

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
STADSKANTOOR
Oude Engweg 23
TELEFOONNUMMER 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Villa Heuvel B.V.
M.M. Sakkers
Bezuidenhoutseweg 27-29
2594 AC DEN HAAG

DATUM 2 maart 2020
ONS KENMERK 602996
BETREFT Eindadvies vooronderzoek op het adres Heuvellaan 50

Geachte heer Sakkers,

Op 20 december 2019 ontvingen wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning. Het vooroverleg betreft een aanvraag voor vooronderzoek betreffende de toestemming op basis van de Wabo op het adres Heuvellaan 50 met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Per toetsingskader hebben wij de resultaten van de beoordeling samengevat:

1. Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagebied'. Het perceel Heuvellaan 50 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming *Kantoordoeleinden*, artikel 14 en artikel 11. Ook gelden de voorschriften van de medebestemmingen *Beschermd stadsgezicht*, artikel 6 en 7 en *Archeologisch waardevol gebied*, artikel 8.

Uw plannen voldoen niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Er mag niet gewoond worden op deze bestemming en er wordt gebouwd buiten de aangegeven bouwvlakken.

Uw plannen zijn inmiddels voorgelegd aan onze adviseurs om te beoordelen of medewerking verleend zou kunnen worden middels het maken van een postzegelplan (WRO).

Wij hebben een positieve grondhouding, met een verdere uitwerking van genoemde aandachtspunten in de verdere ontwikkeling van het plan. De ruimtelijke onderbouwing (met alle benodigde deelonderzoeken) en de planschadeovereenkomst komen voor rekening van de aanvrager en dienen door de aanvrager verzorgd te worden.

Graag ontvangen wij een verslag van het participatieproces met de buurt.

Motivering:

Het huidige ontwerp is een verbetering ten opzichte van het voorgaande ontwerp (545573). In het advies van juli 2019 is aangegeven dat het terugbouwen van kantooroppervlakte in kleinere eenheden positief is. Het gestelde uitgangspunt is dat minimaal 50% van de totale bebouwing ingevuld wordt door een kantoorfunctie/ werkgelegenheid. In het huidige ontwerp is 2.780 m² van de totale 6.560m² aan programma bestemd als kantoor. Dit is een percentage van 42%. Met het nieuwe plan is er een beperking van het aantal (potentiele) arbeidsplaatsen t.o.v. van het huidige aantal (potentiele) arbeidsplaatsen. Indien het uitgangspunt van 50% voor de functie werken onhaalbaar is, dient de initiatiefnemer dit aan te tonen door middel van een cijfermatige onderbouwing.

Zoals in het vorig advies is aangegeven, is het uitgangspunt binnen het woonbeleid een verdeling van minimaal 33% sociaal en 50% middelduur (coalitieakkoord). Gezien de beperkte schaal van de woningbouwontwikkeling, is het begrijpelijk dat op deze kavel niet aan alle beleidswensen wat betreft woningcategorieën en werkgelegenheid kan worden voldaan zonder dat dit leidt tot een gefragmenteerd plan. Om deze reden zijn wij bereid af te wijken van een deel van deze uitgangspunten. Het uitgangspunt van het aandeel 33% sociale woningen kan op deze plaats vervallen, onder de voorwaarde dat wel minimaal 50% van het aantal woningen in de middeldure categorie wordt gebouwd. Het plan met een programma van 50% middelduur en 50% duur is voor dit plan en gelet op bovenstaande, passend voor deze locatie.

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.

De bomen op het terrein zijn in beeld gebracht en het voorstel is opgezet vanuit het oogpunt van behoud van de als waardevol gekwalificeerde bomen. Dat betekent ook dat in de vervolgstappen inzicht moet worden gegeven in te nemen maatregelen voor het behoud van de bomen tijdens de bouw en aanleg en in de definitieve situatie.

De voorgestelde verkaveling en korrelgrootte voegt zich qua ruimtelijke verdeling goed in de omgeving. In de uitwerking is het van belang om de essentiële kenmerken van het beschermd stadsgezicht, minimaal verharde tuinen en robuuste groene erfgrenzen, op te nemen in het plan.

De bestaande bebouwing aan de Heuvellaan 50 is een latere invulling in Trompenburg-Zuid. Het plan gaat uit van de sloop van het grotere kantoorgebouw en het terugbouwen van meerdere woningen en kantoorvilla's die passen bij de kleinere korrel van het villagegebied. Het voorliggende plan is verder aangepast na het advies van juli 2019 en sluit hiermee beter aan bij het stedenbouwkundige opzet die aansluit bij de omgeving.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd in artikel 10 van het huidige bestemmingplan. Het gaat over het herstellen van de groenstructuur en het terugbrengen van de 'kleine korrel' in de vorm van villa's. De voorgestelde nieuwe bebouwing sluit aan bij de oorspronkelijke villa's uit begin 20e eeuw, die ook op een vrije, informele wijze op de percelen werden geplaatst.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dienen de villa's langs de Heuvellaan een meer statig karakter te hebben, dan de 2e rij bebouwing langs het nieuwe straatje. Er dient te worden onderzocht, of de voorgestelde kwadrantwoningen aan het principe van een 'villa' kunnen voldoen. Een dergelijke woningtype eist voor elke woning een eigen ontsluiting, wat een hoge mate aan erfscheidingen tot gevolg kan hebben. De vraag is dan ook of met de typologie kwadrantwoningen de kwaliteit van de buitenruimte kan worden gewaarborgd. Een andere mogelijke typologie kan een horizontale splitsing met een centraal trappenhuis betreffen. In het vervolgtraject moeten verschillende mogelijke uitwerkingen van de middeldure woningen worden onderzocht. Bebouwing dient tevens een hoge mate van individuele uitstraling te hebben en ondergeschikt te zijn aan de ruimtelijke karakteristieken van bebouwing en buitenruimte.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze ontwikkeling een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en is er geen bezwaar tegen het voorliggende plan. Dit advies gaat er vanuit dat er een ontwerpverfijning en afstemming plaatsvindt in de verdere ontwikkeling van het

plan. In de vervolgfase wordt daarom aandacht gevraagd voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke aspecten, in het bijzonder de (landschappelijke) inpassing van het parkeren, paden en de architectonische uitwerking van de (kantoor)villa's. Dit heeft in het bijzonder betrekking op het grotere bouwblok van vier lagen in de noordwest hoek, die door de hoogteligging en de nabijheid van de omliggende gebouwen vraagt om een zorgvuldige inpassing.

De bestaande landschappelijke situatie is in het ontwerp benut door gebruik te maken van hoogteverschillen. De stedenbouwkundige structuur van het achterterrein is in landschapsstijl ontworpen en bestaat uit gebogen wegen, zonder een duidelijke hiërarchie of structuur. Landschappelijk biedt het plan voldoende houvast om hier een positief oordeel over te kunnen geven. Verdere verdichting is niet wenselijk.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 12 woningen middelduur met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. 12 woningen vrije sector duur met een parkeernorm van 2,1. En 2780 m² BVO kantoor met een parkeernorm van 2,05 per 100m² BVO. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek.

Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 78,23, afgerond 78 parkeerplaatsen. Op de tekening zijn 80 parkeerplaatsen getekend. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen getekend. De getekende parkeerplaatsen zijn niet voorzien van maatvoering, hierdoor is nog niet definitief te beoordelen of er wordt voldaan aan de parkeereis. Bij verdere uitwerking moet een tekening met juiste maatvoering worden aangeleverd.

Parkeerbalans								
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Parkeereis	77,51	78,23	44,25	39,57	39,60	28,08	38,88	32,76
Parkeervraag nieuw	77,51	78,23	44,2495	39,5695	39,6	28,08	38,88	32,76

2. Redelijke eisen van welstand

Uw plannen zijn in dit stadium nog niet voorgelegd aan de Commissie voor welstand en monumenten. Daarvoor hebben wij meer informatie nodig, zoals sfeerbeelden, geveltekeningen (of schetsen) etc.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg adviseren wij u nog geen officiële aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. U kunt wel al in overleg treden met de heer G. Ruighaver (g.ruighaver@hilversum.nl) over de verdere procedure en bijbehorende vereisten.

Om de procedure van een aanpassing van het bestemmingsplan te kunnen doorlopen wordt van de initiatiefnemer verwacht dat u een concept ontwerpbestemmingsplan aanlevert inclusief de benodigde onderzoeken. Ook zal er voor de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten moeten worden over in ieder geval het aspect planschade (veroorzaker betaald principe). Bij de voorgestelde herontwikkeling van een dergelijk perceel is het van belang om in een vroegtijdig stadium minimaal in overleg te treden met de omwonenden en de wijkvereniging. Graag ziet de gemeente hiervan de resultaten. Dit is vormvrij, maar in de toelichting van het bestemmingsplan zullen hierover ook relevante teksten opgenomen moeten worden.

Beoordeling verzoek om vooroverleg

Wij hebben het verzoek om vooroverleg beoordeeld aan de hand van de door u verstrekte informatie. Het kan zijn dat bij nadere uitwerking van uw verzoek, aspecten naar voren komen die wij niet bij onze toets hebben kunnen betrekken. Strikt genomen zou dat kunnen betekenen dat er een strijdigheid

met het bestemmingsplan niet belicht is. Deze dient dan bij de formele aanvraag alsnog beoordeeld te worden. Wij hebben uw verzoek niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit dan wel welstand. Het zou kunnen zijn dat bij het voldoen aan deze eisen wijzigingen in het plan noodzakelijk zijn. Ook deze dienen dan alsnog beoordeeld te worden.

Soort procedure

Op basis van het verzoek om vooroverleg zal er sprake zijn van een postzegelplan (een wijziging van het geldende bestemmingsplan ter plaatse). Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan dit eindadvies op het verzoek om vooroverleg. Het advies op uw verzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Houdbaarheidsdatum advies

Om er zeker van te zijn dat dit eindadvies als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen moet u deze officiële aanvraag binnen zes maanden indienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooroverleg bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota met een bedrag van €100,-

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met Mevr. Ing. M. Bouwhuijzen via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar m.bouwhuijzen@hilversum.nl. Wilt u het registratienummer **602996** 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 door middel van het bijgevoegde vragenformulier of via www.thesisools.com/hilversum. 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:
medewerker van de afdeling Publiekszaken,
Mevr. Ing. M. Bouwhuijzen

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.