Ontvangen door Informatiebeheer
23 OKT. 2020
Zaaktypegroep

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hilversum

Hilversum, 23 oktober 2020

Betreft: aanvraag omgevingsvergunning Vaartweg 180
Uw kenmerk: 699964 d.d. 23-09-2020

Contactpersoon:

Geachte College,

Hierbij maken ondergetekenden bezwaar tegen de gevraagde omgevingsvergunning voor Vaartweg 180. Deze is gepubliceerd als "oprichten woongebouw, wijzigen uitrit". In de aan u gerichte brief van Appel Architecten d.d. 23 september 2020 is echter uitsluitend sprake van een verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt als eerste fase gepresenteerd. Er is echter sprake van een tweede fase voor oprichten woongebouw en wijzigen uitrit. De stukken daarvoor zouden later worden aangeleverd. Hiervoor had een aparte aanvraag ingediend moeten worden. Nu is sprake van verwarring of een besluit over aanpassing van het bestemmingsplan voor zaaknummer 699964 tevens betrekking heeft op oprichten woongebouw en wijzigen uitrit. Daar komt nog bij dat een wijziging van het bestemmingsplan buitenplans dient plaats te vinden met een uitgebreide procedure waarbij het nieuwe plan door de gemeenteraad getoetst dient te worden. Wij begrepen dat een uitgebreide procedure inmiddels is gestart.

Onze bezwaren vatten we als volgt samen. Het aangepaste plan is nog steeds te hoog is, te massaal en niet passend in de omgeving vanwege de ligging op een prominente plek bij een veel gebruikte ingang van het beschermde stadsgezicht van de Boombergwijk. Bovendien is het bouwplan in strijd met verscheidene regels van het vigerende bestemmingsplan en met de aanbevelingen uit het negatieve advies van het vooronderzoek d.d. 30 juni 2020. Voorts was de participatie met de omwonenden volstrekt onvoldoende.

1. Onvoldoende participatie

Op 28 oktober 2019 heeft vooroverleg plaats gevonden met het Wijkoverlegorgaan Boomberg. In de Ruimtelijke onderbouwing (pagina 3) wordt gesteld dat het planvoorstel positief werd ontvangen. Dit is onjuist: er is door het WOO aangegeven dat de hoogte van de geplande nieuwbouw met negen bouwlagen ver boven de toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan uitging en dat het bouwplan niet past binnen de architectuur van de wijk. Op een 10 december 2019 georganiseerde bijeenkomst met omwonenden is wederom kritiek geleverd op de bouwhoogte die inmiddels was verlaagd tot zeven bouwlagen. In de Ruimtelijke onderbouwing is niet vermeld dat beide bijeenkomsten betrekking hadden op eerdere bouwplannen met respectievelijk negen en zeven bouwlagen dat later door de initiatiefnemer zijn ingetrokken. Op 18 december 2019 is een inloopavond gehouden waar opnieuw kritiek werd geuit op de bouwhoogte. De verslagen van deze drie bijeenkomsten worden echter ten onrechte als instemming opgevoerd met het gewijzigde bouwplan van 24 februari 2020 met zes bouwlagen. Er is aanvankelijk dus flink overvraagd, eerst negen, later zes bouwlagen.

Daarna is een participatietraject opgestart om te toetsen of de plannen passen in en op steun kunnen rekenen van de omgeving. In dat kader is een klankbordgroep geformeerd. Nadat zich daarvoor een vierde persoon had aangemeld heeft KBWonen besloten dat de klankbordgroep volledig was zonder dit aan de overige drie leden mee te delen. Anderhalve maand later kwamen we daar bij toeval pas achter. Later hebben zich nog zes omwonenden voor de klankbordgroep aangemeld die allen te horen kregen dat deze vol was. Alle tien omwonenden zijn echter belanghebbend op basis van het afstands- en zichtcriterium. Het persoonlijk belang van de genoemde tien omwonenden is van enige betekenis en is rechtstreeks betrokken bij dit niet in de omgeving passende dominante bouwplan. Een van de leden van de klankbordgroep vertegenwoordigt de Vereniging van eigenaren van De Rijklaan 9 – 21.

Op 30 maart 2020 hebben de tien omwonenden een brief aan KBWonen gestuurd om hun positie te bepalen op grond van het bestemmingsplan. Hen was toen nog niet bekend dat de gemeente op 27 augustus 2019 een negatief eindadvies op het eerste vooroverleg had uitgebracht en dat is ons ook door KBWonen niet meegedeeld. KBWonen heeft daarna de participatie beëindigd zonder dit aan de klankbordgroep mee te delen. Op 2 april 2020 heeft KBWonen een tweede aanvraag vooroverleg bij de gemeente ingediend zonder dat aan ons mee te delen. Daarop heeft de gemeente op 30 juni 2020 wederom een negatief eindadvies uitgebracht.
Nadat de klankbordgroep maandenlang vanwege de coronacrisis niet bijeen kon komen is op 8 september 2020 een eerste bijeenkomst belegd. Het verslag daarvan is onvolledig en deels onjuist. De klankbordgroep heeft niet ingestemd met dit verslag. Een concept is niet tevoren aan de klankbordgroep voorgelegd. De bijeenkomst bestond grotendeels uit een presentatie van het bouwplan. In een volgende vergadering zouden de bezwaren van de klankbordgroep besproken worden. Dit is verhinderd doordat KBWonen op 23 september 2020 onverwachts een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente heeft ingediend waarin op geen enkele wijze tegemoet is gekomen aan de beoordeling in het negatieve eindadvies van het vooronderzoek voor een omgevingsvergunning d.d. 30 juni 2020 en de eerder door de omwonenden geuite bezwaren (o.a. brief d.d. 30 maart 2020).

Conclusie is dat er niet is voldaan is aan de Belanghebbendenkaart Participatie Hilversum. Er zijn door KBWonen enige malen verslagen ingestuurd van ontwerpen die door hen waren ingetrokken. De initiatiefnemer heeft op zeker moment de participatie eenzijdig beëindigd zonder dit aan ons mee te delen. De klankbordgroep is meerdere keren voor voldongen feiten geplaatst. Alle belanghebbende omwonenden zijn niet vertegenwoordigd in de klankbordgroep, slechts 4 van de 10. Daar de participatie onvoldoende en onzorgvuldig is geweest verzoeken wij u de aanvraag niet verder in behandeling te nemen conform de gemeentelijke Belanghebbendenkaart.

2. Bestemmingsplan

Het voormalige Rabobank gebouw bestaat thans uit twee delen: een westelijk deel van drie bouwlagen met de ingang aan de Vaartweg en een oostelijk deel van twee bouwlagen met de ingang aan de Schuttersweg.

Het aangepaste ontwerp d.d. 2 april 2020 heeft resp. zes en vijf bouwlagen, met rondom balkons, zonder kantoorfunctie en bestaat uit twee delen met een nokhoogte van resp. 19,97 m en 15,77 m.

Vigerend is de Herziening Bestemmingsplan Noordwestelijk villagebied 2010. In dit bestemmingsplan heeft het westelijke bouwdeel de bestemming Wonen met de aanduiding (s) voor gestapelde woningen = appartementengebouwen. Het oostelijk deel heeft de bestemming Kantoordoeleinden.

Het bouwplan valt binnen het hiervoor genoemde bestemmingsplan maar grenst direct aan het beschermde stadsgezicht Noordwestelijk villagebied. Dat betekent dat de regels van genoemd bestemmingsplan van kracht zijn voor dit bouwplan. Regels die uitsluitend van toepassing zijn op het beschermde stadsgezicht zijn niet van toepassing op Vaartweg 180.

Doordat de contouren van het bouwplan niet in overeenstemming zijn met de grenzen tussen wonen en kantoordoeleinden op de bestemmingsplankaart is de doorwerking van de voor wonen en kantoordoeleinden verschillende bepalingen niet te beoordelen. Daar komt nog bij dat volgens het bestemmingsplan (artikel 14 sub 5) ieder gebruik als woning in het kantoordeel verboden is. Dit kan alleen gerealiseerd worden via een wijziging van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming Wonen (s) van het westelijk deel zijn de bepalingen van artikel 12 (wonen) en de algemene voorschriften van artikel 11 van het bestemmingsplan van kracht. De maximaal toegestane goothoogte voor het westelijk deel is 10 m. Er is geen aanduiding van een maximale nokhoogte. Volgens artikel 11 sub 13a kunnen B&W vrijstelling verlenen voor een hogere bouwhoogte tot 13 m en volgens artikel 25 lid 1f tot 14,3 m. Volgens artikel 25 lid 1f kunnen B&W ontheffing verlenen voor overschrijding van de hoogtematen met maximaal 10%, tot een maximum van 2 meter. Het bouwplan is met een hoogte van 19.97 m 5.67 m hoger dan 14,30 m indien daarvoor ontheffingen verleend worden. Een vrijstelling van 10% op basis van 25 lid 1f is dus niet mogelijk. De thans voorgestelde hoogte van het nieuwe gebouw, resp. 19,97 en 15,77 meter, staat hiermede in schril contrast. Wij kunnen daarmee niet instemmen. Deze hoogte past tevens niet in het beeld van directe aangrenzende bebouwingen.

Om aan het bestemmingsplan te voldoen dienen twee bouwlagen geschrapt te worden. In het negatieve eindadvies d.d. 30 juni 2020 wordt een inleidende hoogte aanbevolen als overgang van de lagere bebouwing aan de oostkant van de locatie naar de hogere bebouwing aan de westkant van de locatie. Een dergelijke inleidende hoogte zou ook een reminiscentie betekenen aan de vorm van het bestaande gebouw dat men wil slopen. Bovendien is op basis van artikel 25 lid 2 niet onderzocht of deze vrijstellingen geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het perceel.

Binnen de bestemming Kantoordoeleinden van het oostelijk deel zijn de bepalingen van artikel 14 (kantoordoeleinden) en de algemene voorschriften van artikel 11 van kracht. In artikel 14 is geen maximale nok- of goothoogte aangegeven. Op de plankaart ontbreekt eveneens een maximale aanduiding van goot- en nokhoogte. In artikel 14 sub 5 is als verboden gebruik aangegeven "ieder gebruik als woning". De gemeente wenst op de begane

grond 360 m2 werkgelegenheid. Dit hoeft niet kantoor te zijn en mag ook maatschappelijk/welzijn of sport zijn. Deze kantoorlaag is in het aangepaste bouwplan geschrapt. Vanuit een oogpunt van sociale veiligheid is het belangrijk dat de begane grond ook 's avonds in gebruik is. Wij hebben derhalve geen bezwaar tegen het gebruik als woning van de begane grond na wijziging van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure.

3. Parkeergarage

Wij waarderen dat een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd en dat de rooilijn aan de kant van de Vaartweg 5 meter naar achteren wordt verschoven waardoor het trottoir breder en beter begaanbaar wordt. Het bestemmingsplan laat echter geen ondergrondse parkeergarage toe daar de aanduiding (o) op de plankaart ontbreekt.

De geplande ingang van de parkeergarage ligt zo dicht op de woningen Schuttersweg 1 – 27 dat daar sprake zal zijn van overlast. De geplande ingang van de parkeergarage ligt namelijk slechts op luttele meters afstand van de bestaande inrit naar 21 garages en 8 parkeerplaatsen bij Schuttersweg 1 – 27. Bovendien ligt de inrit te dicht bij het gevaarlijke kruispunt Vaartweg – Schuttersweg en het onoverzichtelijke kruispunt De Rijklaan - Schuttersweg. Op deze kruispunten zijn regelmatig problemen met sluipverkeer, afslaand verkeer vanaf de Vaartweg en met veel scholieren die regelmatig met z'n vieren naast elkaar of onoplettend in groepen fietsen. In het bouwplan wordt niet voldaan aan het negatieve advies vooronderzoek d.d. 30 juni 2020 waarin staat dat de hoofdingang aan de Vaartweg moet komen. Tegen een ingang aan de Schuttersweg maken wij hierbij bezwaar.

4. Past niet in de omgeving

Het bouwplan is, mede doordat het boven alle aangrenzende bebouwing uitsteekt, te dominant en beeldbepalend bij de entree van de wijk, een wijk die bovendien beschermd stadgezicht is. In beide versies van het bouwplan is zonder enige motivatie vermeld dat de voorgestelde nieuwbouw passend is in de Hilversumse architectuur. De vormgeving van de appartementen is die van gestapelde woningbouw. Onduidelijk is waarom hier een hoogteaccent aanvaardbaar zou zijn.

Er is door de initiatiefnemer geen gevolg gegeven aan de in het negatieve advies van 30 juni 2030 voorgestelde ruimtelijke analyse waarbij de locatie in een bredere context wordt beschouwd in massa, hoogte en korrel.

Er is een omgevingsaanpassing aangebracht, in die zin dat door Appel architecten een Dudok "touch" is toegepast met verwijzing naar o.a. het middelste voormalige NCRV gebouw op de Schuttersweg/Bergweg. Dit gebouw is echter niet door Dudok ontworpen maar door J.H. van der Veen. Deze touch houdt niet meer in dan dat het gebouw een geelachtige kleur zal krijgen; het uit zich niet in de vormgeving. De Dudok touch wordt volkomen teniet gedaan doordat aan drie zijden ver uitstekende balkons zijn ontworpen. In het eerste ontwerp liep de buitengrens van de balkons gelijk met de gevel waardoor ze niet uit het gebouw staken. Door het vele autoverkeer op de Vaartweg (doorgaande verkeersfunctie aansluitend op de randweg) en de Schuttersweg zullen weinig toekomstige bewoners op hun balkon van de uitlaatgassen en het verkeersgeluid willen genieten. De balkons aan de noordzijde liggen in de schaduw en er zal sprake zijn van inkijk ten opzichte van het gebouw op Schuttersweg 1 – 27 en door de grote hoogte zelfs in De Rijklaan 9-21.

5. Overschrijding bouwvlak

Het in het bestemmingsplan met dikke zwarte lijnen aangegeven bouwvlak wordt fors overschreden. Bovendien steken de balkons buiten het bouwvlak uit. Dit blijkt duidelijk wanneer de tekening op pagina 3 van de brief van Appel Architecten aan de gemeente d.d. 23 september 2020 wordt vergeleken met het bouwvlak op de bestemmingsplankaart. Wij hebben aan KBWonen gevraagd of zij een tekening willen sturen waarop de contouren van het nieuwbouwplan zijn geprojecteerd op het bouwvlak van de bestemmingsplankaart. Op dit verzoek hebben wij geen reactie gekregen.

Volgens artikel 11 sub 1a van het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend in het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd; m.a.w. daarvan is geen ontheffing mogelijk. Door een dergelijke vergroting komt de nieuwbouw trouwens te dicht op het gebouw Schuttersweg 1 – 27 te liggen waardoor in beide richtingen tevens sprake zal zijn van inkijk.

6. Mogelijke belemmeringen

Een deel van het perceel (kavel 938?) is in eigendom bij de gemeente Hilversum. Voor zover ons bekend is dit nog niet nader uitgezocht en zijn daarover nog geen afspraken gemaakt.

In het kadaster staan mogelijke privaatrechtelijke belemmeringen van de provincie Noord-Holland. In het negatieve eindadvies van 30 juni 2020 is vermeld dat dit nader onderzocht dient te worden. Dit is nog niet gebeurd voor zover wij weten.

7. Schaduwwerking

Er is grote twijfel over de visualisatie van schaduwwerking op aangrenzende woningen, zeker op zomeravonden. Dit betreft o.a. Schuttersweg 4, Schuttersweg 1 – 27 en De Rijklaan 9-21.

8. Bomen op de grens van het bouwperceel en Schuttersweg 1 – 27

Op de grens van genoemde percelen staat een rij bomen dicht bij de geplante uitrit van de parkeergarage. Daar niet duidelijk is waar de eigendomsgrens ligt verzoeken wij u door het kadaster de grens vast te laten stellen en te markeren in het terrein. Het kadaster schakelt gewoonlijk zelf de aangrenzende eigenaar in. Dit is de Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken te Hilversum.
Voor zover ons bekend is er door de initiatiefnemer geen overleg gepleegd met Gooi en Omstreken over de impact op hun terrein van het bouwplan.

9. Verkeersituatie

Met de steeds toenemende verkeersdrukte op de Schuttersweg (bijv. door de komst van Talpa), en de aangrenzende gevaarlijke kruisingen van de Schuttersweg met de Vaartweg en met de De Rijklaan, zal de bouw van 15 appartementen deze drukte alleen nog maar doen toenemen. Dit zal mede gezien het schoolverkeer en het vele sluipverkeer op de Schuttersweg een ongewenste negatieve invloed hebben op de veiligheid van het verkeer.

Door de toename van het verkeer door de bouw van 15 appartementen zal zowel voor de omwonenden als voor de toekomstige bewoners hinder worden ondervonden door de toename van geluid, fijnstof en uitlaatgassen.

10. Tuin

Een tekening van de tuin ontbreekt.

11. Zichtlijnen

In de eerste versie van het bouwplan zijn op de kaart 'Situatie nieuw' diverse zichtlijnen aangegeven. in de tweede versie ontbreken op de kaart 'Situatie nieuw' echter alle zichtlijnen. In de eerste versie zijn o.a. zichtlijnen aangegeven vanaf de Vaartweg en de Schuttersweg in de richting van het gebouw. Een dergelijke zichtlijn heeft echter betrekking op beide richtingen, d.w.z. vanaf en naar een gebouw. Bovendien ontbreekt een zichtlijn in de richting van de De Rijklaan die gericht is op de woning Van Yssumlaan 2. Wij verzoeken U deze gebreken te laten herstellen.

Wij verzoeken het College hierbij de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren daar deze op vele punten in strijd is met het vigerende bestemmingsplan c.q. de procedure te staken wegens onvoldoende participatie. Tevens verzoeken wij u om de door de initiatiefnemer op 23 september 2020 gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan te weigeren en om het negatieve eindadvies van 30 juni 2020 strikt toe te passen.

Gaarne ontvingen wij een schriftelijke reactie.

Hoogachtend,

De vier leden van de klankbordgroep:

(zie volgende pagina)

De overige zes belanghebbende omwonenden:

Hilversum
Mediastad

Afz:
mbt zaaknr.
6ggg64, Bezwaar.

College van B & W

Hilversum
Mediastad

DATUM VAN ONTVANGST ONTVANGEN OP

23 OKT. 2020

BEWIJS VAN ONTVANGST

Ontvangen van

Onderwerp Bezwaar tegen omgevingsvergunning zaaknr 6999654 42V College v. B&W

Ontvangen van MM2R.

GEMEENTE HILVERSUM

Locatie afgifte b.v.o.

GEM039