

AANGETEKEND

Gemeente Hilversum
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Vooruit digitaal ingediend via www.hilversum.nl

Datum: 6 april 2022

Uw ref: Ontwerpbestemmingsplan Chw-
bestemmingsplan 1221

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Chw-bestemmingsplan 1221

ZIENSWIJZE

Geachte voorzitter, geachte leden van de raad,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 1221" (met identificatienummer: NL.IMRO.0402.ChwBp1221-on01). Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 25 februari tot en met donderdag 7 april 2022 ter inzage. Deze zienswijze is derhalve tijdig ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet, althans zal voorzien, in de komst van een appartementencomplex in de oude Van Son inkt- en verffabriek. Hoewel het de gemeente Hilversum siert dat het actief wil bijdragen aan de woningnood, schiet het plan zoals deze nu voorligt op verscheidene punten ernstig tekort. Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig opgesteld, niet doordacht en ook de motivering ontbreekt.

In het navolgende zullen de concrete bezwaren tegen specifieke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd en nader toegelicht. Daaruit kan echter niet worden afgeleid dat tegen de overige delen van het ontwerpbestemmingsplan geen bezwaren bestaan.

1. Participatie

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betreft een zogeheten bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte is, als bekend, een voorloper op het omgevingsplan. Participatie krijgt onder de Omgevingswet en bij het opstellen van het omgevingsplan bijzondere aandacht. Het aspect van participatie komt ook terug in bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte.

Gelet op het belang van participatie bij planontwikkelingen die dusdanig veel flexibiliteit bieden (en daarmee dus in een bepaalde mate afbreuk doen aan rechtszekerheid) is het betreurenswaardig om te zien dat bij de totstandkoming van voorliggend ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan het participatie aspect. Alvorens ik inga op de inhoudelijke argumenten, zal ik eerst kort weergeven hoe ik kennis heb mogen nemen van het ontwerpbestemmingsplan en de daarmee (in de toekomst) mogelijk gemaakte projecten.

In de tweede week van februari kreeg ik een nietszeggende ongeadresseerde huis-aan-huis brief van "De Wijde Blik". Deze brief bleek – zo heb ik achteraf moeten vernemen van mijn buurman – belangrijke informatie over de herontwikkeling van het Van Son terrein. Het betrof immers een uitnodiging voor een slotbijeenkomst op woensdag 16

februari 2022 om “de definitieve uitkomsten van eerdere bijeenkomsten met buurtbewoners in november en december 2021 over de herontwikkeling van de “Van Son Terrein” te presenteren”.

Als direct omwonenden, met een woning op minder dan 25 meter gelegen van de Van Son fabriek, ben ik op geen enkele manier betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen die dit bestemmingsplan en het integraal bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Ook ben ik, en zover ik kan nagaan geen enkele andere bewoner aangrenzend aan het hoofdgebouw van het Van Son terrein, op generlei wijze door de gemeente geïnformeerd, uitgenodigd of anderzijds betrokken bij informatiebijeenkomsten of participatieronden met betrekking tot de plannen rondom het Van Son Terrein.

Tijdens de voorlichting over het bestemmingsplan op woensdag 9 maart heeft een ambtenaar van de gemeente Hilversum, mij geadviseerd contact op te nemen met de Ambtelijk Projectleider opdat ik betrokken kon worden bij de participatie. Gezien het vergevorderde stadium waarin de planvorming zich bevond (de besluitvorming heeft reeds plaatsgevonden), zou dit echter geen soelaas bieden en zouden mijn bezwaren niet meer (kunnen) worden betrokken bij de planvorming, dan wel projectvorming.

Hoewel de Crisis- en herstelwet (hierna: “**Chw**”) geen participatie-eis kent waar in dit geval expliciet een beroep op kan worden gedaan, moet alsnog geconcludeerd worden dat in dit geval sprake is van een motiveringsgebrek, dan wel dat het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen, nu geen sprake is geweest van enige participatie met direct omwonenden en zij niet, althans summierlijk geïnformeerd zijn over het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat het plan in strijd met artikel 3:4 en artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht (hierna: “**Awb**”) tot stand is gekomen. Herstel van deze gebreken is – nu het kwaad in feite al geschiedt is – mijns inziens niet meer mogelijk.

2. Beeldkwaliteitsplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum (hierna: “**Beeldkwaliteitsplan**”) gevoegd. In dit Beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de inrichting van het plangebied. Nu het Beeldkwaliteitsplan integraal onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan staat dit plan ook nu ter beoordeling.

Het Beeldkwaliteitsplan bevat conform artikel 11.11 van de bestemmingsplanregels (aanvullende) regels voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied ‘overige zone- Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Van Son’. Deze aanvullende eisen zijn – behoudens een paar genoemde bouwhoogtes – niet terug te vinden in het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan bevat een prachtige uiteenzetting van de geschiedenis van het Van Son terrein en ambigu geformuleerde vergezichten, maar enige andere juridisch bindende beleidsregels ontbreken geheel.

In artikel 12.11 van de bestemmingsplanregels wordt aangegeven dat aanvullend op de bouwactiviteiten genoemd in artikel 12.7, een omgevingsvergunning kan worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Van Son zoals neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Nu er vrijwel geen juridische eisen zijn neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan en de formulering van dit artikel imperatief is betekent dit dat – zonder nadere toetsing aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening en andere juridisch bindende regels zoals deze normaliter zouden zijn neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan – een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het ontwerpbestemmingsplan bevat immers geen andere inhoudelijke normen waaraan getoetst dient te worden, behoudens de toets aan het Beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast sluit een dergelijke verwijzing specifieke initiatieven in. Zodra een Beeldkwaliteitsplan bekend is – en in overeenstemming is vastgesteld met een projectontwikkelaar – zullen vrijwel geen andere initiatieven meer (kunnen) voldoen aan eisen neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan, waardoor alleen specifieke projecten vergund zullen worden. Dit is tevens in strijd met de geest van het recent gewezen Didam-arrest.

Door deze verwijzingen naar het Beeldkwaliteitsplan in het ontwerpbestemmingsplan wordt dermate grote afbreuk gedaan aan de rechtszekerheid. Omwonenden worden in dat geval geconfronteerd met gemakkelijk vergunbare projecten.

3. Strijd met goede ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast geheel in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan laten door middel van een grafische impressie de bouw van acht appartementen in het bestaande hoofdgebouw met een hoofdgebouw overstijgend glazen gebouw op of achter het hoofdgebouw met nog eens vier appartementen toe. Deze appartementen en deze op-, hoogbouw zijn gelegen minder dan 25 meter van mijn woning. Niet alleen levert dit strijd op met artikel 5:50 BW en wordt er

onevenredig inbreuk gemaakt op de privacy van mij en anderen omwonenden, het toestaan van dergelijke projecten is daarnaast in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met eventuele overlast van overburen en schending van privacy. De appartementen zullen direct en duidelijk uitzicht hebben op mijn slaapkamers, de tuin en de woonkamer.

Ook aspecten als vermindering van zonuren, licht- en geluidhinder alsmede verkeerhinder dienen te worden betrokken bij de totstandkoming van een dergelijk ontwerpbestemmingsplan. Zorgvuldig vastgestelde rapporten en onderzoeken ontbreken hier, terwijl het ontwerpbestemmingsplan woningbouw initiatieven wel mogelijk zal maken.

Ook anderszins schiet de onderbouwing van de keuze voor de bestemmingen tekort. Zoals hierboven aangegeven bevatten de onderzoeken en het Beeldkwaliteitsplan die aan dit ontwerpplan ten grondslag ligt veel open eindjes ten grondslag (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend geluid, externe veiligheid, zon), terwijl een groot aantal conclusies en aanbevelingen die uit deze onderzoeken voortvloeien niet in het plan zijn opgenomen, of wel in het plan zijn opgenomen maar afhankelijk zijn gesteld van nadere besluitvorming, hetgeen niet is toegestaan, dan wel om andere redenen niet juist naar het plan zijn vertaald.

Het verdient opmerking dat het realiseren van woningen gewoonweg mogelijk is zonder dat ernstige inbreuk wordt gemaakt op de privacy van de direct omwonenden, bijvoorbeeld door af te zien van het mogelijk maken van balkons en geen glazen hoog-, opbouw met dergelijke bouwhoogtes toe te staan.

Daarnaast wil ik niet onbenoemd laten dat het Beeldkwaliteitsplan en derhalve ook in het bestemmingsplan bepaalde nuancerings zijn weggelaten. In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat 60% van het Van Son terrein bebouwd is met gebouwen tot 20 meter hoog. Het Centrale hoofdgebouw is op zijn hoogste punt wellicht 20 meter hoog (het is het hoogste gebouw!), maar de rest van het hoofdgebouw en alle andere gebouwen, zijn (veel) lager dan 20 meter. Het hoogste gedeelte van het hoofdgebouw is maar 1/3 van het totale gebouw, de rest 2/3 van het gebouw is lager. Op deze manier legitimeert de raad de ontwerpers de gehele hoogte gelijk te trekken en Boven op het lagere gedeelte van het hoofdgebouw 4 additionele appartementen in een glazen opbouw te realiseren (**Bijlage 1**).

Door expliciet de werkelijke waarden niet correct te specificeren, wordt de indruk gewekt dat het gehele gebouw 20 meter hoog is. Dit is niet het geval. Op deze manier wordt in het Beeldkwaliteitsplan feiten ambigu gepresenteerd om zodoende alle vrijheid aan architecten, projectontwikkelaars en andere belanghebbende te geven om een eigen invulling aan het plan te geven en maximale bouwhoogtes te bereiken. Het Beeldkwaliteitsplan, maar ook de directe verwijzing naar dit plan in het ontwerpbestemmingsplan geeft geen terechte weergave van de werkelijkheid en om die is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.

Tot slot is ten onrechte geen laddertoets uitgevoerd voor de te realiseren woningen die zullen worden toegestaan op grond van voorliggend bestemmingsplan. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan de eisen zoals neergelegd in het Besluit omgevingsrecht. Nu geen laddertoets is uitgevoerd, is derhalve niet aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Dat er vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen ongewenste leegstand zal optreden is ontoereikend om te bepalen of er een actuele regionale behoefte is.

4. Parkeren

Het ontwerpbestemmingsplan bevat onvoldoende specifieke regels over parkeren. Het ontbreken van dergelijke regels is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. In het Beeldkwaliteitsplan wordt daarnaast alleen in algemene zin maar niet specifiek gesproken of op het terrein van Van Son onder het maaiveld geparkeerd kan worden. op. Dat betekent dat parkeren door bewoners op de openbare weg zal plaatsvinden. Op de Kleine Drift en Lorentzweg is al een ernstig tekort aan parkeerplaatsen. De parkeerdruk is al zeer groot en zal exponentieel toenemen met alle overlast van dien. Het ontwerpbestemmingsplan waarborgt niet, althans onvoldoende, dat aan de parkeernormen zal worden voldaan.

5. Conclusie

Dit ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan, zal bij realisatie ernstige en onrechtmatige hinder zorgen bij direct omwonenden door schending van privacy, significante toename van geluids-, licht-, en verkeershinder. Noch in het bestemmingsplan noch in het Beeldkwaliteitsplan zijn maatregelen opgenomen om de overlast voor omwonenden te verkleinen en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te waarborgen.

Ik verzoek u raad primair om af te zien van de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Indien uw raad desalniettemin wenst vast te stellen, verzoeken wij subsidiair om deze zienswijze bij uw besluitvorming te betrekken en het plan in ieder geval te wijzigen in overeenstemming met de zienswijze, concreet inhoudende dat de bouwhoogtes geen glazen opbouw of andere hoogbouw mogelijk zullen maken, dat afgezien wordt van het realiseren van balkons aan het hoofdgebouw en dat er maatregelen genomen worden om overlast voor omwonenden te verkleinen zoals het planten van grote bomen.

Ik behoud mij het recht voor om deze zienswijze aan te vullen en/of te wijzigen. Ik ga ervan uit – en verzoek u zo nodig – dat ik over het vervolg van de procedure (blijvend) zal worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 1

1. Indicatieve 3D-impressie Van Son



Het rood omcirkelt gebied is het hoofdgebouw waar een opbouw is gerealiseerd.

2. Grafische impressie van het Hoofdgebouw van de Van Son Fabriek. Hierop is duidelijk te zien dat de glazen opbouw hoger is dan de maximale hoogte van het huidige hoofdgebouw en ook de maximale hoogte overstijgt in het Bestemmingsplan.

Daarnaast zijn ook de balkons te zien die aan het gemeentelijk monument zijn bevestigd.

