

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
STADSKANTOOR
OUDE ENGHWEG 23
TELEFOONNUMMER 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Villa Heuvel B.V.
M.M Sakkers
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC Den Haag

DATUM 29 juli 2019
ONS KENMERK 545573
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte heer Sakkers,

Deze vervangt de brief die wij u op 16 juli j.l. toezonden per email.

Op 10 mei 2019 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft een aanvraag voor de bouw van woningen en werklocaties op het adres Heuvellaan 50.

Onderstaand hebben wij de resultaten van de beoordeling voor u samengevat.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagegebied'. Het perceel Heuvellaan 50 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Kantoordoeleinden' (artikel 14), met de medebestemmingen 'Beschermd stadsgezicht' (artikel 6) en 'Archeologisch waardevol gebied' (artikel 8). Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Volgens artikel 14 is wonen niet toegestaan.

Wij hebben een positieve grondhouding over het plan, met als aandachtspunt dat het parkeren moet worden opgelost. Ook kunnen de te verkennen cultuurhistorische waarden en de eventueel aanwezige natuurwaarden nog van invloed zijn op de invulling van het plan. Verder verzoeken wij u om de omgeving te betrekken in het vervolgproces, waar de gemeente ook aan deelneemt.

Motivering

Uit de omgeving van de locatie, met name van omwonenden, komen duidelijke signalen dat een invulling met 100% werken niet gewenst is, vanwege de sociale veiligheid in de avonduren en pieken in verkeerstromen.

Tegelijkertijd is een invulling met werken wel belangrijk om in voldoende werkgelegenheid te voorzien. In het coalitieakkoord 2018-2022 geeft het college aan dat er voldoende werklocaties moeten blijven. Vanuit daar is het college kritisch op het omzetten van bestaande werklocaties naar andere functies. In beginsel verlenen we geen medewerking meer aan transformaties van informele werklocaties (zoals kantoorvilla's) op locaties met een goed economisch toekomstperspectief. Het economisch toekomstperspectief voor kantoorvillalocaties wordt bepaald aan de hand van de ligging ten opzichte van andere villa's en kantoren (clustering), de bereikbaarheid en de zichtbaarheid, de nabijheid van centrumvoorzieningen. De locatie Heuvellaan 50 heeft zich bewezen als werklocatie. De locatie heeft economisch perspectief en daarom zijn we terughoudend als het gaat om transformatie naar wonen. De nabijheid van het MCO en andere kantoorvilla's en de goede bereikbaarheid van de locatie zijn succesfactoren. Er is veel vraag naar kantoren. We zien de afgelopen jaren, ook door transformaties uit het verleden, de leegstand richting frictieleegstand lopen (11% kantorenleegstand in

2018). Deze leegstand betreft voornamelijk de meer monofunctionele kantoorlocaties. Verwacht wordt dat de markt voor dit segment kantoorlocaties de komende tijd verder in evenwicht komt. We hebben te weinig ruimte om groeiende bedrijven of bedrijven die willen verplaatsen in Hilversum te faciliteren. Momenteel zijn er diverse bedrijven / organisaties met een concrete ruimtevraag die we niet kunnen huisvesten. Het gaat hierbij om (kantoor)werkgelegenheid voor kennisintensieve bedrijven in o.a. de mediasector. We zien dat met name de behoefte aan ruimtes tussen 300 – 800 m² hoog is, in verschillende sectoren. Om deze reden is het niet gewenst om dit gebied in te vullen met een programma dat voor 100% bestaat uit wonen.

In de voorgestelde opzet wordt een verouderd kantoorpand gesloopt en in kleinere eenheden teruggebouwd. De voorgestelde bouwvorm van kleinere bouwmassa's in dit gebied is positief. Ook wordt de gewijzigde verkaveling gewaardeerd, waarbij de woningen op een grotere afstand van de woningen aan de Godelindeweg worden gesitueerd, naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst. De combinatie met de toevoeging van woningen verbetert de sociale veiligheid en spreiding van verkeer over de dag. Qua functieverdeling dient minimaal 50% van de bebouwing te worden ingevuld voor kantoor/werkgelegenheid. De rest mag voor wonen worden gebruikt. Het voorgestelde woon-werkconcept, waarbij een bedrijf aan huis met meer dan 1 fte mogelijk is, is passend op deze locatie.

Wat betreft het woningbouwprogramma is het wenselijk om aan te sluiten bij de Woonvisie. Hierin hebben sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen prioriteit bij het invullen van de woonopgaven. Gemeentebrede richtlijn bij nieuwe ontwikkelingen is 1/3 van de woningen in de sociale categorie en 50% in de middeldure categorie (koop/huur). Bij kleinere ontwikkelingen, en afhankelijk van het programma, is dit niet overal haalbaar. De zogenaamde kwadrantwoningen kunnen een invulling zijn van het middeldure segment. Van belang daarbij is dat iedere woning een eigen buitenruimte heeft, zoals ook in het ingediende voorstel sprake van is. Er is behoefte aan meer duidelijkheid over de aantallen en prijsklasse van dit type woning, voordat hier definitief over geadviseerd kan worden. Wij gaan graag met u in gesprek over wat de mogelijkheden zijn om bij te dragen aan de ambities uit de Woonvisie.

Hoewel de verkaveling nog niet vastligt, is het ingediende schetsplan wel als uitgangspunt gehanteerd voor de toets aan parkeren. Het voorgestelde bouwplan behelst het slopen van bestaande bebouwing en het creëren van 3.280 m² bvo kantoor en 16 woningen (als 2-onder-1 kap). De parkeervraag neemt overdag af als gevolg van een minder grote oppervlakte kantoorruimte. Omdat sprake is van sloop en nieuwbouw geldt geen historische verrekening en moet de totale parkeervraag worden opgelost. Voor het kantoordeel zouden dit 67 parkeerplaatsen moeten zijn. Op eigen terrein liggen 35 parkeerplaatsen ten behoeve van het kantoor. Dit zijn er te weinig. De parkeerplaatsen bij de 2-onder-1 kapwoningen liggen achter elkaar en kunnen daardoor niet volledig worden meegerekend. Dit lijkt wel oplosbaar op de kavels zelf.

Vanwege de regels voor sloop en nieuwbouw wordt niet voldaan aan parkeren. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van het plan op het eigen perceel wordt opgelost.

De Visie Noordwestelijk Villagegebied 2002 kent aan het gebied Trompenberg Zuid, waar de projectlocatie in is gelegen, hoge cultuurhistorische, tuinhistorische, landschappelijke, architectonische en stedenbouwkundige waarden toe. De visie is de grondlegger voor het vigerende bestemmingsplan en voor de aanwijzing van het gebied als beschermd gezicht. Het is de wens dat de historische gelaagdheid van het Noordwestelijk Villagegebied zichtbaar blijft. Historische lijnen en plekken dienen waar mogelijk hersteld te worden. Momenteel wordt gewerkt aan een cultuurhistorische verkenning voor de projectlocatie, waar de beleidsadviseur cultureel erfgoed bij betrokken wordt. We zien de uitkomsten van deze verkenning graag in het definitieve plan verwerkt.

Op dit moment is er onvoldoende informatie over de aanwezige natuurwaarden om inrichtingsvarianten te kunnen beoordelen op hun landschappelijke kwaliteiten, dan wel tekortkomingen. De bomen op het terrein zijn wel in beeld gebracht en de varianten zijn opgezet vanuit het oogpunt van behoud van de als waardevol gekwalificeerde bomen. Bij definitieve verkaveling moet rekening worden gehouden met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. De laatste variant in het rapport, met een scheiding van wonen en kantoren, heeft vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur omdat het zich qua ruimtelijke verdeling beter voegt in de omgeving.

De bestaande bebouwing aan de Heuvellaan 50 is een latere invulling in Trompenburg-Zuid en het grotere gebouw voldoet niet aan het gewenste bebouwingsbeeld van het Noordwestelijk Villagegebied. Het plan wijkt af van een eerder ingediend plan, maar in opzet blijft het gelijkwaardig. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze ontwikkeling een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd in artikel 10 van het huidige bestemmingplan. Tevens is de stedenbouwkundige visie voor het Noordwestelijk Villagegebied richtinggevend. Het gaat over het herstellen van de groenstructuur en het terugbrengen van de 'kleine korrel' in de vorm van villa's. Bebouwing dient een hoge mate van individuele uitstraling te hebben en ondergeschikt te zijn aan de ruimtelijke karakteristieken van bebouwing en buitenruimte. De bestaande landschappelijke situatie is in het oorspronkelijke ontwerp benut door gebruik te maken van hoogteverschillen. De stedenbouwkundige structuur is in landschapsstijl ontworpen en bestaat uit gebogen wegen, zonder een duidelijke hiërarchie of structuur. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk biedt het plan voldoende houvast om hier een positief oordeel over te kunnen geven. Verdere verdichting is echter niet wenselijk.

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met Roelof Gerritsen via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar r.gerritsen@hilversum.nl. Wilt u het registratienummer bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,
Medewerker afdeling Publiekszaken,

Roelof Gerritsen