

WETHOUDER F.G.J. VOORINK
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Bezoekadres:
Dudokpark 1

Aan de leden van de raad, fractiemedewerkers,
Cc collegeleden

DATUM 10 september 2015
ONS
KENMERK
UW BRIEF VAN
UW KENMERK
BEHANDELD R. Sprik
DOOR
TELEFOON 629 2586
(035-)
BIJLAGEN
BETREFT Aanvullende informatie m.b.t. raadsvoorstel 'Uitgebreide
procedure 's-Gravelandseweg 15'

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 26 augustus jl. zijn door commissieleden diverse kanttekeningen geplaatst bij het voorstel voor het slopen van het voormalige ING-kantoor aan de 's-Gravelandseweg 15 en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 41 woningen. Met deze brief wil ik nader ingaan op enkele aan de orde gestelde punten.

Massaliteit en uiterlijk

Diverse commissieleden hebben aangegeven het nieuwe appartementencomplex (te) massaal te vinden. In reactie op deze kritiek wil ik melden dat in het bestemmingsplan een maximum percentage is opgenomen (75%) met betrekking tot het te bebouwen oppervlak. De bouwaanvraag overschrijdt dit percentage niet, in feite is meer bebouwing volgens het bestemmingsplan toegestaan.

De toegestane maximale hoogte van 16 meter wordt op enkele ondergeschikte punten overschreden. Het betreft de twee (onbewoonde) kapconstructies waarvan het bouwplan is voorzien die louter om esthetische redenen zijn aangebracht. Voor het overige voldoet de nieuwbouw aan de toegestane hoogte.

Voor wat betreft uiterlijk adviseert de Commissie Welstand en Monumenten (CWM). Verschillende versies van de plannen zijn al met de CWM besproken. De CWM heeft aangegeven in te stemmen met de ingeslagen weg. Mogelijk dat er hier en daar nog kleine aanpassingen in de hoogte nodig zijn, maar die blijven beperkt en zullen de toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan niet overschrijden.

Parkeren

Daarnaast hebben commissieleden zich kritisch getoond ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen dat met het plan worden gerealiseerd. Er is voorzien in 1 parkeerplek per woning. Hiermee voldoet het plan niet aan de geldende normen. In dit geval ben ik van mening dat een ontheffing gerechtvaardigd is. Hoewel de locatie volgens het geldende parkeerbeleid is gelegen in 'De Schil', direct grenzend aan het 'Centrum' (de grens is gelegen op de 's-Gravelandseweg), maakt de locatie in feite deel uit van de binnenstad. Architectonisch en qua ontsluiting is het bouwplan gericht op het Centrum en is daarvan

onderdeel. Dit wordt ook bevestigd door de begrenzing van de (voorontwerp) Centrumvisie waartoe de planlocatie behoort.

In de Centrumvisie is herziening van het parkeerbeleid aangekondigd. Het is daarom logisch te veronderstellen dat in het nieuwe beleid voor de locatie minder zware parkeernormen zullen gelden. Tevens is in de Centrumvisie expliciet gemeld dat de (ontheffingsmogelijkheden) voor parkeernormen bij bouwplannen deel uitmaken van de beleidsherziening. Aandachtspunten daarbij zijn o.a. de omzetting van kantoor naar wonen: *‘Deze ontwikkelingen zijn wenselijk maar de mogelijkheden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte zijn soms beperkt waardoor realisatie nu niet mogelijk blijkt. Maatwerk is hier vereist.’*

Vasthouden aan de huidige parkeernormen zal tot gevolg hebben dat de herontwikkeling niet zal plaatsvinden. Een alternatieve ontwikkeling is niet realistisch, bovendien zullen nieuwe plannen tegen dezelfde normen aanlopen.

De ontwikkelaar heeft mij bevestigd dat de woningen inclusief een parkeerplek worden verkocht danwel verhuurd. In de vergunning zullen wij dit vastleggen. Daarmee is een appartement onlosmakelijk gekoppeld aan een parkeerplaats op eigen terrein. Toekomstige bewoners kunnen dus niet besluiten af te zien van een parkeerplek op eigen terrein om vervolgens in de openbare ruimte te parkeren. Bezoekers van de bewoners kunnen terecht in nabijgelegen parkeergarages die vaak onderbezet zijn. In feite komt het de bezettingsgraad van de garages ten goede. Parkeergarages zijn ook op loopafstand van de planlocatie gelegen. Ten behoeve van het bezoekersdeel van de parkeereis wordt bij bouwplannen in het centrumgebied vaker ontheffing verleend.

In de directe omgeving van de planlocatie geldt betaald parkeren in de openbare ruimte. Parkeren in de openbare ruimte is duurder dan in de garages en dus financieel onaantrekkelijker. Om deze reden zal de parkeerdruk in de directe omgeving niet toenemen. Extra parkeerplaatsen aanleggen betekent ook meer verkeersbewegingen in de directe nabijheid van het plangebied. Dit is onaantrekkelijk voor de omwonenden.

De woningen zijn levensloopbestendig en bestemd voor ouderen die mogelijk in de toekomst zorg verleend krijgen. Deze doelgroep heeft een mobiliteitsbehoefte waarvoor ik in dit geval één parkeerplek per wooneenheid acceptabel vind.

Om bovengenoemde redenen is het verlenen van ontheffing naar mijn mening gerechtvaardigd. Het sluit tevens aan op het toepassen van maatwerk zoals verwoord in de Centrumvisie.

Duurzaamheid en groen

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie heeft de ontwikkelaar mij gemeld uw raad nader te informeren over de met het bouwplan samenhangende duurzaamheidsaspecten.

Voor de groenvoorzieningen en terreininrichting zal de ontwikkelaar een landschapsarchitect inschakelen die nog apart een inrichtingsplan zal maken, ook voor het parkeerterrein.

Zoals u bekend is het niet toegestaan dat wij als gemeente strengere duurzaamheidseisen stellen dan in de wet zijn voorschreven.

Ik vertrouw erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

F.G.J. Voorink
Wethouder Ruimtelijke Ordening