

Verslag van het overleg dd. 8/9/2020 inzake project Vaartweg 180, Hilversum

Aanwezig: **Klankbordgroep Vaartweg 180** i.c. hh. Bakker, Hagendoorn en van de Weerd, afwezig (met kennisgeving), de heer van Dijk.

Aanwezig namens de **Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomberg**: de heer van Aalderen

Aanwezig namens **KBwonen**: heren Kwint en Masthoff, Galjaard, Esselink. Afwezig (met kennisgeving) de heer Meijer.

1. Opening en voorstelrondje.

Dit is de eerste reguliere bijeenkomst tussen betrokkenen en de ontwikkelaar, afgezien van een kennismakingsbijeenkomst in oktober 2019 met de Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomberg en een omwonenden inloopavond/bijeenkomst in december 2019; waarna er een klankbordgroep is gevormd, die mede door de Corona situatie pas nu in conclaaf bijeen kon komen.

Een ieder stelt zich kort voor met een korte omschrijving van functie en plaats in de organisatie.

2. Mededelingen

Esselink meldt dat hij gisteren een mail van de gemeente Hilversum heeft ontvangen, waarin men zich excuseert dat de beantwoording van de brief van KB dd. 8/7/20 zo lang op zich laat wachten. Thans (= 21/9) helaas nog steeds taal nog teken vanuit het stadskantoor, zie verder ook punt 4.

3. Explicatie en stedenbouwkundige presentatie van het ontwerp Vaartweg 180 .

(NB, met name de heer Bakker had veel vragen welke naar beste kunnen zijn verwerkt in onderstaande samenvatting)

Bouwvolume

Het ontwerp is in enkele stappen verlaagd van maximaal negen naar maximaal zes bouwlagen op een parkeergarage, die vrijwel geheel ondergronds wordt aangelegd.

Het deel met zes bouwlagen ligt op de oostelijke scherpe hoek van de locatie, tegenover de rotonde. De beide delen met vijf bouwlagen sluiten aan op ongeveer even hoge bebouwing aan respectievelijk de Vaartweg en de Schuttersweg.

Het hoogste bouwdeel ligt aan de grootste stedenbouwkundige ruimte en vormt daardoor een markant herkennings- en oriëntatiepunt.

Grondeigendom

Het ontworpen bouwwerk ligt geheel binnen de rode contour op het fragment van de bestemmingsplankaart in het planboek. Binnen deze contour ligt een grijs gekleurd gebied dat deel uitmaakt van de openbare ruimte en waarin ook kavel 938 ligt. Dit kavel lijkt door te lopen in het geel gekleurde bouwvlak maar de bestaande bebouwing blijft buiten dit kavel. Het ontworpen bouwwerk echter schuift voor een klein deel over kavel 938. Wanneer dit kavel in eigendom is van de gemeente zal het alsnog verworven moeten worden.

Dit onderwerp kan in het overleg met de gemeente worden besproken, zodra de gemeente heeft ingestemd met de planvorming.

Bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan kan het plan niet gerealiseerd worden. De toegestane bouwhoogten zijn daarvoor te beperkt. Het gebruik maken van de vrijstelling biedt evenmin voldoende ruimte. Er moet dus worden ontwikkeld in afwijking van het bestemmingsplan en dat kan alleen maar, wanneer de het gemeentebestuur daarmee instemt. De Ruimtelijke Onderbouwing heeft tot doel om de gemeente te overtuigen van de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. Pas dan zal de gemeente overgaan tot de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Voetafdruk bestaande en nieuwe situatie

De voetafdruk van de huidige bebouwing neemt slechts een gedeelte van de bouwvlakken uit het bestemmingsplan in. Delen van zowel het gele als roze gekleurde bouwvlak zijn immers niet bebouwd maar in gebruik als tuin of parkeervoorziening. De voetafdruk in oppervlakte gemeten in m² van het ontworpen appartementengebouw is ongeveer even groot als de bestaande voetafdruk. Het onbebouwde deel van het terrein zal echter geheel als tuin worden ingericht, naast de inpassing van de hellingbaan naar de parkeergarage.

Ingang parkeergarage

Voor de toegang tot de parkeergarage is gekozen voor de rustige zijde van het ontworpen appartementencomplex, de Schuttersweg. Deze weg is veel minder druk dan de Vaartweg, een belangrijke invalsweg, en de toegang kan op grotere afstand van de rotonde worden geprojecteerd. De toegang ligt op enige afstand van het garagepad naar het aangrenzende terrein met appartementengebouwen. Dankzij de lichte kromming in de Schuttersweg is vanaf het kavel het (fiets)verkeer al op grote afstand zichtbaar.

Woningcategorieën

Gemeenten staan bij nieuwbouwprojecten vaak een menging van woningcategorieën voor, bijvoorbeeld sociale huur, goedkope koop, middeldure huur en koop en vrije sector koop. Bij kleine projecten, bijvoorbeeld minder dan 30 woningen, wordt regelmatig van deze menging afgezien omdat er ook nadelen aan kleven. In dit relatief kleine project met maar één stijgpunt (lift en trappenhuis) is gekozen voor één woningcategorie – vrije sector koop – die goed past bij de woningen in de omgeving. Zo zijn de appartementen aantrekkelijk voor diegenen in de omgeving die graag kleiner cq. gelijkvloers willen gaan wonen zonder de wijk te hoeven verlaten.

Bouwhoogte

Vergeleken bij de huidige bebouwing op het terrein is er sprake van een behoorlijke toename van de bouwhoogte. Dat wordt vooral veroorzaakt doordat de huidige bebouwing relatief laag is, met name de bebouwing in de punt. In de directe omgeving bedraagt de aansluitende bebouwing vijf bouwlagen op een onderbouw of met extra lessenaarsdak. Het grootste deel van de geprojecteerde nieuwbouw is ongeveer even hoog. De zesde bouwlaag bestaat uit slechts één appartement met een daklijn op 18,77 meter. Alleen het kleine bouwvolume boven de stijgpunten komt hier met 19,97 meter nog ruim een meter bovenuit.

4. Ingekomen stukken.

Zijn er niet, behalve het reeds bij punt 3 genoemde mailbericht van de gemeente Hilversum. Algemeen wordt vastgesteld dat de gemeente niet uitblinkt in mee-

denken en doen en blijkbaar niet weet welke afdeling (Planologie, Publielszaken, Projectmanagement) hier een rol kan gaan spelen. Afgesproken wordt dat (uiteraard) de reguliere gang van zaken thans verder wordt gevolgd, uiteraard met betrokkenheid van zowel Klankborggroep als Stichting wijkoverlegorgaan De Boomberg.

5. Stand van Zaken, visie Klankbordgroep, werkafspraken
Gezien de hiervoor vermelde zaken is dit agendapunt niet van toepassing
6. Vaststelling data volgende bijeenkomsten
N.v.t.
7. Rondvraag
De heer van de Weerd (die direct zicht heeft op het pand Vaartweg 180), verzoekt om de mogelijkheid om een voorstelsituatie/visualisering te maken wat zijn toekomstig uitzicht zou kunnen worden. Inmiddels is er een afspraak gemaakt en zal Esselink op 23/9 de situatie ter plekke opnemen en doorspelen aan de architect.
8. Sluiting
Niet meer aan de orde zijnde wordt de bijeenkomst om 12.20 afgesloten.