POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

Stichting Heuvelpark
cc. gemeenteraad
cc. college van B&W

DATUM 29 juni 2021 / verzonden 14 juli 2021
ONS KENMERK 759112
BEHANDELD DOOR Morris Jabri
TELEFOON (035) 629 2800
BIJLAGEN
BETREFT Reactie op zienswijze inzake ontwikkeling Heuvellaan 50 (voormalig VARA-pand)

Geacht bestuur,

Wij hebben op 17 maart 2021 uw zienswijze op een mogelijk ontwikkelplan voor de locatie Heuvellaan 50 ontvangen. U geeft hierin uw reactie op een voorstel tot een ontwikkelplan van ontwikkelaar Villa Heuvel B.V. Daarna heeft u op 31 maart 2021 met de gemeentelijk projectleider overleg gevoerd over de procesgang. Het college van burgemeester en wethouders heeft nadien op 25 mei 2021 besloten een voorstel tot een stedenbouwkundige en planologische kaderstelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het college heeft in haar besluitvorming uw zienswijze – en andere inbreng – integraal meegewogen.

Voordat de gemeenteraad over de kaderstelling een besluit kan nemen zal het ontwikkelplan eerst in een raadscommissie behandeld worden. De raadscommissie brengt vervolgens een advies uit aan de gemeenteraad. Er is getracht om dit onderwerp nog in de maand juni te agenderen voor de raadscommissie, zoals eerder aan u is gecommuniceerd. De agendacommissie heeft echter besloten om het dossier (voorlopig) in te plannen voor behandeling in de raadscommissie in augustus. Over de definitieve datum wordt u nader geïnformeerd door de projectmanager van de gemeente.

U behoudt uiteraard de mogelijkheid om in de raadscommissie in te spreken en uw zienswijze eventueel toe te lichten. Hiervoor kunt u zich wenden tot de griffie, via het emailadres griffie@hilversum.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

W. Groot, ls. Ch. B. Aptroot wnd.

Stichting Heuvelpark

Aan: Raad van de gemeente Hilversum
Leden Commissie RO
College van B&W
Gemeente Hilversum
Dudokpark 1
1217 JE HILVERSUM

17 maart 2021

Betreft: Heuvellaan 50

Beste Wethouders, Raadsleden en leden van de Commissie RO,

Via deze brief willen wij u graag informeren over onze zienswijze en reactie op het op 4 maart jl. gepresenteerde plan door ontwikkelaar Local met betrekking tot de herontwikkeling van de Heuvellaan 50. Een gelijksoortige schriftelijke reactie is inmiddels ook aan ontwikkelaar Local gestuurd.

Op 19 februari hebben wij als bestuur van Stichting Heuvelpark een voorgesprek gehad met ontwikkelaar Local en haar adviseur van bureau Dietz. In dat gesprek heeft adviseur Dietz erkent dat er lange tijd niet met ons als direct omwonenden is gesproken (laatste gesprek dateert van 29 mei 2020) waarbij tevens door de ontwikkelaar werd bevestigd dat er inderdaad “achterstallig onderhoud” ligt in het betrekken van de omgeving bij de ontwikkelingsplannen. Tot onze spijt moeten wij constateren dat de bijeenkomst van donderdag 4 maart jl. daar helaas geen verbetering in heeft gebracht. De vele andere toehoorders bij deze videopresentatie zullen dit kunnen beamen.

Graag zetten wij nogmaals onze zorgen en bezwaren op het voorliggende plan uiteen.

REACTIE OP PLANSCHETS

1. Negeren landschappelijke waarden perceel

Vooraleerst is er met onze kernbezwaren die wij sinds begin 2019 hebben geuit nog steeds geen rekening gehouden, zijnde behoud van de historische landschappelijke waarde van dit perceel en de tuin-architectonische waarde van de grote vijverpartij, beiden expliciet genoemd in het Visiedocument Noordwestelijk Villagebied. Deze ruimtelijke visie geeft richtlijnen aan het bestemmingsplan Noodwestelijk Villagebied die betrekking hebben op o.a. architectuur en de cultuurhistorische, landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Wij mogen als burgers er toch vanuit gaan dat de gemeente een consistent beleid voert ten aanzien van richtlijnen voor een visiedocument en een daaruit voorvloeiende bestemmingsplan? Dit zou toch zeker moeten gelden wanneer de richtlijnen uit het betreffende visiedocument zelfs heel expliciet verwijzen naar een selecte groep van genoemde verbijzonderingen op kavelniveau:

(i) de tuinhistorische waarde van het perceel Heuvellaan 50 (*p. 74*) en
(ii) de tuin-architectonische waarde van de vijverpartij op het perceel Heuvellaan 50 (*p. 75*)?

Wij betreuren het dat de ontwikkelaar Local in het kader van deze richtlijnen geen rekening houdt met de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden van het terrein zoals door de gemeente Hilversum als richtlijn is vastgesteld. De grote tuin-architectonische vijverpartij is verdwenen uit de planschets en tot onze verbazing is er nu een kleine vijverpartij ingetekend op een andere plek op het terrein terwijl deze nieuwe kleine vijver tijdens ons voorgesprek met de ontwikkelaar van 19 februari jl. nog niet op de planschets stond. Het is dus extra opmerkelijk dat deze nieuwe vijver tussen 19 februari en 4 maart jl. ten tonele is verschenen.

Bovendien, is het voor ons onbegrijpelijk dat wanneer je als ontwikkelaar een vijverpartij wilt behouden op het terrein je dan niet zou kiezen voor behoud van de huidige vijverpartij, waar per slot van rekening bijzondere tuin-architectonische waarde aan is toegekend in een officieel gemeentelijk visiedocument. Op de plek van deze huidige waardevolle vijverpartij staan nu woningen ingetekend en dat is voor ons niet acceptabel.

2. Onnodig veel verharding in het parklandschap

Stichting Heuvelpark heeft in mei 2020 een alternatief plan gepresenteerd dat is opgesteld met behulp van vooraanstaande stedenbouwkundige adviseurs en architecten. In ons plan gaan wij uit van twee wegen die het gebied 'insteken'. Wij beschouwen het als één terrein, één park, met twee ontsluitingen. Onze zienswijze heeft bovendien het voordeel dat de twee ontsluitingen zorgen voor meer ruimte voor 'groen'. Het plan van de ontwikkelaar gaat echter uit van een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Dit levert meer verkeer door het hele gebied op, en heeft een heel ander karakter. Een karakter dat ons inziens niet aansluit bij het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied, dat uitgaat van bescherming van het groene karakter en de parkstructuur van de villagebieden.

Planschets Ontwikkelaar Local – 4 maart 2021



bron: www.heuvellaan50.nl

Planschets Stichting Heuvelpark – 8 mei 2020



bron: www.heuvelpark.com

In de door de ontwikkelaar voorgestelde ontsluiting van het park door middel van de aanleg van een nieuw stuk openbare weg zal op het binnenterrein meer verharding komen, ook al zijn het smallere éénrichtingswegen. Vervolgens gaan dan ook de auto's van de afvaldienst door het gebied heen rijden met alle gevolgen voor de wegprofilering. En dan hebben we het nog niet over de pakjesbezorgers. In de historische gedachtegang van een parklandschap met villa's zou het adres aan de Heuvellaan dienen te liggen en niet aan een nieuwe openbare binnenstraat.

3. Geen ondergronds parkeren

Ook de door de ontwikkelaar voorgestelde grote massa aan parkeerterreinen in de openbare ruimte vinden wij een ernstige aantasting van het groene karakter van het gebied en brengt wederom onnodig veel verharding met zich mee. In de openbare ruimte tellen wij ca. 60 a 62 parkeerplekken en op eigen terrein nog eens 16, waardoor het totaal uitkomt op 76-78, terwijl de behoefte slechts 22 x 2,3 = ca. 51 parkeerplekken bedraagt. Daarmee resteren er 25-27 voor de kantoor-/appartementenlocatie. Wanneer deze parkeerplaatsen ondergronds zouden worden gerealiseerd komt er ca. 650 – 700 m^2 aan 'groen' terug, gelijk aan de ruimte voor twee woningen; deze vrijgespeelde ruimte zou dan buitengewoon geschikt zijn om daar eventueel de twee woningen te plaatsen die nu pontificaal op de grote tuin-architectonische vijverpartij zijn ingetekend. Bovendien bieden de hoogteverschillen aan de Westkant (zandgrond) van het perceel een ideale voorziening om relatief goedkoper ondergronds parkeren te realiseren. Wij betreuren het dat daar geen rekening mee is gehouden door de ontwikkelaar.

In deze beschouwing rondom parkeren dient ons inziens ook de bestaande parkeerdruk aan de Heuvellaan te worden meegenomen. Zelfs nu in Coronatijd staat de Heuvellaan al opmerkelijk vol geparkeerd met o.a. nog steeds een groot aantal 'parkeertoeristen' van het AKN. Post-Corona gaat daar dan weer de additionele parkeerdruk bij komen vanuit het MCO dat een aantal jaren geleden is begonnen haar activiteiten sterk uit te breiden met een programma waarin significant meer concerten worden georganiseerd. Deze uitbreiding van activiteiten zal een sterk verhoogde parkeervraag met zich mee gaan brengen.

Naar verluidt is er een aantal jaren geleden een akkoord gesloten tussen het MCO en de toenmalige eigenaren van de Heuvellaan 50, waarin het MCO tijdens de avonduren gebruik mocht maken van het lege parkeerterrein aan de Heuvellaan 50. Deze overloop komt met het voorgestelde plan te vervallen en zal een ongewenste hoge parkeerdruk opleveren in de wijdere buurt – ook omdat er wordt verondersteld dat er aan de Heuvellaan niet meer mag worden geparkeerd volgens het plan van de ontwikkelaar.

Tegelijkertijd betreuren wij het ook dat de ontwikkelaar en de heer Loogman van de garage aan de Jacobus Pennweg niet met elkaar om tafel willen om een gezamenlijk integraal plan te ontwikkelen. Wij vinden dat een gemiste kans juist nu er een unieke mogelijkheid bestaat om de Loogman garage te betrekken bij het gebied aan de Heuvellaan 50 zodat de herontwikkeling wordt versterkt en aangevuld. De bestaande onderkelderde ruimte van de garage Loogman zou daarbij mooi kunnen worden aangesloten op een ondergrondse parkeerfaciliteit van het gebouw aan de Westzijde van het terrein. Wij ontvangen signalen dat beide partijen (Loogman en ontwikkelaar Local) helaas weinig tot geen interesse tonen om hun plannen met elkaar af te stemmen.

Het moet ons overigens van het hart dat ook de gemeente hier haar verantwoordelijkheid ontloopt door niet vanuit een bredere integrale visie naar de toegankelijkheid en bereikbaarheid van dit gebied als geheel te kijken (gebiedsontwikkeling) mede gezien het brede maatschappelijke en regionale belang van het MCO. Het terrein Heuvellaan 50 kan daarin een belangrijke rol spelen, aangezien er nu een prachtige kans ligt om hier in deze zandgrond op het hoogste punt van Hilversum een ondergrondse parkeergarage te realiseren ten behoeve van het MCO, Heuvellaan 50 en het in ontwikkeling zijnde appartementen-complex aan de Jacobus Pennweg (garage Loogman) waardoor tegelijkertijd het parkeren van de straat wordt gehaald. Ook het bestaande parkeerterreintje P1 kan dan eventueel bij een ondergrondse parkeerfaciliteit benut worden voor toevoeging van een appartementsgebouw.

4. Stedenbouwkundige opmerkingen

In tegenstelling tot het alternatieve plan van Stichting Heuvelpark is er niet gekozen voor vrije kavels. Hierdoor zullen er meer gelijkvormige woningen komen omdat ze door dezelfde ontwikkelaar/ aannemer gerealiseerd worden waardoor de individualiteit en diversiteit in stijlen en volumes, zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied, mogelijk in gevaar komt.

Wij zijn overigens positief over het gewijzigde beeld aan de Heuvellaan in het gepresenteerde plan met grotere massa zodat de karakteristiek aan de Heuvellaan in tact blijft. Wel zouden de voorgestelde twee- en driekappers wat forser en hoger mogen, zoals wij gezien hebben bij de eerder door ontwikkelaar Local voorgestelde kwadrantwoningen en zoals ook ingetekend in ons schetsontwerp van 8 mei 2020. Dan passen deze stedenbouwkundig ook beter in de volumes van de originele villa's in de omgeving en wordt bovendien aansluiting gezocht bij de historische status en individuele uitstraling van de villa's die er ooit gestaan hebben.

Tenslotte zijn er nu parkeerplaatsen ingetekend achter op een aantal percelen. Dat betekent dat, op iedere kavel waar dit wordt toegepast, er over de volle diepte van de kavel een oprit komt te liggen om aan het einde daarvan naast elkaar te parkeren. Dat lijkt ons geen realistische verkaveling; de auto's zullen langs de weg of in de voortuin worden geparkeerd gaan worden. Nogmaals, ook in dit kader wordt er in het plan van de ontwikkelaar wederom veel te veel uitgegaan van verhardingen.

5. Verdeling 50-50 wonen-werken

De door de gemeente voorgeschreven 50-50 verdeling van de functies 'wonen' versus 'werken' is voor zowel ontwikkelaar Local als Stichting Heuvelpark een centraal punt van zorg. De bal ligt wat dat betreft bij u als gemeente; u moet uiteindelijk bepalen of het in deze tijd verantwoord is om in dit parklandschap in het beschermde Noordwestelijk Villagebied zo'n grote hoeveelheid aan kantoorfuncties voor te schrijven.

Wij begrijpen dat de gemeente het Ecorys marktrapport gebruikt als voornaamste onderbouwing voor het voorschrijven van de grote hoeveelheid werkfuncties op verschillende ontwikkellocaties in Hilversum. Maar dit rapport gaat helemaal niet specifiek in op de impact van de structurele tendens naar meer thuiswerken op de vraag naar werklocaties. Het Ecorys rapport volstaat met de conclusie: *"Sinds de Coronacrisis werkt ongeveer de helft van de werkende thuis en blijkt dat ongeveer 60% van de werkenden verwacht in de toekomst 1 a 2 dagen per week thuis te zullen werken. Theoretisch zorgt dit voor een forse afname in de extra vraag naar werklocaties, maar het is nog niet met zekerheid te zeggen of dit ook realiteit zal worden".* Dus wat hier eigenlijk wordt gezegd is: het onderzoek toont aan dat er in de toekomst significant minder wordt gewerkt op kantoren, maar dat is slechts een theorie; het kan net zo goed niet gaan gebeuren!

Stichting Heuvelpark vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente haar beleid laat leiden door een marktonderzoek met een dergelijke betekenisloze conclusie.

De voorwaarde om 50% 'werken' voor te schrijven gaat nog uit van oud beleid waarin de huidige marktverwachtingen niet zijn meegenomen. Dit vergt dus een nieuwe visie en beleid van de gemeente Hilversum op 'werken'. Regeren is vooruitzien; of borduurt de gemeente nu voort op iets waarvan nu al helder is dat dit niet ten gunste komt van het doel? Dus geen werkgelegenheid, maar leegstand en leefbaarheidsproblemen!

Stichting Heuvelpark en tevens de buurtvereniging Trompenberg Zuid zijn daarom beide voorstander van een ontwikkeling richting 100% 'wonen' omwille van de leefbaarheid en duurzaamheid van de omgeving. De ontwikkelaar Local bouwt overigens ook liever woningen dan kantoren voor de leegstand. Bovendien heeft de ontwikkelaar ons al eerder aangegeven dat relatief 'meer wonen' voor hen een betere exploitatie met zich brengt, waardoor er dan ook weer ruimte komt voor 'meer groen'.

Er is grote woningnood terwijl de vraag naar kantoorruimtes in Hilversum afneemt. Bovendien heeft de locatie Heuvellaan 50 midden in het Noordwestelijk Villagebied inmiddels wel bewezen niet meer aantrekkelijk te zijn als werklocatie – getuige de grote leegstand in de afgelopen 10-15 jaar. Het pand aan de Heuvellaan 50 is overigens niet het enige pand in de omgeving waarvan de exploitatie 'werken' niet rendabel is; ook nabijgelegen panden zoals het MCO, het AKN en niet te vergeten de vele leegstaande meters en grote exploitatieverliezen op het Mediapark. En dan hebben we het nog niet eens over de vele individuele kantoorvilla's die leegstaan in het Noordwestelijk Villagebied.

Het is evident dat de verplaatsing van kantoor naar thuis om te werken structureel is, versterkt door de recente impact van COVID-19. Er zal dus minder kantoorruimte nodig zijn in de toekomst. De omwonenden maken zich daarmee zorgen over aanhoudende leegstand van kantoren op het terrein als gevolg van een onverantwoord grote volume-eis door de gemeente voor de bouw van ongewenste kantoren. In een beschermd villagebied weer aansluiting zoeken op de functie 'wonen' is daarom wenselijk vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

6. Participatie

Wij hebben met verbazing gekeken naar de informatiebijeenkomst via een Zoom verbinding op 4 maart jl. De bijeenkomst stond in het teken van informeren van de omwonenden van een plan dat sinds de zomer 2020 op basis van intensief overleg tussen ambtenaren en ontwikkelaar Local tot stand is gekomen. Een plan dat in december 2020 klaarblijkelijk een status had bereikt om als finaal concept ter beoordeling in te sturen naar de gemeente Hilversum. Wij begrijpen nog steeds niet waarom de ontwikkelaar bewust (zij waren namelijk '*verbaasd*' dat wij de schets al enkele weken abusievelijk eerder onder ogen hadden gekregen!) heeft gekozen om de omwonenden pas 2,5 maand nadien op 4 maart 2021 te informeren.

Participatie gaat over het betrekken van burgers bij plannen en projecten; het begint met een analyse van de buurt: wie wonen er en wat zijn hun gedachten bij de ontwikkelingsplannen. Ruimte bieden aan de omwonenden om hun wensen en ideeën kenbaar te maken ten behoeve van de planvorming. Daarnaast gaat het ook nadrukkelijk om het informeren van omwonenden over de gemeentelijke kaders die de ontwikkelaar heeft meegekregen. Dit alles is helaas niet gebeurd. Wij vinden het jammer dat wij als omwonenden door de ontwikkelaar Local op geen enkele aantoonbare wijze betrokken zijn geworden bij de planvorming van deze planschets, zoals dat ook geldt voor de eerder twee planschetsen. Net als bij deze twee voorgaande schetsen worden wij iedere keer door de ontwikkelaar achteraf geconfronteerd met een plan dat al wel met de gemeente uitvoerig is afgestemd. Het zijn iedere keer plannen die wij niet kennen, laat staan dat wij bij de planvorming betrokken zijn geweest.

Dus was het niet veel logischer geweest – mede in het kader van de naderende omgevingswet – dat omwonenden eerst zouden worden meegenomen in de gedachtegang en de gemeentelijke kaders van het nieuwe plan om het vervolgens in te sturen naar de gemeente ter goedkeuring, of in ieder geval tenminste op hetzelfde moment te delen met de omwonenden? Waarom is er bewust door Local gekozen om de omwonenden pas 2,5 maand later te informeren over een plan dat reeds een bepaald status heeft van overeenstemming voor wat betreft de stedenbouwkundige uitgangspunten?

Als klap op de vuurpijl wordt dan ook de zogenaamde participatiebijeenkomst van 4 maart jl. abrupt voortijdig (15 minuten eerder dan volgens de agenda) beëindigd terwijl alle toehoorders konden zien dat de chatbox volliep met vragen die onbeantwoord achterbleven. Wat ons betreft weer een gemiste kans om het achterstallig onderhoud te herstellen.

Ontwikkelaar Local zal bij haar vergunningsaanvraag moeten kunnen aantonen dat ze een goed participatieproces hebben doorlopen. Dat vraagt van de gemeente dan ook een goed onderbouwde beslissing of de vergunning wel of niet in behandeling kan worden genomen. Er wordt veel gepraat over participatie, maar het lijkt erop dat het in dit proces vooral voor de 'buhne' is. Ook in dit proces is het duidelijk dat participatie van de omgeving niet meer dan een vinkje is op de 'to do' lijst van ontwikkelaar Local. Wij constateren dat de invulling van het begrip Participatie door ontwikkelaar Local nog niet eens de laagste trap van de participatieladder omgevingswet haalt.

Deze ontwikkelaar heeft er baat bij om zoveel mogelijk rendement te halen uit de aankoop van het perceel aan de Heuvellaan 50; een belang dat niet per definitie hoeft te leiden tot de beste oplossing voor Hilversum. De gemeente Hilversum heeft de taak om hierin een balans te vinden in combinatie met de belangen van de direct omwonenden en overige buurtbewoners. En het blijkt nu wederom dat dit in dit traject volstrekt niet zorgvuldig en effectief gedaan is. Consequente sturing van de gemeente ontbrak en de gemeente heeft in onze opinie onvoldoende verantwoordelijkheid genomen voor het organiseren van de verbinding tussen ontwikkelaar Local, omwonenden en de gemeente.

Bovendien zijn er vanuit de groep van omwonenden (door Stichting Heuvelpark, maar ook door individuele andere omwonenden) meerdere malen schriftelijke verzoeken gedaan om omwonenden te informeren over de gemeentelijke kaders. Daar zijn vanuit de gemeente Hilversum niet tot nauwelijks inhoudelijk antwoorden op gekomen, ook niet in de schriftelijke reacties die vaak maanden op zich hebben doen laten wachten. Op die manier zijn omwonenden ook cruciale gemeentelijke kaders onthouden die van cruciaal invloed zijn geweest op de participatiegraad in dit specifieke proces.

Concluderend vinden wij de gang van zaken echt een gemiste kans. De gemeente had ons inziens verantwoordelijkheid moeten nemen in het participatieproces, maar ook ten aanzien van het innemen van een brede integrale visie naar de toegankelijkheid en bereikbaarheid van dit gebied; een visie op een ontwikkeling van dit gebied rondom het MCO, de Jacobus Pennweg en de Heuvellaan 50.

SLOTOPMERKINGEN

Zoals Stichting Heuvelpark al eerder heeft gememoreerd is hier sprake van een behoorlijk grote ingreep in een historisch belangrijke omgeving. We hebben met z'n allen in Hilversum gevonden dat de villagebieden waardevol zijn. De Hilversummers hebben er zelfs een Beschermd Stadsgezicht van laten maken. Daaruit voortvloeiend, is Stichting Heuvelpark van mening dat we iedere ontwikkeling in dat licht moeten zien en de mogelijkheden moeten aangrijpen om fouten uit het verleden te herstellen.

Dit staat feitelijk los van beleid over het nut en de vraag naar kantoren voor de stad, werkgelegenheid, etc. Op zich is het stedenbouwkundig zinvol om functies neer te leggen waar ze optimaal kunnen functioneren. Uit oogpunt van duurzaamheid is het wenselijk iets te realiseren met een levensduur langer dan 50 jaar. Het huidige VARA gebouw is in de huidige vorm niet meer te verhuren, dus niet meer bruikbaar binnen 50 jaar. Kantoren zijn wellicht wenselijk vanuit politiek oogpunt. Maar op deze locatie niet uit oogpunt van duurzaamheid. Bovendien kent Hilversum al een veel te grote mate aan kantorenleegstand en dat zal in de toekomst alleen maar groter worden.

Stichting Heuvelpark is uit oogpunt van duurzaamheid ook voorstander van zo min mogelijk verharding realiseren, maximaal groen, behoud van de waardevolle vijverpartij, maximale water retentie, minder opwarming. Dubbel grond gebruik (ondergronds parkeren) levert maximale restruimte voor groen en natuur. Ook voor de toekomst een waardevolle ontwikkeling en bij de historie aansluitend beeld, want sinds mensenheugenis heeft dit park aan de achterzijde geen bebouwing gekend.

Wonen in een waardevol park!!!

Met vriendelijke groet,
Stichting Heuvelpark

Tiana van Grinsven Hans Huiskes