

Aan de gemeenteraad van Hilversum

Hilversum, 5 april 2022

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan 1221' en het 'ontwerp besluit hogere grenswaarde geluid'

Inleiding

In de publicatie van de Staatscourant 05-07-2019, 36712 is de spoorzone 1221 aangewezen als Ontwikkelingsgebied voor de komende 10 jaar met de volgende toelichting:

De gemeente Hilversum wil de omgevingskwaliteit van de Spoorzone (postcodegebied 1221) versterken. Daarbij wordt onder andere ingezet op een betere gezondheid onder bewoners en het bestendig maken van de wijk tegen de gevolgen van klimaatverandering. Duurzaamheid staat centraal en kan naast de versterkte omgevingskwaliteit tot uiting komen in onder andere het stimuleren van duurzame energie, circulaire economie en het aardgasvrij maken van gebouwen. Bovendien kan met de transformatie van het gebied de bouw van 500 tot 1.000 woningen worden gerealiseerd. De gemeente kiest voor een werkwijze die vooruitloopt op de Omgevingswet. Er wordt ingezet op een geleidelijke en organische ontwikkeling, waarbij bewoners en bedrijven worden gevraagd zelf initiatief te nemen. Om dit type ontwikkeling mogelijk is te maken is het van belang om tijdelijk af te kunnen wijken van grenswaarden, bijvoorbeeld geluidsnormen in de Wet geluidhinder. De aanwijzing als ontwikkelingsgebied maakt het mogelijk om de milieugebruiksruimte te optimaliseren, omdat tijdelijk van bepaalde milieunormen kan worden afgeweken als is aangetoond en gewaarborgd in het bestemmingsplan dat binnen tien jaar weer aan de geldende normen kan worden voldaan.

Algemeen

Na het bestemmingsplan te hebben gelezen kunnen we niet anders dan concluderen dat in het proces om tot dit bestemmingsplan te komen de "woonvisie" volledig prioriteit heeft gekregen. Dit terwijl er nog veel onduidelijk blijft omtrent het verbeteren van de omgevingskwaliteit, gezondheid en de gevolgen van de klimaatverandering in 1221. Het aantal woningen voor dit gebied is fors hoger 1150 (tot 2030) en 1800 (tot 2040) dan bij het aanwijzen van het ontwikkelgebied is aangegeven (500-1000 woningen). Helaas is voor de omgevingswaarde niet meer opgenomen dan (minimaal) zes groene pleinen en een 90% dekkend netwerk speeltoestellen (in 2030). De ambitie voor de omgevingswaarde zijn teleurstellend en hadden echt wel ambitieuzer gemogen. Bijvoorbeeld de groene loper die in de gebiedsagenda is beschreven als groene verbinding door de wijk is niet als omgevingswaarde opgenomen. Helaas wordt op geen enkele manier (zowel in het bestemmingsplan als in het BKP+) duidelijk hoe geborgd wordt dat de wijk beter bestendig is tegen de gevolgen van klimaatverandering en hittestress. De hittestress is voor de wijk Oost al aanzienlijk slechter dan de rest van Hilversum (zie de omgevingsfoto Hilversum).

<https://www.hilversum.nl/dsresource?objectid=ec7ce53a-1c86-44b2-8b3a-3a1c9dc63274>)

We delen de visie van de gemeente dat er in 1221 kansen zijn om versteende en soms ook verwaarloosde gebieden te verbeteren en dat er daarbij ruimte is voor nieuwe woningen. Tevens zijn we positief over de aandacht die er is voor de openbare ruimte, groen en het parkeren beneden maaiveld. Waarbij we wel de kanttekening plaatsen dat onduidelijk is of dit bestemmingsplan nu echt tot substantieel meer groen in heel 1221 gaat leiden, daarvoor is waarschijnlijk meer regie en investering vanuit de gemeente nodig.

Middels de gebiedspaspoorten is er al meer duidelijkheid over de concrete ontwikkelingen in 1221 echter door in te zetten op geleidelijke en organische ontwikkeling is er ook nog veel onduidelijk. Helaas is het voor ons bijna onmogelijk om middels het nu gepresenteerde bestemmingsplan een beeld te vormen van de mogelijke ontwikkelingen in 1221 en de gevolgen voor het gehele gebied en de huidige bewoners. We maken ons zorgen dat dit bestemmingsplan de projectontwikkelaars erg veel ruimte biedt om 1221 “vol te bouwen” en dat we de komende 20 jaar veel hinder ondervinden van alle bouwactiviteiten. Deze zorg wordt versterkt doordat projectontwikkelaars interesse hebben getoond om woningen op de Hoge Larenseweg op te kopen voor herontwikkeling. Het kan toch niet de bedoeling zijn van deze pilot met de omgevingswet dat er herontwikkelingsprojecten in de Geuzenbuurt of andere consolidatiegebieden worden toegestaan?

Vragen en Opmerkingen Bestemmingsplan

Het is onduidelijk hoe de grens is bepaald tussen moderniseringsgebied en consolidatiegebied. In het moderniseringsgebied spoorzone zijn ook veel percelen opgenomen die niet in de huidige plannen zitten of op de website 1221 zijn genoemd (bv FNV gebouw, parkeerplaats Simon Stevinweg, de kringloper, etc.)

We zouden graag zien dat de moderniseringsgebieden in dit bestemmingsplan beperkt blijven tot de huidige plannen /ontwikkellocaties. Met de volgende argumenten:

- Het totaal aantal woningen in de huidige plannen is nu al circa 1100 woningen (bron: raadscommissie 17 nov 2021). Dus ongeveer het maximaal aantal tot 2030
- de spoorzone 1221 is aangewezen als Ontwikkelingsgebied voor de komende 10 jaar en dus niet tot 2040
- De omgevingswet wordt (waarschijnlijk) binnenkort ingevoerd en de omgevingsvisie voor heel Hilversum 2040 zal nog middels participatie moeten worden vastgesteld. Daarna zouden pas plannen voor 2030-2040 in het omgevingsplan moeten worden opgenomen.

Tevens zouden wij graag willen weten hoe eventuele planschade voor de huidige bewoners met betrekking tot dit Chw bestemmingsplan wordt afgehandeld. Is dit vergelijkbaar met een normaal bestemmingsplan of zijn hier andere regels voor? (Omgevingswet of Huidige regelgeving)?

Onder de bewoners is veel zorgen over de bouwhoogtes en de gevolgen voor zonlicht en privacy. In het BKP+ is aangegeven dat Bezonningsstudies van het nieuw te plaatsen blok dienen aan te tonen dat er zeer beperkt nadelig effect optreedt qua bezonning van naastgelegen bebouwing en tuinen. Met betrekking tot privacy kunnen we echter geen regels of richtlijnen vinden in het BKP+ of bestemmingsplan. Kan een dergelijke regel ook voor privacy worden opgenomen? Of de gevolgen van verlies aan privacy te beperken door (groene) erfafscheiding (haag/ heg / bomen) waar mogelijk?

Groen BKP/bestemmingsplan

In het BKP+ is opgenomen: Ten minste 40% van het eigen kavel van de ontwikkellocatie wordt als open publieke ruimte ingericht. Ten minste 60% van deze ruimte wordt onverhard (en dus groen of blauw) ingericht.

In het bestemmingsplan is opgenomen voor bouwhoogten > 25m: *de grotere hoogte wordt gecompenseerd door op het perceel minimaal 1.000 m² openbaar toegankelijk groen te ontwikkelen;*

Is deze regel m.b.t. groen in het bestemmingsplan bedoeld als additioneel groen bovenop de 60% onverhard die in het BKP+ wordt gesteld?

Blijft de open publieke ruimte gedurende de levensduur open publieke ruimte en wie is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud?

Milieu effect rapportage

Het college van B&W heeft besloten om geen milieueffectrapport voor het Chw-bestemmingsplan 1221 op te stellen. Dit besluit lijkt tegenstrijdig met het rapport van SWECO in bijlage 6 aangezien er wel nadelige effecten zijn op het gebied van o.a. geluid en externe veiligheid. In dit rapport wordt verwezen naar geborgde maatregelen in het bestemmingsplan om deze effecten te beperken. Deze maatregelen zijn ons inziens niet of niet duidelijk beschreven in het bestemmingsplan.

Is aangetoond en gewaarborgd in het bestemmingsplan dat binnen tien jaar weer aan de geldende normen kan worden voldaan?

Gebiedspaspoort KNW

Het gebiedspaspoort KNW is vastgesteld door de gemeenteraad en we nemen aan dat het nu ook onderdeel van het bestemmingsplan/BKP+. Het is ons opgevallen dat perceel 4149 (zie pijl afbeelding) binnen de kavelgrens van het gebiedspaspoort KNW valt (laatste versie van het gebiedspaspoort). Daarom zouden we graag de volgende vragen bevestigd zien.

1. We gaan ervan uit dat in het LOP meer duidelijkheid komt met betrekking tot de invulling van dit perceel 4149 in het gebiedspaspoort KNW aangezien het nu een wit vlak is,
2. en dat hier geen appartementen of kantoren kunnen worden gebouwd (alleen in het binnengebied zoals aangegeven in geel in het gebiedspaspoort)
3. Zijn deze aannames juist of is er een andere interpretatie mogelijk ?



Wordt bij het opstellen van het LOP door middel van participatie met bewoners de verdere plannen vormgegeven?

Besluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Artikel 110a lid 5 Wgh stelt dat er pas hogere waarden kunnen worden vastgesteld als bron- en overdrachtsmaatregelen worden getroffen tenzij de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of als er sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;

Waarom zijn er voor de spoorzone geen bron-en overdrachtsmaatregelen getroffen, bijvoorbeeld (mini)geluidscherm en/of raildempers. Dit zou voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners een betere oplossing zijn dan het verhogen van de grenswaarde. In het rapport geluid (bijlage2) wordt gesteld dat *een dergelijk scherm zorgt wel voor geluidreductie maar over het algemeen alleen op de onderste drie bouwlagen*. Dit lijkt ons eerder een argument om niet hoger te bouwen dan een argument om de grenswaarde te verhogen. Daarnaast is de huidige bebouwing vaak niet hoger dan drie bouwlagen. In onze zienswijze in het BKP+ hebben we eerder aangegeven *Het spoor wordt gezien als een (visuele)barrière. Het is een van de opgaven van de gebiedsagenda om de verbinding met het centrum te verbeteren. Hoogbouw langs het spoor zal deze barrière alleen maar verder versterken. Daarnaast zullen hierdoor meer bewoners langs het spoor wonen en last krijgen van geluid en trillingshinder van het spoor*. De tekst in het BKP+ is hierop aangepast maar de ontwikkelplannen zijn echter niet wezenlijk veranderd.

Daarnaast is niet duidelijk van welke specifieke bezwaren van stedenbouwkundig aard sprake is. We reizen regelmatig met de trein van Hilversum naar Amsterdam en het is ons opgevallen dat er in Bussum veel geluidschermen zijn geplaatst met groene begroeiing. Dit lijkt ons prima toepasbaar in de spoorzone Hilversum.

Tevens wordt in de omgevingsfoto van Hilversum gesteld dat *Hilversum is bezig met het saneren van locaties met te veel spoorweglawaaï, door onder andere het plaatsen van geluidschermen langs het spoor. Er zijn nog enkele resterende saneringslocaties die de komende jaren worden aangepakt*. De ontwikkelingen die nu gaan plaatsvinden in de spoorzone is toch het uitgelezen moment om echt werk te maken van het reduceren van het spoorweglawaaï.

Daarnaast wordt de maximale grenswaarde hoofdspoor in het “aanvullingsbesluit omgevingswet” verlaagd van 68 naar 65db (55db standaardwaarde). Waarom wordt deze grenswaarde (65db) niet gehanteerd in dit hogere grenswaarde besluit?

Hoogachtend,