantoorfunctie terwijl gemeente stelt dat de bereikbaar van de Heuvellaan 50 juist als goed kwalificeert;
- Local/Trebbe heeft aangegeven dat ze pas wil bouwen met de kantoorlocatie, zodra er een afnemer van de kantoren is ter voorkoming van leegstand. De gemeente wil dit niet;
- Zeker als de eis van werken vervalt, is er meer ruimte om het gebied goed in te richten qua wonen, vinden de gesprekspartners. Gesprekspartners zijn het eens met elkaar dat dit gebied schreeuwt om woningen. Nu probeert de gemeente er wonen, werken, middelduur en dure woningen op te bouwen, wat een veel te grote diversiteit geeft voor zo’n klein ‘postzegelplan’;
- Het opnemen van een flexibel concept naar de toekomst, bijvoorbeeld door opname van een wijzigingsbevoegdheid, is niet bespreekbaar voor gemeente;
- Impliciet optellen van de werkcomponent in wonen-deel bij de werkfunctie is niet bespreekbaar voor gemeente;
- Hele werken vervangen door middelduur is niet bespreekbaar voor gemeente;

Verslag vervolggesprek n.a.v. presentatie plan “Heuvelpark”

Bestudering en doorrekening van gepresenteerde plan Heuvelpark heeft niet plaatsgevonden

VERSLAG BIJEENKOMST – Heuvellaan 50

29 mei 2020 – MCO Hilversum

Aanwezigen:

- Maarten Sakkers (Local)
- Arie van Loon (Trebbe)

- Tiana van Grinsven en Hans Huiskes namens de Stichting Heuvelpark
- Sophie Keulemans (adviseur Stichting Heuvelpark)

Introductie

Op 8 mei jl. heeft Stichting Heuvelpark haar zienswijze en visie gepresenteerd aan Local/Trebbe d.m.v. de presentatie “Het Heuvelpark”. Partijen hebben afgesproken dat Local/Trebbe het voorliggende plan verder zou gaan bestuderen en een doorrekening zou maken en de bevindingen aan de Stichting zouden presenteren in deze afspraak van 29 mei.

Local/Trebbe hadden per email aangegeven dat zij niet konden instemmen met de inhoud van het gespreksverslag van de bijeenkomst op 8 mei dat de Stichting had opgesteld ten behoeve van haar achterban. Afgesproken is dat Local/Trebbe eventuele feitelijke onjuistheden uit het voorgaande gespreksverslag schriftelijk zal doorgeven.

Status update Stichting Heuvelpark

- Lopende gesprekken politieke partijen, om hen deelgenoot maken van gepresenteerde plan
- Gesprek met Buurtvereniging Trompenberg Zuid, die zich achter de plannen heeft geschaard
- Afspraak wethouders Heller en Voorink gepland op 24 juni a.s.

Bewoners willen participeren op het proces dat leidt naar de uitgangspunten voor een stedenbouwkundigplan omdat zij van mening zijn dat de huidige uitgangpunten niet goed zijn. Omdat de gemeente het tweede eindadvies nog steeds niet heeft gedeeld met de bewoners, hebben zij zich gebaseerd op de uitgangspunten van het bestemmingsplan van het Noordwestelijke Villagebied en voorliggende visiedocumenten. De visie en zienswijze van de bewoners is uitgebreid vastgelegd in een nieuwe beter in de omgeving passend plan zoals gepresenteerd aan Local/Trebbe op 8 mei 2020.

Verslag gesprek

Bewoners waren in de verwachting dat Local/Trebbe vandaag de uitkomsten van de bestudering en doorrekening van het plan zouden presenteren. Local/Trebbe geeft aan dat dit ‘*een verspreking is geweest*’. Het enige dat wordt gezegd door Local/Trebbe is dat het door de stichting Heuvelpark gepresenteerde plan ‘*in het rood zit*’. Als de bewoners doorvragen, geeft Local/Trebbe aan:

- Te weinig volume niet gebaseerd op woon-werk verhouding van 50-50
- Kwadrantenwoningen te groot voor middelduur tot EUR 350K (in de tekening volgens Local/Trebbe 200m2?)
- Verkeerde soort woningen, waardoor de opbrengsten niet gehaald kunnen worden
- Te kleine kavels voor de vrijstaande woningen

Local/Trebbe ziet geen noodzaak om parkeren op een andere manier op te lossen. Er is immers net zoveel parkeerruimte nodig als er nu ook is op het huidige terrein.

Verder bevestigt Local/Trebbe dat zij vinden dat bewoners met de verkeerde personen/instanties (politieke partijen en het College) binnen de gemeente praten.

Local/Trebbe hebben ook sterke voorkeur voor (volledige) woonfunctie op deze locatie (vanwege hogere grondopbrengst, lagere verkooprisico en minder weerstand omgeving) maar lopen aan tegen de volume-eis van de gemeente om tenminste 50% werken op het nemen in het programma. Een groter woonvolume (t.o.v. werkvolume) boven de 50% betekent overigens dat er een financiële vergoeding moet worden afgedragen aan voormalige eigenaar Syntrus Achmea vanwege de hogere grondopbrengst bij de functie ‘wonen’.

Local/Trebbe wenst alleen haar huidige eindplan als basis te nemen en wil niet praten over (gemeenschappelijkheid van) de uitgangspunten voor een nieuw plan. Bewoners bevestigen meermaals dat zij weigeren om op deze wijze tot zogenaamde participatie te worden gedwongen. Er vindt dan ook geen discussie plaats over het eventueel slechts bijschaven van het plan van Local/Trebbe. Schaven aan een plan waar de buurt niet achter zal staan en waartegen ze bezwaar zal gaan maken is volgens de bewoners niet zinvol. “*Als je aan een slecht plan gaat schaven, houdt je een slecht plan*”. Volgens de bewoners is de essentie dat in de participatie bij het bepalen van de uitgangspunten zij niet zijn meegenomen.

Uitdrukkelijke bevestiging van Local/Trebbe dat zij niet wachten op onze ter discussiestelling van de uitgangspunten en dat zij doorgaan in hun gesprekken met de gemeente, en dat ze verder tekenen en schrijven aan het voorstel wijziging bestemmingsplan. Voornemen is om dit voor het zomerreces (eerste week juli) in te dienen.

Nieuwe afspraak op 1 juli om 16.00 uur.

Email Local

Bevestiging dat Local niet wenst de Stichting te laten participeren over uitgangspunten verkavelingsplan

Villaheuvel

RE: Heuvellaan 50

Aan: tiana vangrinsven, Hans & Monique Huiskes

Belangrijk 11 juni 2020 om 09:14

Details

Geachte mevrouw van Grinsven en heer Huiskes ,

Op 20 februari heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen, (wat nu is) de stichting Heuvelpark en Villa Heuvel. Daarin hebben wij aangeboden om, aanvullend op het periodieke overleg dat wij met de buurt hebben, met de stichting bij elkaar te komen om gezamenlijk de eventuele bezwaren, aandachtspunten en verbeteringen te bespreken.

Ondanks dat wij u er meermaals op hebben gewezen dat onze gesprekken zullen gaan over de bezwaren tegen het voorliggende verkavelingsplan, heeft u er voor gekozen om op 8 mei jl. niet te reageren op het verkavelingsplan maar een alternatief plan te presenteren. Zoals wij onder meer in de e-mail van 16 april hebben aangegeven streven wij- op basis van uw input- naar een optimalisatie van het verkavelingsplan en niet naar een alternatief plan.

Op 29 mei jl. zijn wij opnieuw bij elkaar gekomen en hebben wij, hoewel het verkavelingsplan het uitgangspunt was voor ons overleg, toch een reactie gegeven op uw planalternatief. Wij hebben geprobeerd om dit te doen aan de hand van de verschillen en overeenkomsten tussen ons verkavelingsplan en uw alternatieve tekening. Zoals ook op 29 mei jl. aan u verteld, zien wij dat er een hoop overeenkomsten zijn op stedenbouwkundig niveau (volume en positie). Daarnaast hebben wij opgemerkt dat uw programma (opgenomen in het planalternatief) niet voldoet aan de – door de gemeente bepaalde - uitgangspunten voor de ontwikkeling (50% werken 50% wonen inclusief 50% middelduur). In uw planalternatief zijn het wonen en het werken niet in verhouding, er worden nieuwe woning typologieën geïntroduceerd en het programma bevat geen woningen die passen binnen de middeldure categorie.

Tijdens ons overleg heeft u aangegeven niet in te willen gaan op het door ons voorgestelde verkavelingsplan. Dit omdat u het niet eens bent met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de totstandkoming van dit (verkavelings)plan. Wij begrijpen dat het u met name gaat om het deel werken dat - op aangeven van de gemeente - in het plan verwerkt is. U bent van mening dat de locatie en de omgeving beter gediend zijn met enkel de bestemming wonen. Dat is een onderwerp waar wij geen zeggenschap over hebben en wat geen onderdeel is van de participatie. U hebt dan ook aangegeven hierover met de gemeente in gesprek te gaan.

Wij betreuren het dat u het tot op heden niet hebt willen hebben over uw bezwaren tegen het verkavelingsplan, dit ondanks het feit dat wij de afgelopen vier maanden al drie keer bij elkaar gezeten hebben. Wij hebben u gevraagd of u het idee hebt dat u voldoende input hebt kunnen leveren op het verkavelingsplan. Ook op die vraag reageert u niet, anders dan dat u aangeeft dat er op pagina 6 van uw aangeleverde document een schriftelijke reactie staat op ons verkavelingsplan. Wij zullen uw schriftelijke reactie bestuderen en zien pagina 6 als de door u aangeleverde input voor het participatieproces.

Zoals op 10 maart (informatiebijeenkomst), in verschillende e-mails en in het gesprek op 29 mei jl. al aangegeven is sprake van een lopend proces en zijn wij bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. (Alleen) uw opmerkingen op pagina 6 in het door u aangeleverde document zullen we gebruiken en – indien mogelijk – in het ontwerpproces meenemen; het planalternatief nemen wij daar niet in mee vanwege de redenen, genoemd in deze (en voorgaande) mail(s).

Met vriendelijke groet,
Maarten Sakkers

Local. Spot on.

Maarten Sakkers

+ 31 70 56 90 580
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag
www.local.nl

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/ of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

Email wisseling met Local (1/3)

Druk vanuit Local om snelheid te maken – ondanks COVID-19 beperkingen

Van: Villaheuvel
Verzonden: maandag 6 april 2020 18:57

Onderwerp: RE: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Geachte mevrouw Van Grinsven,

Dank voor uw uitgebreide e-mail van 31 maart 2020. Daarin vraagt u onder meer of wij een aantal stukken, met u willen delen. Wij streven naar een transparant proces waarbij de informatieverstrekking middels de projectwebsite verloopt. Daarmee is voor alle omwonenden en geïnteresseerden op hetzelfde moment dezelfde informatie beschikbaar. De relevante stukken plaatsen wij op de website zodra deze, naar ons oordeel, definitief en geschikt voor bekendmaking zijn.

Op 28 februari 2020 hadden wij een constructief overleg, waarin niet alleen de door ons in 2019 gehouden informatiebijeenkomsten geëvalueerd zijn, maar ook een afspraak voor een vervolgoverleg met de bewoners van de Godelindeweg gemaakt is op 17 april 2020.
Vanwege het Corona-virus kan dit overleg helaas niet in de voorgestelde vorm plaatsvinden. Omdat het er naar uitziet dat het nog wel een tijdje zal gaan duren voor we weer live met elkaar aan tafel kunnen, lijkt het ons goed om een alternatief te zoeken. Wij stellen voor dat u uw vragen, suggesties en mogelijke ontwerpvarianten op papier zet en ons deze uiterlijk 17 april 2020 (de datum van het geplande overleg) toestuurt. Indien u nog een toelichting op deze stukken wilt geven, wat wij ons kunnen voorstellen, dan verzoeken wij u dit op 17 april 2020, per video-call, te doen en de stukken daarna aan ons te mailen. Voor deze video-call kunnen wij het tijdstip aanhouden dat wij eerder hebben afgesproken (tussen 13.00 – 16.00 uur).

Na bestudering van uw – al dan niet van een mondelinge toelichting voorziene – stukken zoeken wij contact met u om te bespreken of en in hoeverre wij mogelijkheden zien om aan uw suggesties en/of ontwerpvarianten tegemoet te komen. Wij stellen voor dat ook deze terugkoppeling per video-call plaatsvindt. Het tijdstip van deze call stemmen wij vanzelfsprekend van tevoren met u af.

In uw mail geeft u ook kritiek op het verslag van de bijeenkomst van 10 maart 2020. In de verwachting dat ons vervolgoverleg net zo constructief zal zijn als dat van 28 februari 2020, laten wij dit punt rusten.

Graag vernemen wij zo spoedig mogelijk of u uw suggesties vooraf naar ons wilt mailen danwel of het uw voorkeur heeft dat pas te doen nadat u deze op 17 april 2020 per video-call hebt kunnen toelichten.

Met vriendelijke groet,
Maarten Sakkers

Local. Spot on.

Maarten Sakkers

+ 31 70 56 90 580
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag
www.local.nl

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/ of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

Van: Tiana van Grinsven <tianavangrinsven@googlemail.com>
Verzonden: dinsdag 31 maart 2020 20:51

Onderwerp: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Beste heer Sakkers, beste Maarten

Naar aanleiding van uw verslag van de informatiebijeenkomst op 10 maart jl. hebben wij als verenigde direct omwonenden aan de Godelindeweg 6 t/m 16 de behoefte onze stellingnames nogmaals aan u te bevestigen. De algehele teneur van uw verslag lijkt meer een beschrijving van de conclusies van andere omwonenden dan dat dit een samenvatting is van de opvattingen van de direct-belanghebbenden met de hoogste graad; de direct-omwonenden aan de Godelindeweg. Wij delen uw conclusies dan ook niet.

Als direct-omwonenden aan de Godelindeweg hebben wij de volgende kernopvatting:

- Geen bezwaar tegen herontwikkeling van het terrein en/of het voormalige VARA gebouw aan de Heuvellaan 50;
- behoud van het door gemeente en het Rijk vastgestelde Beschermde Gezicht van dit gebied (ondermeer behoud van de brede groenstrook en de vijverpartij met tuin-architectonische waarde);
- bebouwing zo veel mogelijk aan de Heuvellaan (in overeenstemming met de huidige situatie) zonder laanbeplanting dat ten koste gaat van de huidig aanwezige groenstroken en vijverpartij; en
- parkeerfaciliteiten voor kantoorfunctie per definitie ondergronds.

Tenslotte vinden wij het jammer dat er in uw verslag toch weer gesproken wordt over dat er sprake zou zijn geweest van meerdere door u georganiseerde (relevante) informatiebijeenkomsten. Dat is onjuist. Ook op de website Heuvellaan50.nl doet u melding van het feit dat gedurende het gehele proces vanaf februari 2019 de plannen veranderen en bijgeschaafd worden en dat alle betrokkenen regelmatig door middel van presentaties op het hoogte worden gebracht. De realiteit is echter dat er voorafgaand aan de informatiebijeenkomst op 10 maart jl. slecht 1 relevante informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 26 februari 2019 bij aanvang van het proces. De tweede informatiebijeenkomst is slecht bezocht door 1 huishouding terwijl de rest van de Godelindeweg zich had afgemeld met een uitdrukkelijk verzoek om een nieuwe informatiebijeenkomst in te plannen (waar sindsdien door u geen gehoor aan is gegeven). Bovendien schrijft u dat de geplande woningen verder van de achtertuinen zijn geplaatst; het verschil is echter fractioneel omdat de woningen thans nog steeds op slechts 10 a 12 meter van onze perceelgrenzen staan ingetekend (ten opzichte van de circa 8 a 10 meter in uw eerste ontwerp).

In uw verslag refereert u verder aan de hoofdconclusies uit een cultuurhistorische bureauonderzoek dat u heeft laten uitvoeren. Graag ontvangen wij een kopie van het integrale rapport van dit cultuurhistorische onderzoek. Verder ontvangen wij ook graag kopieën van uw aangepaste integrale verzoek om vooronderzoek bij de gemeente Hilversum en het onlangs uitgebrachte herziende eindadvies van de gemeente Hilversum.

Uiteraard zullen wij in het geplande vervolggesprek met u over alternatieve invulling en oplossingen voor de gebiedsontwikkeling nader ingaan op onze standpunten en vertrouwen erop dat u daarna onze zienswijze als groep van hoogst- belanghebbenden meeneemt in het toekomstige ontwerptraject. Overigens zullen we in verband met de zojuist verlengde COVID 19 maatregelen samen moeten kijken naar een nieuwe datum in mei.

Met vriendelijke groet,
Namens de direct omwonenden aan de Godelindeweg 6 t/m 16

Tiana van Grinsven
Hans Huiskes

Email wisseling met Local (2/3)

Druk vanuit Local om snelheid te maken – ondanks COVID-19 beperkingen

Van: Villaheuvel
Verzonden: donderdag 16 april 2020 12:14

Onderwerp: RE: RE: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Geachte mevrouw Van Grinsven,

Wij hebben uw reactie gelezen. We stellen voor om het geplande overleg van 17 april 2020 door te laten gaan en wel om de volgende redenen.

Vertrekpunt voor het overleg/de tekensessie is het door ons op 10 maart 2020 gepresenteerde verkavelingsplan. Op basis van dat verkavelingsplan willen wij gezamenlijk naar uw bezwaren en naar eventuele oplossingen kijken. Alternatieve ontwerpvarianten die in de plaats komen van ons verkavelingsplan zijn vooralsnog niet aan de orde. Wij streven – op basis van uw input – naar een optimalisatie van het verkavelingsplan, niet naar een wijziging ervan.

Vragen over het geldende bestemmingsplan die u het college heeft gesteld zijn, ons inziens, geen reden om het overleg niet door te laten gaan en hetzelfde geldt voor de stukken die u kennelijk via een Wob-verzoek heeft opgevraagd: onderwerp van ons overleg immers is het verkavelingsplan, dus niet het geldende bestemmingsplan of de door u opgevraagde stukken.

In het Coronavirus zien wij geen aanleiding om het geplande overleg te annuleren. In onze mail van 6 april 2020 hebben wij een (inmiddels veel gebruikt) alternatief geboden in de vorm van een video-call.

Uw bezwaren tegen het verkavelingsplan en eventuele suggesties voor verbetering willen wij graag in onze afweging betrekken. Hoe verder wij in het proces komen, des te beperkter worden onze mogelijkheden om aanpassingen in het verkavelingsplan aan te brengen. Ook dat is voor ons een reden om er bij u op aan te dringen om het overleg doorgang te laten vinden.

Wij stellen voor dat u uw vragen, suggesties en mogelijke ontwerpvarianten op papier zet en ons deze uiterlijk 17 april 2020 (de datum van het geplande overleg) toestuurt. Indien u nog een toelichting op deze stukken wilt geven, wat wij ons kunnen voorstellen, dan verzoeken wij u dit op 17 april 2020, per video-call, te doen en de stukken daarna aan ons te mailen. Graag horen wij of u er voor kiest om de stukken toe te lichten en zo ja welk tijdstip (tussen 13.00 en 16.00 uur) u het best uitkomt.

Met vriendelijke groet,
Maarten Sakkers

Local. Spot on.

Maarten Sakkers

+ 31 70 56 90 580
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag
www.local.nl

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/ of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

Van: Tiana van Grinsven <tianavangrinsven@googlemail.com>
Verzonden: vrijdag 10 april 2020 19:26

Onderwerp: RE: RE: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Geachte heer Sakkers, beste Maarten

Dank voor uw reactie van afgelopen maandag.

Wij betreuren het dat u de door ons opgevraagde informatie in deze fase niet aan ons wenst te verstrekken. Onze adviseurs hebben ons namelijk ook bevestigd dat deze informatie fundamenteel is om alternatieve ontwerpvarianten te kunnen voorstellen temeer deze informatie de randvoorwaarden aangeeft waarbinnen (alternatieve) ontwerpvarianten zouden kunnen worden ontwikkeld. Wij hebben daarom nu de gemeente gevraagd om ons deze informatie te verstrekken in het kader van de openbaarheid van bestuur. Verder staan er sinds ruim twee weken nog een zeer relevante vragen uit bij het College van B&W in het kader van het huidige bestemmingsplan, waarop wij ook nog op antwoorden wachten.

Onze adviseurs hechtten er aan om de met elkaar overeengekomen 'werksessie' live te laten plaatsvinden omdat het anders voor ons ten koste zou gaan van de effectiviteit van de discussie. Het is zeker niet ondenkbaar dat wij na 28 april as. een vorm kunnen vinden waarbij wij bij elkaar kunnen komen om gezamenlijk verschillende alternatieve ontwerpvarianten met elkaar te bespreken en uit te werken.

Bovendien heeft het zoekproces en de intakegesprekken t.b.v. het aanstellen van de stedenbouwkundige en de architect bij ons ook vertraging opgelopen als gevolg van de COVID-19-pandemie. De inmiddels deze week door ons aangetrokken stedenbouwkundige is Sophie Keulemans, thans directeur Huisvesting bij Cordaan. Het gesprek met het potentiele architectenbureau vindt plaats komende woensdag na Pasen.

Vanwege de COVID-19 beperkingen stellen wij dan ook voor onze gezamenlijke werksessie te verplaatsen tot na 28 april. Na ons gesprek komende woensdag doen wij u een aantal nieuwe datavoorstellen voor de eerste helft mei. We zijn bereid om dan direct na 28 april te bezien in welke vorm we deze werksessie gaan doen.

Met vriendelijke groet,
Namens de direct omwonenden aan de Godelindeweg 6 t/m 16

Tiana van Grinsven
Hans Huiskes

Email wisseling met Local (3/3)

Druk vanuit Local om snelheid te maken – ondanks COVID-19 beperkingen

Van: Villaheuvel
Verzonden: vrijdag 17 april 2020 18:17

Onderwerp: RE: RE: RE: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Geachte mevrouw Van Grinsven,

Helaas reageert u niet inhoudelijk op onze mail. Daarom nogmaals de redenen waarom wij u vanmiddag graag hadden gesproken.

We hebben u in de gelegenheid gesteld om te reageren op het verkavelingsplan, zodat wij dit, mede op basis van uw input, verder kunnen optimaliseren. Het gaat dus om optimalisatie, niet om wijziging van het verkavelingsplan. Wij vinden het van belang om dit uitgangpunt (nogmaals) met u te bespreken. We willen geen misverstanden hierover.

Aan onze opmerking dat, hoe verder wij in het proces komen, des te beperkter onze mogelijkheden voor optimalisatie worden, gaat u geheel voorbij. Als u de tekensessie uit wilt stellen tot 8 mei 2020, dan kan dat dus gevolgen hebben voor onze mogelijkheden om aanpassingen in het verkavelingsplan aan te brengen.

Om die reden willen wij u vragen om uw opmerkingen en suggesties eerder met ons te delen, namelijk uiterlijk voor dinsdag 21 april 2020. Wij kunnen dan op basis van uw input alvast onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. Wanneer uw input te lang uitblijft is het mogelijk dat uw voorstellen en suggesties niet meer in te passen zijn.

Op 8 mei 2020, één van de door u voorgestelde data, kunnen wij dan verder spreken over het verkavelingsplan en uw opmerkingen en suggesties daarbij.

Met vriendelijke groet,
Maarten Sakkers

Local. Spot on.

Maarten Sakkers

+ 31 70 56 90 580
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag
www.local.nl

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/ of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

Van: Tiana van Grinsven <tianavangrinsven@googlemail.com>
Verzonden: donderdag 16 april 2020 19:57

Onderwerp: RE: RE: RE: Verslag informatiebijeenkomst 10 maart jl.

Geacjte heer Sakkers, beste Maarten

Zoals eerder bericht op 31 maart en 10 april jl. hebben wij voorgesteld om de sessie van 17 april te verplaatsen naar begin mei. Hiervoor hebben wij twee data voorstellen: vrijdag 8 mei vanaf 13 uur en woensdag 13 mei vanaf 9 uur. Wij horen graag welke datum u het beste schikt.
Zoals gezegd zijn wij bezig op basis van uw plan met nieuwe varianten te komen zoals ook afgesproken in ons eerste overleg. Dit doen wij in nauw overleg met een aantal adviseurs. Deze varianten willen wij graag met u bespreken en verder ontwerpen in een door ons afgesproken werksessie.
Wij gaan er nog steeds van uit dat u de betrokkenheid van de direct omwonenden zeer op prijs stelt en ons dan ook de tijd geeft om de werksessie zoals afgesproken met u en uw architect goed voor te bereiden. Deze tijden vragen zowel van u als van ons een extra inspanning waarvan wij verwachten dat u zeker begrip zult hebben.

Wij horen graag welke datum u het beste schikt. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geinformeerd.

Hartelijke groet
Namens de direct omwonenden aan de Godelindeweg 6 tm 16

Hans Huiskes
Tlana van Grinsven

Verzonden vanuit Mail voor Windows 10

BIJLAGE 2

Beeldbepalende bomen

Monumentale bomen – Heuvellaan 50

Toetsing met beeldbepalende bomenbestand

Bron: Verkavelingsstudie Heuvellaan 50 – Karres Brands, 12 februari 2019

BIJLAGE 3

Waaredevolle vijverpartij

Vijverpartij – Heuvellaan 50

Landschappelijke en tuin-architectonische waarden

inrichting zijn:
- De eenvoudige symmetrische wegprofielen bestaande uit een geasfalteerde rijweg voor alle gebruikers met aan weerszijden verharde berm bestaande uit een rabatstrook van gebakken klinkers, trottoirtegels en een natuurstenen kantopsluiting.
- De laanbeplanting in grasbermen (de Ceintuurbaan, de Jacobus Pennweg noord en de Bussumergrintweg in Trompenberg en de 's-Gravelandseweg en de Blijdensteinlaan in Boomberg).
- De laanbeplanting in verharde berm (de Kroonlaan in Trompenberg en de Costeruslaan en de Jonkerweg in Boomberg).
- De groene oksels van de Domeinweg/WitteKruislaan, de Bussumergrintweg/Kroonlaan en de Trompenbergerweg.
- Het plantsoen aan de Laan van Vogelenzang.

Belangrijke nog aanwezige landschappelijke waarden op kavelniveau zijn:
- De grote kavels (variërend van 600 tot 3.000 m²).
- De kavels met een parkachtige sfeer.
- Brede groenstroken met bomen van eerste grootte langs de zij- en achtergrenzen van een kavel als achtergronddecor van de villa's.
- Het in de inrichting van de tuinen overheersend groenoppervlak het oppervlak boven verharding.
- De coulissewerking in de tuinen door monumentale bomen.
- De toepassing van een beplantingssortiment met inheemse en uitheemse soorten.
- De bijzondere percelen met nog aanwezige tuinhistorische waarden te weten (Witte Kruislaan 6, Kroonlaan/Doodweg, Heuvellaan 50 en Trompenbergerweg 6).

Aandachtspunten en knelpunten die een bedreiging vormen voor de aanwezige waarden van de hoofdopzet van openbare ruimte zijn:
- Onduidelijke verloop van wegen rond Krugerweg (buitenring).
- Het ontbreken van het karakter van een villawijk langs de Steijnlaan, Jacobus Pennweg zuid en Heuvellaan.
- De aantasting van de potentiële sfeer van het Heksenweitje door de dominerende gebouwen van het Mediapark.

Aandachtspunten die een bedreiging vormen voor de aanwezige waarden van de inrichting zijn:
- De parkeerdruk rond de kantoren bij de Heuvellaan.

Op kavelniveau worden bedreigingen gevormd door:
- De verharding van de tuinen ten behoeve van het parkeren (in verband met de nieuwe kantoorfuncties).
- De bedreiging van de monumentale bomen door situering van de nieuwbouw, de bijgebouwen, de inritten van de parkeerkelders en parkeerplaatsen.

In dit deelgebied kunnen de landschappelijke karakteristieken versterkt en behouden worden binnen de hoofdopzet, de openbare ruimte en de privé-kavels.
- Binnen de hoofdopzet:
  - Ruime opzet met redelijk grote kavels en brede wegprofielen (10-12 m), waarbij groen de bebouwing en verharding overheerst.
  - Een voornamelijk landschappelijke stijl in vormgeving van lanen en plekken.
  - Een sterke (private) groenstructuur is dominant in het beeld en vormt het kader (decor) voor bebouwing en openbare ruimte.
- Binnen de openbare ruimte bij lanen:
  - Handhaven van lanen met monumentale bomen van eerste grootte en soorten zoveel mogelijk volgens de huidige situatie en het oorspronkelijk plan.
  - Handhaven van de huidige indeling van het wegprofiel: een rijbaan in asfalt met grasbermen of verharde bermen met rabatstroken van gebakken klinkers, trottoirtegels en een natuurstenen kantopsluiting (uitzonderingen: Hoge Naarderweg, 's-Gravelandseweg en Laan van Vogelenzang: klinkers).
- Binnen de openbare ruimte op percelen:
  - Handhaven van het cultuurhistorisch waardevolle plantsoen aan de Laan van Vogelenzang.

- Handhaven van de groene oksels Domeinweg/WitteKruislaan, Bussumergrintweg/Kroonlaan en Trompenbergerweg.
- Binnen de privé-kavels:
  - Behoud van het opgaande groen met bomen van de eerste grootte op de perceelsgrenzen aan de achterzijde en zijkanten bij parkkavels.
  - Beperken van de visuele afscheiding aan de voorzijde van het perceel, waardoor zicht op de villa weer mogelijk is. Dit geldt met name voor de percelen met een bijzondere architectuur op een locatie die een bijdrage levert aan de oriëntatie in de wijk.
  - Behoud van solitaire bomen of boomgroepen.
  - Behoud van overwegend groen beeld ten opzichte van verharding.
  - Behoud van bij het villagebied passend beplantingssortiment als inheemse en exotische bomen, veelal van de eerste grootte, en heesters als rododendron, hulst en taxus.

Percelen met bijzondere tuinarchitectonische waarden zijn:
- Witte Kruislaan 6 (vijverpartij) en 36.
- Kroonlaan/Doodweg (vijverpartij).
- Van Hengellaan 2.
- Heuvellaan 50 (vijverpartij).
- Trompenbergerweg 6 (relict laanbeplanting) en 7.

Het behouden of herstellen van bijzondere landschappelijke elementen door:
- Handhaven van het Heksenweitje als begrenzing van het villagebied en het herstellen van de sfeer van deze open ruimtes door het verbeteren van de begrenzing van het Mediapark.
- Handhaven van het Hertenkamp (omheinde open grasvlakte met opstallen die ten dienste staan aan de functie 'kinderboerderij /hertenkamp').
- Handhaven van het Pinetum Blijdestein.
- Handhaven van de Botanische tuin Dr. Costerus.

In dit deelgebied kan het hedendaags gebruik in de landschappelijke en cultuurhistorische context ingepast worden binnen de openbare ruimte en de percelen
- Binnen de openbare ruimte:
  - Het voorschrijven van eenduidige anti-parkeermaatregelen voor (groene) wegbermen.
- Binnen de percelen:
  - Het voorkomen van verstening van tuinen door:
    1. behoud van overwegend groen oppervlak van (voor)tuinen;
    2. geen grote verhardingsvlakken tussen villa en openbare weg;
    3. verharding waar mogelijk koppelen aan bebouwing om versnippering van het groen te voorkomen;
    4. verharding buiten kroonprojecties van monumentale bomen en boomgroepen plaatsen;
    5. verharding minimaal 3 uit de zij- en achtergrenzen van de percelen situeren.
  - Het beperken van de visuele afscheiding aan de voorzijde van het perceel, waardoor het zicht op (een deel van) de villa weer mogelijk is. Dit geldt in ieder geval voor beeldbepalende villa's en villa's op zichtlocaties (vanuit de openbare ruimte). Coulissewerking met bomen is mogelijk. Uitwerking is afhankelijk van verhoudingen: de afstand van villa tot de weg en de hoogte van de villa.
  - Het voorkomen van de aantasting van de groene perceelsgrenzen langs de zij- en achterkanten en waardevolle bomen door:
    1. bijgebouwen minimaal 3 uit de erfgrens en buiten de kroonprojecties van te behouden bomen te situeren;
    2. ondergrondse parkeerkelders minimaal 6 meter uit kroonprojecties van te behouden groen te situeren of uit te voeren met damwanden.

STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Structuur
Met name in het noorden is dit gebied ruim opgezet. Hier ligt

Stichting Heuvelpark

BIJLAGE 4

”Het Heuvelpark” – alternatief plan voor de Heuvellaan 50

‘Het Heuvelpark’

Alternatieve Plan gepresenteerd aan Local op 8 mei 2020

Diversiteit in bebouwingstypologie

Samenvatting

▪ 3 Kwadrantwoningen met elk 4 woningen	12
▪ 2 woon-werkwoningen in een villa	2
▪ 2 twee-onder-een-kap woningen	4
▪ 5 vrijstaande woningen	5
totaal aantal wooneenheden	23

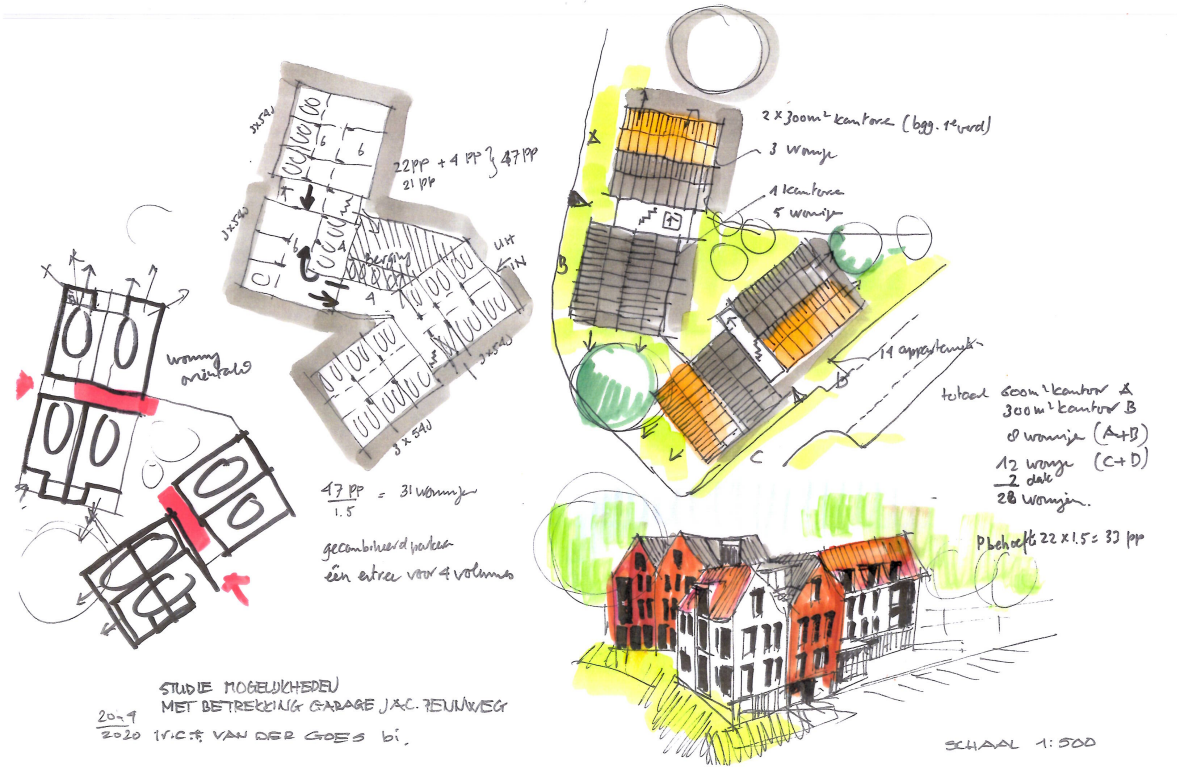
1.200 m2 kantoorruimte (dit kan getransformeerd worden naar naar 12 appartementen

Parkeernorm: 2 pp per woning (totaal 70)

Stichting Heuvelpark

‘Het Heuvelpark-Plus’

Verkavelingsoptie inclusief vml. Loogman garage



Toelichting

- Pand (garage Loogman) staat te huur/te koop
- Unieke mogelijkheid om pand/perceel bij herontwikkeling te betrekken
- Nieuwe en kwalitatief goede bebouwing kan herontwikkeling terrein versterken en aanvullen
- Mogelijkheden voor combinatie wonen en werken (werken op b.g.g. en wonen op verdieping) of een mogelijke kwadrantvariant
- Bestaande onder kelderde ruimte kan gebruikt worden voor parkeerkelder voor nieuwe kantoor- en woonfunctie
- Extra ontwikkelcapaciteit geeft meer mogelijkheden voor terrein
  - Meer wonen op binnenterrein van Heuvellaan te realiseren met hogere grondopbrengsten
  - Ruimere situering van woningen op binnenterrein met minder woningen
  - Lagere ontwikkelkosten door combinatie van plannen
- In geschetste ensemble van twee (ondergronds verbonden) bouwvolumes kunnen 22 appartementen en 900 m² kantoor gesitueerd worden
- Combinatie van garages functioneren voor uitgebreide functie
- Verkeers-aantrekkende functies aan Jacobus Pennweg komt ten goede aan Heuvellaan locaties

BIJLAGE 5

Stedenbouwkundige- en architectonische uitgangspunten gemeente Hilversum

Uitgangspunten Verkavelingsplan (1/3)

Stedenbouwkundig en architectonisch

Vastgesteld beleid

Het plan zal moeten voldoen aan de uitgangspunten en criteria die vastgesteld zijn in het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied (art.10) Beschermd Stadsgezicht NW Villagebied. Voor het plangebied Heuvellaan 50 zijn de belangrijkste uitgangspunten:

Stedenbouwkundig:

- Een individuele benadering van kavels en gebouwen met verschillende architectuurstijlen
- Behouden, herstellen en versterken van landschappelijke karakteristieken en cultuurhistorische landschapselementen (groen, bomen, vijver, natuurlijke hoogteverschillen)
- Inpassing van bebouwing in het stedenbouwkundige karakter van de omgeving

Architectuur:

- In het Noordwestelijk Villagebied is de architectonische uitwerking zorgvuldig en gedetailleerd in relatie tot kavel en omgeving

Oriëntatie en plaatsing:

- Nieuwe bebouwing (villa's) heeft een meerzijdige oriëntatie, waarbij de gevel naar de weg het belangrijkst is

Bebouwingsmassa:

- De ruime verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is kenmerkend voor het Noordwestelijk Villagebied

Uitgangspunten Verkavelingsplan (2/3)

Stedenbouwkundig en architectonisch

De cultuurhistorische waarden, gevormd door het karakteristieke beeld met een samenhangende, rijke en hoogwaardige bebouwde en onbebouwde ruimte moet worden gehandhaafd. Daarbij zijn de genoemde verhouding tussen pand en kavel, de uitstraling van de afzonderlijke villa's op de openbare ruimte en de individualiteit van de afzonderlijke panden essentieel.

Nieuwbouw van woningen:

- Bij nieuwbouw, binnen het beschermd stadsgezicht, dient aangesloten te worden op de omschreven stedenbouwkundige en architectuurkenmerken van het betreffende deelgebied van het beschermde stadsgezicht van het Noordwestelijk Villagebied.
- Uitgangspunt voor de bebouwing zijn representatieve villa's in het groen.
- Individualiteit van gebouwen en een diversiteit in stijlen zijn kenmerkend voor het Noordwestelijk Villagebied.
- De individualiteit zit in de opbouw van de massa en de architectonische uitwerking van de villa's.
- Villa's hebben representatieve gevels gericht op de openbare ruimte, de straat.
- Villa's zijn individueel, ook als ze deel uitmaken van een waardevol ensemble (geen herhaling van identieke gebouwen)
- Herhaling binnen de compositie moet zoveel als mogelijk worden vermeden

Uitgangspunten Verkavelingsplan (3/3)

Stedenbouwkundig en architectonisch

Uitgangspunten voor de verkaveling van het terrein aan de Heuvellaan 50 (Gebaseerd op het beleid voor het beschermd stadsgezicht):

- Langs de Heuvellaan komt vrijstaande villa-achtige bebouwing omgeven door veel groen (tuinen)
- Dit zijn drie à vier (woon- of kantoor) villa's in twee (hoge) bouwlagen met hoge kappen (verplicht) en met forse afmetingen, zoals historisch gezien ook in dit gebied aanwezig was
- Afmetingen van de villa's zijn ten minste 16 x 16 meter (255 m2 grondoppervlak), een minimale goothoogte van 7 meter en een minimale nokhoogte van 12 meter
- Op het binnenterrein komen kleinere villa's (ca. 12 x 12 m), verstrooid liggend in een glooiend, parkachtig gebied met bomen, gazons, bosschages en de vijver
- De grotere en de kleinere villa's worden vrij in de ruimte gesitueerd, dus niet in een strakke rooilijn
- Elke villa (groot of klein) heeft een eigen identiteit (vorm, kleur, materiaal), dus geen eenvormigheid of repetitie
- In de representatieve villa's langs de Heuvellaan komen appartementen en deels ook kantoren
- De kleinere villa's op het binnenterrein zijn veelal grondgebonden woningen met ruime tuinen en ruime onderlinge afstanden
- Het parkeren komt zoveel mogelijk onder de bebouwing langs de Heuvellaan of in een ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein (ook voor een gezamenlijke fietsenstalling), door gebruik te maken van het natuurlijk hoogteverschil in het terrein
- Bezoekers parkeren langs de weg
- Het plan moet voldoen aan de parkeernormen, maar door de mix van kantoren en woningen kan door dubbeltelling het aantal parkeerplaatsen lager zijn dan de absolute normen
- Op het binnenterrein komen, indien nodig, kleine 'parkeerkoffers', gesitueerd in het glooiende landschap. Dit kan ook een plek zijn voor deelauto's, waardoor het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen kan verminderen. Er komen hier geen parkeerplaatsen direct naast de woningen (tuinen blijven groen)
- Het binnenterrein wordt ingericht als verblijfsgebied met speelplekken, waarbij de toegangsweg wordt uitgevoerd als pad en erf
- Op het binnenterrein komt zo weinig mogelijk verharding
- Bestaande (grote en beeldbepalende) bomen blijven gehandhaafd
- De erfscheidingen van vrijstaande bebouwing bestaan uit groene hagen en niet uit (hoge) muren of schuttingen. Bergingen zijn overwegend aan de woning aan gebouwd en staan niet vrijstaand op de erfgrenzen