

Krijn Taconiskade 430
Postbus 37755
1030 BJ Amsterdam

T 020 49 49 200
F 020 49 49 249

E info.noordholland@am.nl
I www.am.nl

AM

■ Gemeente Hilversum
College Van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Datum 1 november 2011

Uw referentie

Onze referentie mchr-111101-001

Onderwerp Zienswijze AM voorontwerpbestemmingsplan Langgewenst

Geacht College,

In reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Langgewenst doen wij u hierbij onze zienswijze toekomen.

AM is gedurende een aantal jaar betrokken bij de ontwikkeling van de Langgewestlocatie. Diverse plannen, die ook in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn inmiddels de revue gepasseerd. Van een in eerste instantie bijna 100% woningbouwontwikkeling inclusief marktplein en parkeergarage voor bovengenoemde locatie gaat de thans beoogde bestemming uit van een mix aan detailhandel, bioscoop en woningbouw. De gemeente heeft ons als betrokkenen altijd goed en volledig geïnformeerd over deze beoogde planaanpassing en voor de gemeente Hilversum biedt voorgestane ontwikkeling ons inziens een uitstekende mogelijkheid om eindelijk de transformatie van de locatie in gang te zetten.

In het voorontwerpbestemmingsplan is nu één plot, gesitueerd op de huidige bioscooplocatie, bestemd voor woningbouw, waar AM de beoogd ontwikkelaar voor is. Het woningbouwplot is sterk geënt op het in 2007 door stedenbouwkundig bureau Hans Ebberink vervaardigde combinatiemodel. Dit model heeft AM destijds in samenwerking met de gemeente en de klankbordgroep vervaardigd.

Het combinatiemodel gaat uit van 20m. bouwhoogte, terwijl in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 16m. is opgenomen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan voor de plint nu uitgegaan van functies als detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, horeca etc. en geen woningbouw. Op zich een logische keuze, maar voor toekomstige ontwikkelingen is het prettig om flexibiliteit aan te houden, dus mocht de invulling op een of ander manier niet lukken dan zou omzetting tot woningbouw tot de mogelijkheden moeten behoren. Dit soort dubbele bestemmingen kunnen nu nog worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de functie detailhandel consequenties voor de indeling en vormgeving

van de begane grond. Grotere units met een goede diepte-en breedte maat, welke niet steeds onderbroken moeten worden door portiekontsluitingen van de bovenliggende woningbouw, moeten toch de mogelijkheid behoren. Een ander aspect wat bij het ontwerpen van een gemengd cq woongebouw op deze plek belangrijk is, is de relatie met de onderliggende parkeergarage. Gebouwd parkeren onder dit plot is een vereiste en onze ervaring in Hilversum is dat dit dure oplossingen zijn, die vaak de haalbaarheid van een ontwikkeling in de weg staan.

De juiste keuze van een stramienmaat van een appartement is uitermate bepalend voor het ontwerp van de onderliggende parkeergarage. Door de gekozen plotvorm voor GD-2 is daar thans geen sprake van.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om deze parkeergarage te koppelen aan de nog te realiseren openbare parkeergarage. Zeker vanuit een logische en efficiënte indeling, maar ook vanuit kosten oogpunt onderschrijven wij dit. Bij het opstellen van de Europese aanbestedingsstukken moet de beoogde ondergrondse ruimte voor het parkeren onder het GD-2 plot goed worden gedefinieerd. In ieder geval niet te krap en raar qua vorm zodat het voor AM onmogelijk is om een goede parkeergarage te ontwerpen. Een garage waar niet alleen parkeerplaatsen een plek krijgen maar ook de bergingen.

Het onderbrengen van bezoekersparkeren voor de woningbouw en de detailhandel in de openbare parkeergarage zou onze voorkeur hebben, mede ook vanuit verkoopbaarheid. Het liefst 1 gebouwde parkeerplaats gekoppeld aan 1 te verkopen woning.

Definitie van bouwhoogte wordt in het bestemmingsplan gegeven en ook niet specifieke bouwwerken worden benoemd. Een liftschacht en glazenwasinstallatie worden niet als niet specifieke bouwwerken benoemd. Wij gaan ervan uit dat deze functies wel onder deze definitie vallen.

Uitgaande van 4/5 lagen woonbebouwing met een bruto verdiepingsmaat van 3,0 hoh voor woningbouw betekent dit bij 16m max. bouwhoogte dat er 4,0 m voor de plint overblijft, uitgaande dat de parkeergarage direct onder maaiveld ligt. Vraag is of 4, om voldoende is, vaak is minimaal 4,5m nodig i.v.m. leidingen direct onder plafond (zeker bij een horeca-functie).

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen, trekken wij de volgende conclusie: De thans opgenomen bouwvlek GD-2 in het voorontwerp bestemmingsplan is te klein en niet flexibel genoeg om tot een goede nadere planuitwerking te komen.

Ons voorstel zou zijn om de bouwvlek voor het bestemmingsplan groter te maken, waarbij wij ons natuurlijk wel beseffen dat bepaalde randen cq. rooilijnen harde kaders zijn, bijvoorbeeld de zichtlijnen vanuit de Groest en de Naarderstraat, zoals overeengekomen met de klankbordgroep. Daarnaast moet natuurlijk voor het marktplein 8.000m² ruimte over blijven. Door een groter plot voor GD-2 in het bestemmingsplan op te nemen zal een tekst over het maximale bebouwingspercentage

van dit plot moeten worden opgenomen, om te voorkomen dat het plot wordt volgebouwd. In bijgevoegd kaartje hebben wij een voorstel gedaan voor de maximale omvang van dit plot, nog even uitgaande exclusief een voorgeschreven bebouwingspercentage.

Bovenstaande leidt tot de volgende zienswijze:

1. Voor GD-2 plot ook de mogelijkheid open houden om plintfunctie te bestemmen tot woningbouw;
2. Bouwhoogte max 20,0m. voor GD-2 aanhouden;
3. Liftschachten en glazenwasinstallaties opnemen in de definitie niet specifieke bouwonderdelen;
4. GD-2 plot is voor een nadere uitwerking te klein. Graag zoveel mogelijk flexibiliteit aanhouden voor de beoogde ontwikkeling, waarbij de met de klankbordgroep overeengekomen zicht-en rooilijnen en m2 marktplaats wel als harde kaders zijn opgenomen. Bijgevoegd een voorstel van de maximale plotgrootte.

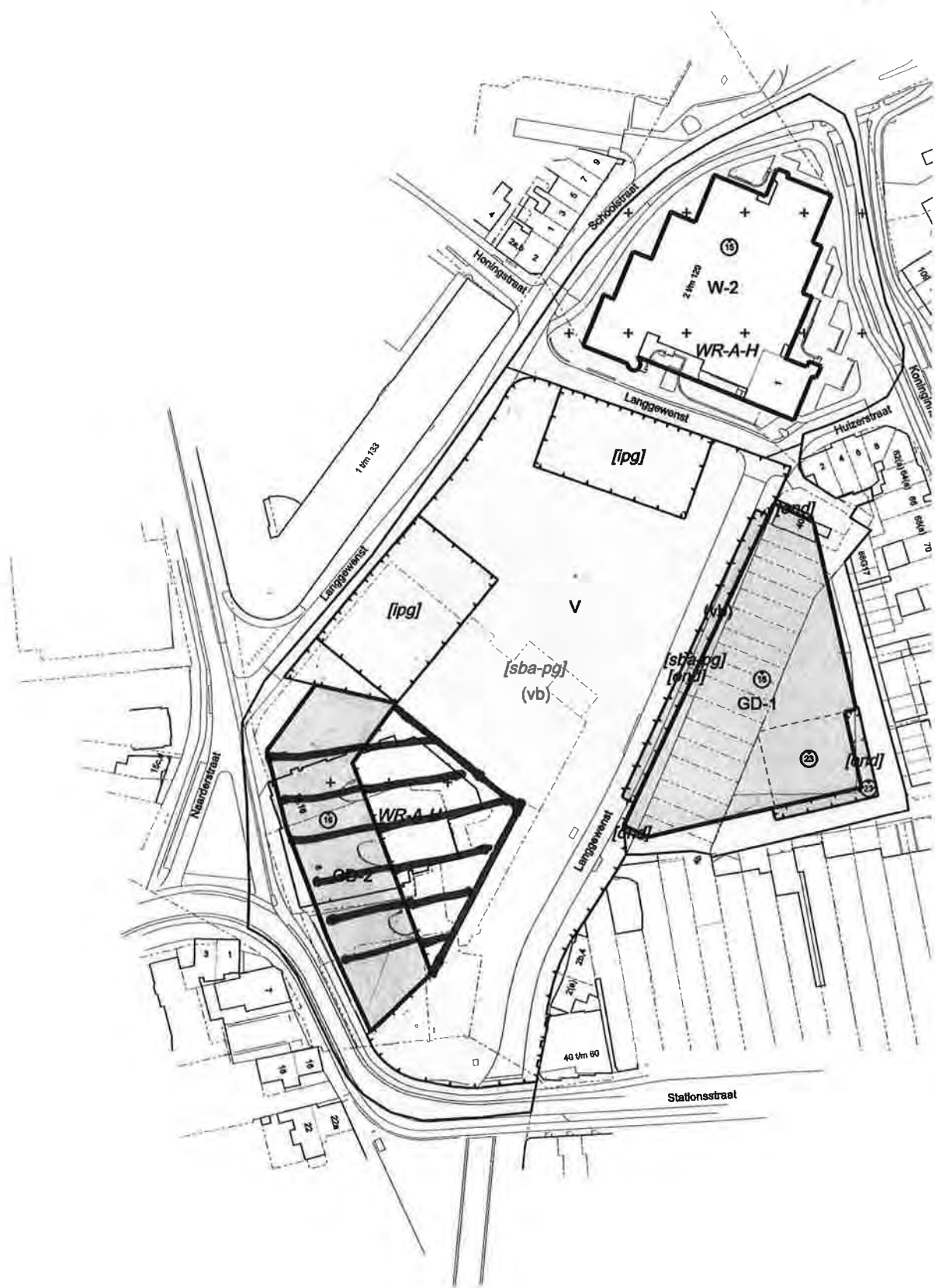
Wij hopen u hiermee een passende reactie te hebben gegeven, mochten er naar aanleiding van bovenstaande nog vragen zijn, dan vernemen wij dat gaarne.

Met vriendelijke groet,
AM bv Noord-Holland

1/6

Drs. N. van Gelderen
Ontwikkelingsmanager

Bijlage: voorstel GD-2 plot



H.A. Punt Beheer B.V.
J. Duikerweg 5
Postbus 58
1700 AB Heerhugowaard
Telefoon +31 (0)72 - 576 16 00
Fax +31 (0)72 - 576 16 50
E-mail directie@puntbeheer.nl
Internet www.puntbeheer.nl
K.v.K. Alkmaar 37027564

Gemeente Hilversum
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Onze ref. : RJP/jz /Hilversum.111103
Uw ref. :
Betreft : **zienswijze voorontwerp bestemmingsplan**
Langgewenst

Heerhugowaard, 3 november 2011

Hierbij zenden wij u onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan.

- Het plan is gedraaid t.o.v. onze ontwerptekeningen waardoor het bouwvlak niet op elkaar is afgestemd. Duidelijk moet worden gemaakt hoe hierin gehandeld dient te worden.
- Bouwhoogtes zijn aangegeven op 18 respectievelijk 23 meter, noodzakelijk zijn 19 respectievelijk 24 meter.
- In het plan is nog geen rekening gehouden met kolommen van de bioscoopzalen die op maaiveld komen te staan (wijziging in het ontwerp).

Volledigheidshalve zenden wij u als bijlage de situatietekening/bestemmingsplantekening.

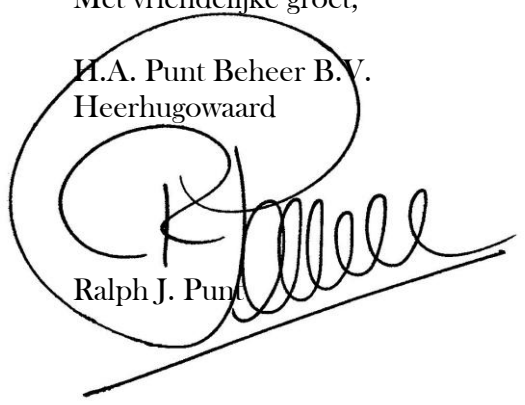
Tekstueel hebben wij volgende op- en aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

- Horeca in de bioscoop zien wij als ondergeschikte horeca conform artikel 1.46. Hieraan zijn geen beperkingen in m2 opgegeven, wel beperkingen in percentage (max. 30% van het vloeroppervlak volgens artikel 1.45). Indien dit onjuist is geïnterpreteerd dan vernemen wij dat graag.
- Wij wensen de mogelijkheid open te houden om in de plint horeca toe te voegen als zelfstandige functie in de categorie B. U gelieve dit mogelijk te maken in de bestemmingsplanvoorschriften.

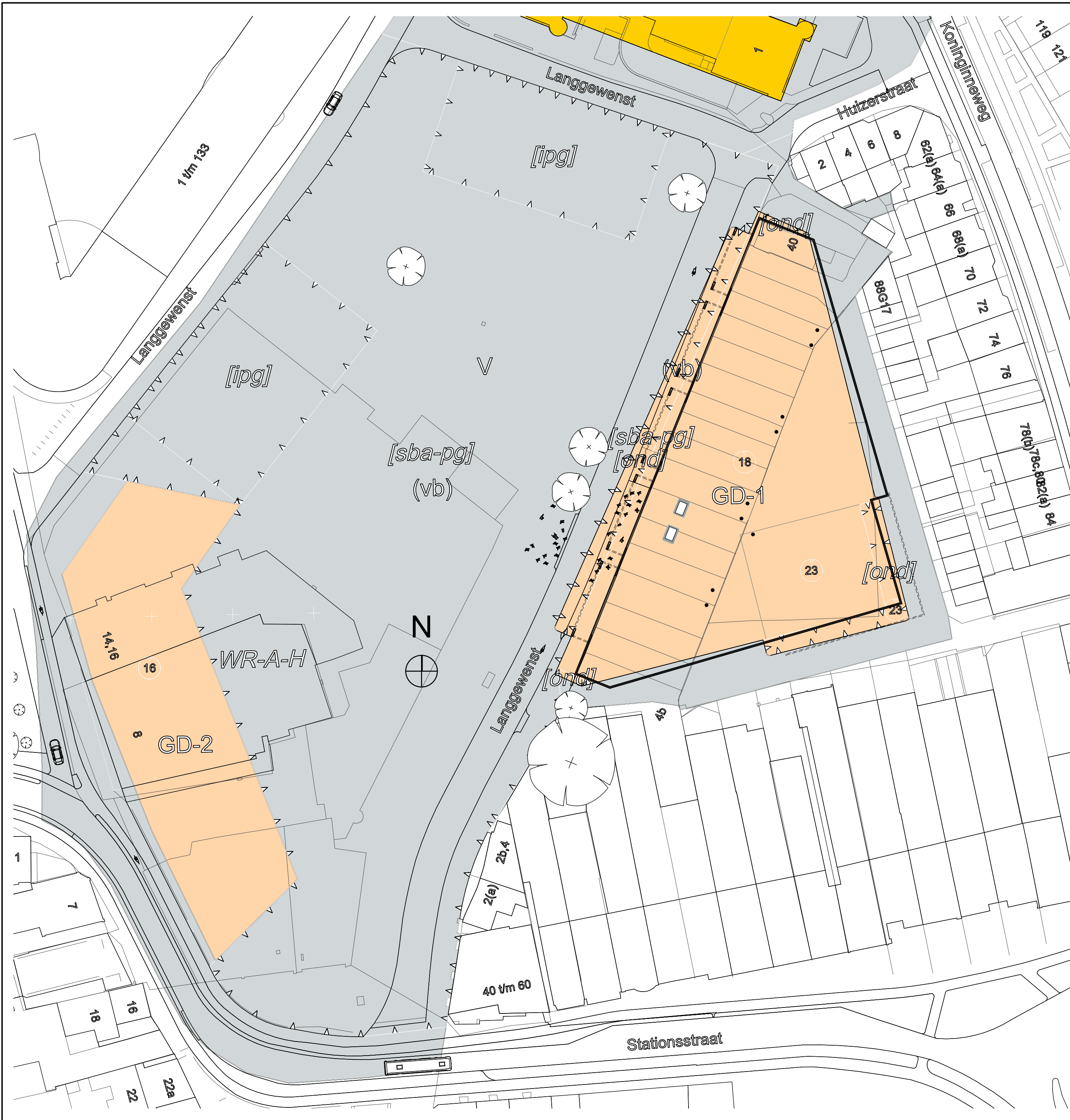
Wij vertrouwen erop onze zienswijze hiermee duidelijk te hebben verwoord.

Met vriendelijke groet,

H.A. Punt Beheer B.V.
Heerhugowaard



Ralph J. Punt



HET ARCHITECTENHUIS

schaal :
formaat : A2
getekend : rpu

datum:
wijz. a:
b:
c:
d:
e:

bestand : 0737 bioscoop hilversum [HA-BIM-01]

BIOSCOOP HILVERSUM
situatie | bestemmingsplan gemeente



vosselmanstraat 504
7311 vx apeldoorn
tel. 055-5215443
fax 055-5225739
info@architectenhuis.nl
www.architectenhuis.nl

0737
VO02

Van: Ommeren, mw. E. (Eugenie) van [OMMERENE@Noord-Holland.nl]

Verzonden: woensdag 28 september 2011 11:14

Aan: Ruighaver, Garmond

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "Langgewenst".

Geachte heer Ruighaver,

Hierbij deel ik u mede dat het voorontwerpbestemmingsplan "Langgewenst" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het plan raakt geen provinciale belangen.

Met vriendelijke groeten,

Eugenie van Ommeren,

medewerker Ruimtelijke Ordening,

dir. SHV, unit VO,

tel. 023-5144673

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

DIENST STAD HILVERSUM	
nr. 5/1/14212	afd. So/bom
kl. -	
ingekl.	27 OKT. 2011
advies	
kennlijn.	



College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Midden-Nederland
Reactorweg 47
3542 AD Utrecht
Postbus 1090
8200 BB Lelystad
Telefoon 030 2487211
Fax 030 2414955
www.vitens.nl

Behandeld door H. Duiven
Doorkiesnummer 030 2487325
Ons kenmerk Vmn.hd.mm
Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan
Langgewenst, gem. Hilversum

Datum 26 oktober 2011
E-mail harry.duiven@vitens.nl
Uw contactpers. G. Ruighaver

Geacht college,

Onlangs hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan Langgewenst, gem. Hilversum ontvangen.

In reactie hierop delen wij u mede geen op- en aanmerkingen te hebben.

Wij wijzen u erop dat verzoeken tot vooroverleg moeten worden gericht aan de heer H. Duiven, Bedrijfsbureau MN, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad, e-mailadres Harry.duiven@vitens.nl.

Wij wensen u veel succes bij de verdere ontwikkeling van dit plan.

Met vriendelijke groet,

H. Duiven

Drs. F.A. Jutte
Manager Asset Management



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hilversum
Postbus 9900
1200 GM Hilversum

DIENST STAD HILVERSUM	
nr. 5/1115636	afg. 50/BAM
kl. 1-731.212	
ingek.	18 NOV. 2011
advies	
besluit	

18 NOV. 2011

Datum

Betreft vooroverleg bestemmingsplan Langgewenst" (H 51839)

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
Erik Bartels

T 06-52595112
postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110063870-EBA

Kopie aan
-GS van de provincie Noord-
Holland

Geacht college,

Op 20 september 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp-bestemmingsplan "Langgewenst" te Hilversum.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 02/40: Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur vervoer gevaarlijke stoffen

In de toelichting op het bestemmingsplan beschrijft u dat op basis van de inventarisatie externe veiligheid is gebleken dat zich binnen het plangebied Langgewenst en in de omgeving ervan één relevante risicobron is gelegen: de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort. Er zijn geen Bevi-inrichtingen, hogedruk aardgasleidingen of overige transportassen met vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving aanwezig. Voor de spoorlijn is een QRA uitgevoerd, waaruit is gebleken dat:

- er is geen PR 10-6/jr.-contour aanwezig;
- de ontwikkelingen leiden tot een toename van het groepsrisico en
- het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt.

De spoorlijn is een relevante risicobron en moet beschouwd worden binnen de verantwoording van het groepsrisico.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Uit het door Oranjewoud in april 2011 verrichte onderzoek Externe Veiligheid blijkt dat de verantwoordingsplicht geldt voor het bestemmingsplan 'Langgewenst'. In de verantwoording van het GR wordt aandacht besteed aan de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en het vervoer van gevaarlijke stoffen over die lijn.

Kenmerk
20110063870-EBA

Ik verzoek u niet alleen aandacht besteed aan de elementen van de verantwoordingsplicht en de aandachtspunten daarbinnen voor dit bestemmingsplan, maar ook mee te nemen op welke wijze te nemen maatregelen in de regels van het bestemmingsplan geborgd kunnen worden. Als dit niet mogelijk is, kunt u ook overwegen te nemen maatregelen op een andere manier vast te leggen, zoals in een overeenkomst met een ontwikkelaar.

Voor nadere informatie kunt u ook contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



ir. H.P. de Vries

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Gemeente Hilversum
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM


DIENST STAD HILVERSUM	
nr. <i>51113896</i>	afd. <i>Sp / BvM</i>
kl. <i>-1.31.212</i>	
ingek.	20 OKT. 2011
advies	
kennissn.	

Onderwerp

Reactie voorontwerpbestemmingsplan Langgewenst

Datum

17 oktober 2011

Ons kenmerk

2011.036357

Contactpersoon

D. Bleumink

Doorkiesnummer

020 608 53 25

E-mail

dennis.bleumink@waternet.nl

Geachte mevrouw/heer,

In uw email van 20 september 2011 stelt u Waternet op grond van art. 3.1.1 Bro in de gelegenheid om op het voorontwerpbestemmingsplan Langgewenst te reageren. Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Hierbij ontvangt u mijn reactie.

Situatie

Het bestemmingsplan heeft als doel om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie waarbij rekening wordt gehouden met de nieuwe plannen voor de herontwikkeling van het Langgewenst.

Waterthema's

In het voorontwerpbestemmingsplan worden bepaalde waterthema's dubbel en op verschillende plekken beschreven. Voor een goede leesbaarheid en structuur vraag ik u om de waterthema's te bundelen en onder de "Waterparagraaf" te plaatsen.

Beleidskader

In het geschetste beleidskader wordt het beleid en de wet- en regelgeving van verschillende bevoegde gezagen weergegeven. Hier ontbreekt een expliciete verwijzing naar het bevoegd gezag van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Vervolgens constateer ik dat er geen watergerelateerde beleidsdocumenten zijn beschreven. Ik verzoek u een beschrijving van onderstaande beleidsdocumenten op te nemen in het bestemmingsplan:

- Het Nationaal Waterplan
- Het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010 – 2015.
- De Keur AGV 2009. Ter informatie, de nieuwe Keur 2011 heeft tot 14 april 2011 ter inzage gelegen en wordt 1 december 2011 vastgesteld.

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

Grondwater

Ik sluit mij aan bij uw advies dat u een zorgvuldig grondwateronderzoek wilt laten uitvoeren naar de effecten van de ondergrondse parkeergarage op de grondwaterstanden in de omgeving.

Datum

17 oktober 2011

Ons kenmerk

2011.036357

Informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen? Neemt u dan contact op met de heer D. Bleumink, e-mail dennis.bleumink@waternet.nl telefoon: 020 608 53 25.

Met vriendelijke groet,



O. van Drongelen
teamleider Planadvies

**Verslag vergadering Commissie voor Welstand en Monumenten
gehouden op 6 oktober 2011**

Aanwezig: P. van der Grinten (voorzitter), B. Duvekot, H. Pouw, G. Schutte, G. Cleuren (leden welstandskamer), E. van Schaijk, F. Gennisse (adviseurs DS), J. van Nes (secretaris).

WELSTANDSKAMER I

Bespreken bestemmingsplan Langgewenst

De commissie bespreekt het voorontwerp bestemmingsplan voor het Langgewenst. Dit plan maakt de realisatie mogelijk van een parkeerkelder onder de markt, bebouwing op het paardenplein en een maximaal 8 meter hoog langgerekt woongebouw tegenover de Naarderstraat/Stationsstraat.

De commissie begrijpt dat dit plan het resultaat is van veel overleg, inspraak en afwegingen, maar denkt dat het beter is om als gemeente zelf een visie te schetsen, in plaats van een resultante van inspraakrondes tot ontwerp te promoveren.

De commissie staat positief t.o.v. de bebouwingsvoorstellen op het paardenplein, en t.o.v. het ondergronds parkeren, mits het plein wel een goede inrichting krijgt met bomen aan de randen.

De commissie heeft twijfels t.a.v. de bebouwing Naarderstraat/Stationsstraat. Hiermee wordt een achterkant gecreëerd – of er ontstaat een tweezijdig blok, en er resteert een ruimte die stedenbouwkundig onaf is. Misschien is een afronding met bomen beter. Ook het bijgevoegde referentiebeeld wordt door de commissie ontraden: zowel qua stijl als typologie sluit dit niet aan op Hilversum en deze plek in het bijzonder.