

Technische Vragen bij het Stationsgebied

De tijd tussen een commissiebehandeling en raadsbehandeling is 1 week. Technische vragen konden nog worden nagezonden.

Vraag 1. Hoe kan de raad een bestemmingsplan vaststellen als de onderbouwing stoelt op mogelijk onjuiste aannamen in de toelichting en bijgeleverde stukken incompleet zijn?

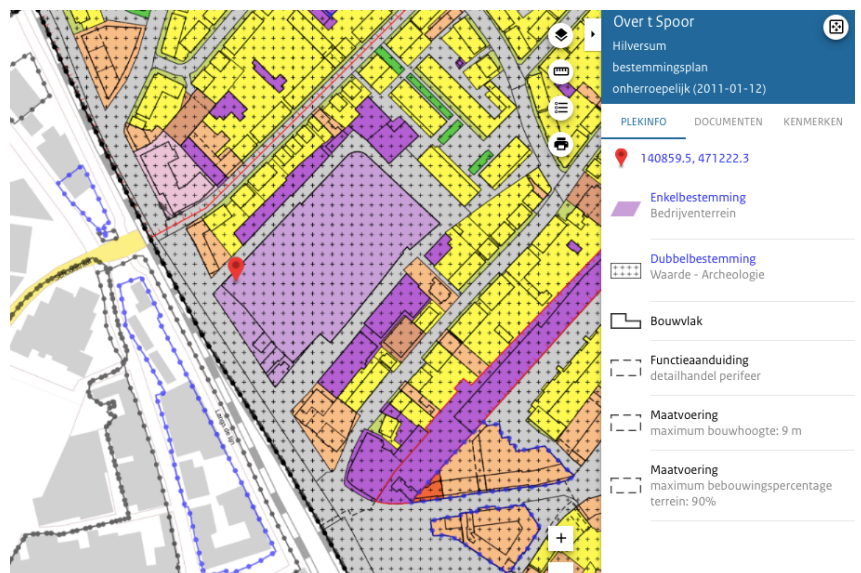
Uit: Toelichting bij ontwerp-bestemmingsplan, p. 32. "Het plangebied ligt niet aan een industriegebied"

De vergelijking van het plangebied met het vigerend bestemmingsplan Over 't Spoor leert dat het plangebied wél grenst aan een industriegebied.

Waar het plangebied wel grenst aan een industriegebied is het rapport over geluidseffecten onvolledig en voldoet zo niet aan het uitgangspunt alle geluidseffecten van de planvorming conform de wet- en regelgeving* in beeld te brengen. Bijvoorbeeld waar is voorgeschreven dat akoestisch onderzoek moet uitgaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en waar het cumulatieve effecten betreft. <https://www.infomil.nl/>*



Figuur 1.2: Grens plangebied (aangegeven doormiddel van rode arcering)



(boven) <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> bedrijventerrein Korte Noorderweg grenzend aan plangebied

(links) Plangebied uit 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Stationsgebied Hilversum', feb 2020, Antea Group, p. 2

"Cumulatie

Belangrijk is om te weten dat een akoestische afweging gebaseerd op de Wgh niet afdoende hoeft te zijn voor de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat bij een geluidsgevoelige bestemming. In het geval dat de nieuwe geluidsgevoelige bestemming ook in de invloedsfeer van andere geluidsbronnen ligt wordt gekeken naar het akoestische klimaat van **alle geluidsbronnen samen (cumulatie)**."

<https://www.infomil.nl/vaste-onderdelen/onderwerpen/geluid/thema/geluid/beleid-wet/geluid-beleid-ro/>

Vraag 2. Mag het college een voorstel doen dat tegen de nationale belangen ingaat?

Vergelijk:

- Uit de Toelichting bij het bestemmingsplan, p. 44. Het Rijk zet in op 13 nationale belangen welke van invloed kunnen zijn op de gemeente Hilversum: "Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. "
- Uit 'Omgevingsfoto gemeente Hilversum', analyse t.b.v. de Omgevingsvisie, p. 162, "(...) 18 procent van de bewoners in Hilversum wordt blootgesteld aan niveaus van 55 tot 60 decibel per dag. Dat maakt Hilversum na Utrecht, in vergelijking met andere gemeenten, de op één na lawaaiigste plek van Nederland."
- In het voorstel ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied staat 1 woning met minder geluidhinder tegenover bijna 5 woningen met meer geluidhinder (exclusief nieuw te bouwen woningen in het plangebied).

Stationsgebied - geluidgehinderden	AFNAME	TOENAME
Ontwerpbestemmingsplan & aantal woningen met geluidgehinderden tov huidige situatie	afname geluidbelasting bij 39 woningen*	toename geluidbelasting bij 229 woningen (222 in Stationsgebied)*
* Aanmeldnotitie-vormvrije-m.e.r.-beoordeling-stationsgebied, Antea Group, p.11, feb. 2020		

Voorbeeld het Langgewenst, waarover een reclamant wijst hoe die straat is aangemerkt als een autoluwe weg, en daarom aan de Langgewenst kant balkons zijn gesitueerd. "In de afgelopen jaren is echter het gemotoriseerde verkeer dat van en naar de centrumring gaat via het Langgewenst fors toegenomen. Sinds het sluiten van de grote spoorbomen en het verkeersluw maken van andere wijken werd dat steeds op straat van reclamant afgewenteld. Hierdoor is de geluidshinder en het daarmee gepaarde fijnstof aan het Langgewenst alsmaar toegenomen en komt al langere tijd ruim boven de toegestane norm."

De gemeente reageert bij deze reclamant en de aangehaalde passage enkel op fijnstof en niet op de structurele geluidhinder boven de toegestane norm. Wel reageert de gemeente op het incidentele geluid in de context van het marktplein- annex evenemententerrein in een vervolgpassage met "het wonen in een stadscentrum waar meer (of dergelijk) omgevingslawaai te verwachten is." (Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' en ontwerp-beeldkwaliteitsplan, p.12)

Vraag 3. Klopt het dat het advies* is om voor 38 woningen de hogere grenswaarde op 64 dB, en 2 woningen 65 dB. te stellen en dat dit stuit op de maximale (wettelijke) ontheffingswaarde van 63 dB (incl. aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder)? Wat is de impact voor die 40 woningen waarbij het advies niet opgevolgd kan worden en hoe verhoudt dit advies over 64 en 65 dB. zich tov de opmerking dat bij 63 dB als gevolg van wegverkeer de norm (van 63 dB) nergens wordt overschreden?****

Melkpad-Langgewenst- Schoolstraat-Koninginneweg-Schapekamp	
Adres	Vast te stellen Hogere waarde
Langgewenst 7	65
Langgewenst 71	64
Langgewenst 73	64
Langgewenst 75	64
Langgewenst 77	64
Langgewenst 79	64
Langgewenst 81	64
Langgewenst 83	63
Langgewenst 85	63
Langgewenst 87	63
Langgewenst 89	63
Langgewenst 9	65

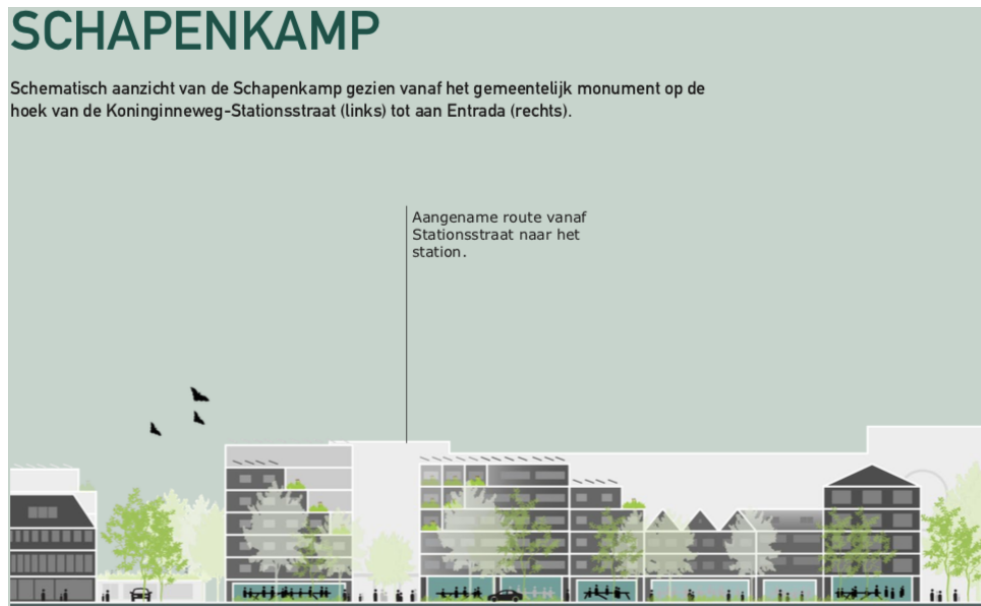
*Besluit Hogere grenswaarden centrumring, B&W, 25 augustus 2020, bijlage 1, pp. 4 ev. (fragment uit bijlage)

** Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020', p.3

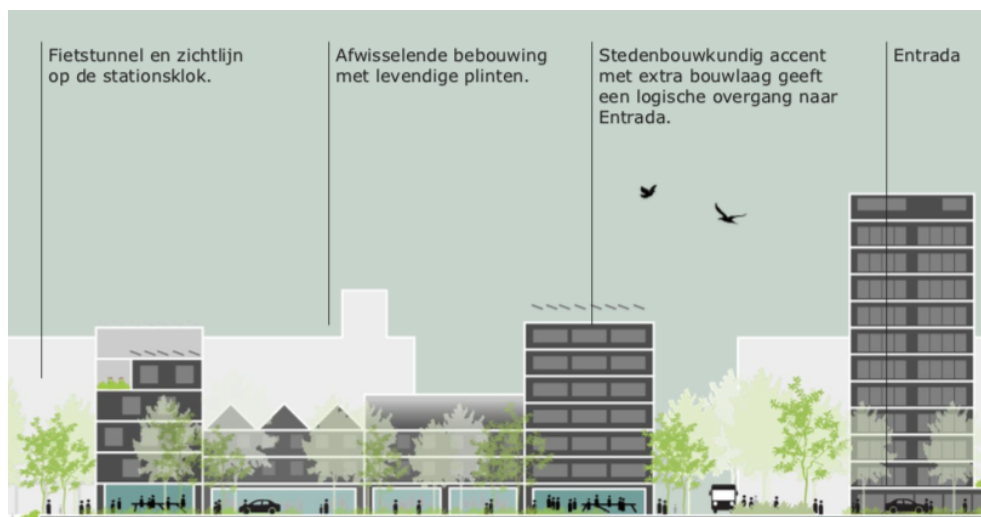
Vraag 4. Hoeveel is de totale kostenbesparing bij het niet verleggen van de centrum-ring, zoals door investeringen voor geluidwering aan en rond het fors toenemend aantal geluidgehinderde bestaande woningen?

Vraag 5. Waarom is de raadsopdracht over de bouwhoogte niet uitgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan en daarmee samenhangende stukken?

In december 2017 stelde de raad het Stedenbouwkundig plan vast. Op 29 mei 2019 is het Stedenbouwkundig plan 'definitief en integraal' vastgesteld, met bouwblokken met een bouwhoogte van 3 tot 6 lagen. (Zie ook 'Toelichting bij bestemmingsplan Stationsgebied', pp. 10, 15)



A (boven), B onder)



Uit Stedenbouwkundig plan Stationsgebied, 2019, pp. 50,51

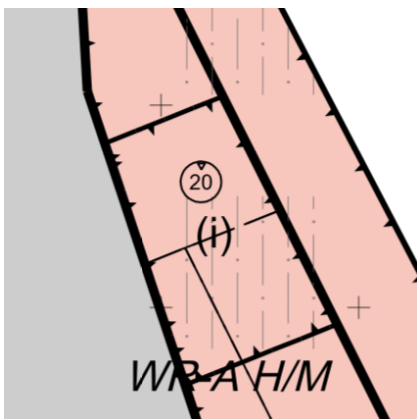
In het vastgestelde Stedenbouwkundig plan is een afbeelding (A) te zien van 5 bouwlagen en een kap ter hoogte van de 6-de bouwlaag gezien vanaf de Schapenkamp. Tegelijk werd Entrada als ijkpunt voorgesteld om hoger dan 6 bouwlagen te gaan (B). Dit is afgewezen. Mede omdat Entrada niet in verhouding staat tot alle omringende bebouwing. Van het 'Teleac-gebouw' aan de spoorzijde, de woningen ter hoogte van de Beatrix tunnel, de woningen en het kantoor van Gooi en Omstreken aan de Schapenkamp, tot en met het gesloopte GAK kantoor dat 4 bouwlagen telde.



Schapenkamp Entrada en aansluiting op bebouwing

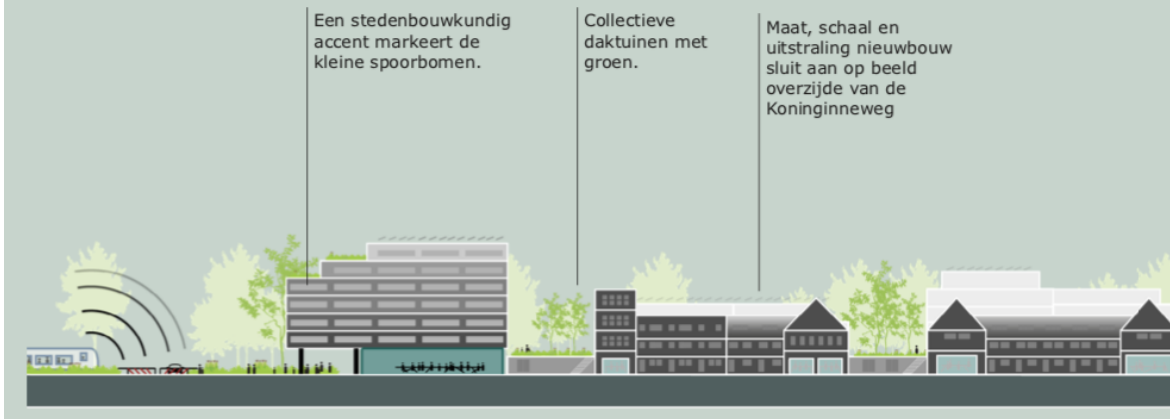
Het college kreeg de opdracht tot 6 bouwlagen uit te werken in het ontwerpbestemmingsplan. Waar een bouwlaag 3 meter is blijkt nu in het ontwerpbestemmingsplan 20 meter plus 2 meter via afwijkingsregels opgenomen. Dit telt op tot 22 meter. (zie Uitwerkingsregels, 4.2, p. 15, en Algemene afwijkingsregels, art. 15 lid a, p. 32.), hetgeen 7 bouwlagen mogelijk maakt.

Eveneens blijkt hoe meer dan zes bouwlagen zijn ingevlochten in bewoordingen. Op p. 61 in de 'Toelichting' keert opnieuw de passage terug over de 'logische' aansluiting op Entrada, staat dat de bouwlagen 'variëren gemiddeld tussen de 3 en 6 lagen' en ontbreekt op de plankaart de aanduiding van de maximale bouwhoogte grenzend aan Entrada. Wel is te zien hoe bij de Koninginneweg-oost 20 meter is ingetekend, waarbij conform de regels de mogelijke ophoging geldt met 2 meter volgens de afwijkingsbevoegdheid tot 22 meter, de hoogte nodig voor het door de raad afgewezen accent van 7 bouwlagen eerder voorgesteld in het concept stedenbouwkundigplan.



ONTWIKKELING KONINGINNEWEG

Schematisch aanzicht van de nieuwe ontwikkeling tussen Koninginneweg en spoortracé van station (links) tot kleine spoorbomen (rechts), gezien vanaf de overzijde Koninginneweg.



Uit Stedenbouwkundig plan Stationsgebied, 2019, p. 42

Het aantal bouwlagen staat niet los van maar hangt nauw samen met stedenbouwkundige kwaliteit van licht-lucht-ruimte-menselijke maat. Het gaat niet aan om concessies te doen aan de kwaliteit van het woonmilieu door extra bouwvolume mogelijk te maken of van de normen voor geluidshinder af te wijken.

Als 100 bouwlagen in Manhattan niet misstaan misstaan ze mogelijk juist in Hilversum, omdat het niet aansluit bij onze identiteit, ontwikkelgeschiedenis, korrel-en-schaalgrootte. Het Movares rapport over de verbinding Oost-Centrum typeert de "karakteristieke kleinschalige Hilversumse centrumbebouwing" (p.10).

Ook COVID-19 laat zien dat het uitmaakt of ik 12 hoog achter zonder balkon woon, of in een grondgebonden woning met tuin.

Vraag 6. Kan de gewenste uitbreiding van het stationsgebouw worden opgevangen binnen dit kolossale gebouw?

Het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan is 'definitief en integraal'. Het college kan niet enerzijds wensen voor wijzigingen initiëren ('flexibiliteit') en tegelijkertijd waar onwelgevallig een beroep doen op het feit dat de raad bij raadsbesluit het stedenbouwkundig plan definitief heeft vastgesteld.

"Omwille van de flexibiliteit is voor het Stationsplein in het bestemmingsplan een zgn. 'uitwerkingsplicht' opgenomen. De planregels bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld bouwblokken samen te voegen. (Vooroverleg- en inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' en voorontwerp-beeldkwaliteitsplan, p.20)"

De 'uitwerkingsplicht' voor het stationsgebouw is ten onrechte opgenomen in het bestemmingsplan. Over het nieuwe Stationsplein aan de centrumzijde is eerder opgemerkt dat het een bescheiden oppervlakte betreft. Verdere uitbreiding van het Stationsgebouw gaat ten koste van de schaarse openbare ruimte. Samenvoegen van bouwblokken zijn majeure beslissingen die niet horen te resorteren onder 'flexibiliteit', ergo helemaal niet meer aan de orde dienen te zijn.

Bovendien reageert de gemeente zelf met: "NS is betrokken geweest bij het opstellen van het Programma van Eisen en bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan. Er hebben klanteis-gesprekken plaatsgevonden en op elke versie van het Stedenbouwkundig plan is een reactie van NS, maar ook van ProRail, gevraagd en gekregen. Een mogelijke aanpassing van het station is in het stadium van het Stedenbouwkundig plan niet als wens op tafel gelegd." Uit: 'Vooroverleg- en inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' en voorontwerp-beeldkwaliteitsplan', p. 9

Vraag 7. Wat wil het college doen met de afwijkings- en wijzingsbevoegdheid?

In de regels bij het bestemmingsplan staat een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college. In de commissie is hierover gesproken in de context van de bouwhoogte. In reactie stelt het college dat de afwijkingsbevoegdheid eigenlijk niet kan, want dan moet de raad hele objectieve criteria aangeven waarop je mag afwijken, en als het gaat om bouwhoogte is het vrijwel onmogelijk om objectieve criteria te noemen. Tegelijk wil het college vasthouden aan de afwijkings- (en wijzigings) bevoegdheid*. Omdat de raad gaat over de criteria kan indien per se nodig de raad beter gaan over afwijkingen.

Waar handhaving door B&W zou worden geclaimd onder het beroep op 'flexibiliteit' verhoudt dit zich niet tot het geamendeerde raadsvoorstel over de maximale bouwhoogte en het 'integraal en definitief' vastgesteld stedenbouwkundigplan en het karakter van een bestemmingsplan om planologische en juridische zekerheid te bieden.

Uit 'bestemmingsplantoelichting inclusief wijzigingen' bij Stationsgebied 2020 :

p. 86 Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd, overigens binnen door de gemeenteraad aangegeven voorwaarden. *

p. 86 De afwijking maakt het slechts mogelijk om binnen een bestemming af te wijken van de standaardregel (bijvoorbeeld van de standaard bouwhoogte). *

Vraag 8 Hoe is borging van het programma betaalbaar wonen alsnog mogelijk in dit bestemmingsplan?

In het ontwerpbestemmingsplan vindt geen borging plaats van het programma voor betaalbare woningen voor doelgroepen die passen bij sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus.

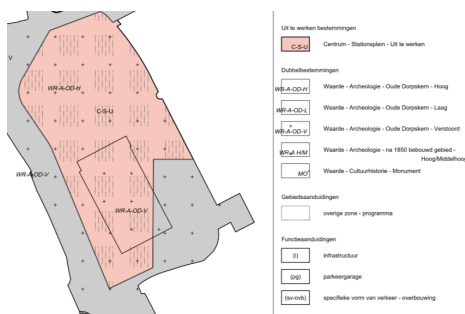
Het college stelt dat voor deze regulering een doelgroepenverordening ontbreekt. Tegelijk blijkt dat het college van B&W op 17 maart 2020 een besluit heeft genomen over de doelgroepenverordening en die "(...) vanaf 1 juni bij nieuwe planontwikkelingen te betrekken." Alle stukken horend bij het raadsvoorstel voor de doelgroepenverordening hebben de raad nog niet bereikt.

9. Waarom biedt het college aan de raad een incomplete en onjuiste verbeelding bij het bestemmingsplan aan ?

Een bestemmingsplan is een belangrijk planologisch-juridisch stuk, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke inrichting en het gebruik van grond en opstallen. Het biedt bewoners en andere belanghebbenden rechtszekerheid. Het is daarom randvoorwaardelijk dat de door de raad vast te stellen stukken compleet zijn, dus MET (correcte) verbeelding (plankaart), voorschriften en toelichting.

In dat verband: de in het renvooi aangegeven codering voor de begrenzing van het plangebied ontbreekt op de plankaart. Op de plankaart staan lijnen (met haaiantandjes) die niet in het renvooi worden verklaard.

Ook ontbreekt de maximale bouwhoogte voor de 7-Straatjes bouwblokken. Eerder heeft een rechtbank overwogen dat er geen hoogtebelemmering bestaat omdat op de verbeelding een hoogteaanwijzing ontbreekt. De Raad van State (her-)bevestigde die opvatting. <https://www.raadvanstate.nl/@110764/201707456-1-a1/>



verbeelding van het 'flexibel' 'uit te werken' Stationsgebied ter hoogte van het station, o.a. zonder maximum bouwhoogte

Vraag 10. Wanneer eindigt het gevestigde voorkeursrecht Stationsgebied (afgezien van door vaststelling van het bestemmingsplan) en op welke vestigingsdatum is dit gebaseerd?

De raad stemde in met de vestiging van een voorkeursrecht 31 januari 2018 (gepubliceerd in de Staatscourant)

Op 3 juni 2020 heeft de raad (opnieuw) een voorbereidingsbesluit genomen. (niet gepubliceerd in de Staatscourant?)

In verband met de raadsbehandeling graag uiterlijk dinsdag de antwoorden op deze vragen.