

05 APR. 2022

Zaaktypegroep

Gemeenteraad gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201GM Hilversum

betreft:
zienswijze Chw-bestemmingsplan 1221

Hilversum, 3 april 2022

Geachte raad,

enkele maanden geleden kwam mijn achterbuurman, eigenaar van een nogal gedateerde bedrijfsruimte aan de Hoge Larenseweg 202A, naar mij toe met de vraag of eens wilde kijken naar de plannen die hij had voor de bedrijfsruimte: hij wilde daar namelijk woningen gaan bouwen omdat de bedrijfsruimte toch niet het rendement opleverde dat hij er van had verwacht (evenmin als zijn, in dat pand gevestigde, bouwbedrijfje). Hij had van de gemeente, zo zei hij, een bouwcontour meegekregen waarbinnen hij, als de omwonenden daarmee in konden stemmen, woningen mocht bouwen met twee bouwlagen en een kap.

Ik heb de plannen bekeken en gekeken of deze binnen het bestaande bestemmingsplan pasten. Dat deden ze niet: het bestemmingsplan liet enkel bedrijfsruimte toe met een maximale goothoogte van, naar ik mij herinner, 4 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. Omdat ik niet zat te wachten op achterburen die vanuit hun woonkamer (in zijn plan was de begane grond bestemd voor een bedrijf aan huis en de eerste verdieping en kap als woonruimte) in mijn slaapkamer en tuin zouden gaan kijken, heb ik hem aangegeven niet met de plannen in te zullen stemmen en bezwaar aan te zullen tekenen als hij een verzoek voor een omgevingsvergunning zou indienen.

Nu blijkt er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in procedure te zijn. De gemeente kennende als immer voortvarend en bereid om een ondernemer alle ruimte te geven om te ondernemen, vermoed ik dat de bouwcontour die door de gemeente aan mijn achterbuurman was afgegeven in overeenstemming zou zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee zou mijn achterbuurman zijn eigendom rendabeler kunnen exploiteren wat natuurlijk altijd goed is voor de economie. En wat goed is voor de economie, is goed voor het algemeen belang en dus goed voor Hilversum en de Hilversummers. Niet waar?

Ik heb het nieuwe bestemmingsplan dus maar eens nagekeken op de mogelijkheden die dit biedt aan mijn achterbuurman om zijn portemonnee te spekken en zo ons algemeen belang te dienen. Wat ik al vermoedde bleek waar: met de gegeven bouwcontour werd geanticipeerd op het nieuwe bestemmingsplan. Volgens dit nieuwe plan is het mogelijk om zijn bedrijfsgebouw te vervangen door een hoofdgebouw met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Het bebouwingspercentage van het hoofdgebouw en het naastgelegen bedrijfsterrein (andere eigenaar) mag maximaal 70% worden.

Of wonen nu is toegestaan op deze plek is echter volstrekt onduidelijk: op de plek zijn maar liefst 7 gebiedsaanduidingen van toepassing en het gebied heeft een enkelbestemming. De relatie tussen de plankaart en de regels wordt nergens duidelijk. Het lijkt mij toe dat de plek de enkelbestemming 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2' heeft. De regels geven echter geen omschrijving van het begrip 'enkelbestemming'. Dus mogelijk is wonen toch ook toegestaan. Gezien de ambitie van het plan ligt dit wel in de lijn der verwachting.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding bouwactiviteiten consolidatiegebied Geuzenbuurt wordt aangegeven dat het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven en het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven. Wat die 'verbeelding' is, wordt noch op de plankaart, noch in de regels, noch in de toelichting aangegeven.

Wat ik met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – exploitatiegebied, overige zone – gebruiksactiviteiten consolidatiegebied Geuzenbuurt en overige zone – omgevingsvergunning gebruiks- en bouwactiviteiten' aan moet is al helemaal onduidelijk. In de regels vind ik geen specifieke omschrijving van deze termen.

Ik concludeer, op basis van wat ik begrijp van dit plan, dat achter mijn huis een bedrijfshal mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter, zolang het grondbeslag, samen met het aangrenzende bedrijfsterrein, niet groter wordt dan 70%. Woningen met een bedrijf aan huis, zoals mijn achterbuurman zou willen, lijken mij niet mogelijk. Maar ook van een uitbreiding van het bedrijfsgebouw zou ik niet echt blij worden, even afgezien van de vraag of er ook maar iemand is die daar brood in ziet.

Volgens mij worden bestemmingsplannen opgesteld om de rechtszekerheid van burgers in het betreffende gebied te waarborgen. Dat was althans de strekking van bestemmingsplannen in het kader van de WRO. Of dit nog steeds zo is bij bestemmingsplannen in het kader van de Chw is mij niet helemaal duidelijk. De term 'crisis' in deze wet is natuurlijk een prima vehikel om de individuele rechtszekerheid even terzijde te stellen, zoals we de afgelopen (corona)periode hebben mogen beleven. Ik ben bang dat mijn rechtszekerheid door dit plan niet wordt gewaarborgd.

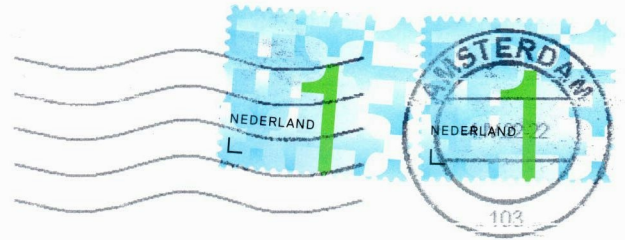
Dat heeft ook te maken met de werkelijk krankzinnige ambitie in in dit gebied tot 2040 1800 extra woningen te bouwen en, desondanks, het gemengde karakter van de wijk te handhaven en de groenvoorziening te versterken. Dat lijkt mij op geen enkele manier mogelijk. Ik begrijp dat de woningnood enorm is en dat die de komende jaren zeker niet minder gaat worden maar om in een gebied waar momenteel zo'n 4500 woningen staan de komende 20 jaar nog zo'n 1800 woningen bij te bouwen, levert mijns inziens een volstrekt onleefbare buurt op (maar ja: het is als met de kreeften en de kikkers, als je het water langzaam warmer maakt, merk je niet dat het gaat koken). Blijkbaar moet ruim 1/3 van de

lokale woningproductie tot 2030 (zo'n 3000 woningen) in postcodegebied 1221 worden gerealiseerd (ca. 1150 woningen). Dat lijkt me niet bepaald evenwichtig beleid.

Daarbij laten we nog maar even in het midden wat dit voor verkeer en parkeren betekent. Als al die 1800 nieuwe huishoudens hetzelfde gemiddelde autobezit hebben als de huidige bewoners dan komen er nog zo'n 2500 extra auto's bij. Misschien dat we in 2040 al een heel andere oplossing hebben gevonden voor onze mobiliteit maar als er nou één probleem in 1221 speelt dat dringend om een oplossing vraagt, is dat in mijn ogen de overdaad aan geparkeerd blik. Voor dit onderwerp is in het plan geen enkele aandacht: de parkeerverordening biedt blijkbaar voldoende soelaas om deze problemen op te lossen. Verkeersproblemen worden, volgens bijlage 5, al in het geheel niet verwacht. Wat mij volstrekt bezijden de realiteit lijkt. Ik denk dat er op zijn minst een poging moet worden gedaan om, als je dit soort bouwambities hebt, een visie te formuleren op het gebied van mobiliteit. Of meer concreet: hoe krijgen we de bewoners uit de auto? Alleen in een gebied waar het aantal auto's significant wordt beperkt, lijkt een dergelijke verdichting mij mogelijk.

Concluderend is mijn zienswijze dat dit bestemmingsplan volstrekt onrealistisch is, niets doet aan het parkeer- en verkeersprobleem en dat mijn rechtszekerheid door dit plan zeker niet wordt gewaarborgd. Slecht plan dus.

Met vriendelijke groet,



Gemeenteraad Gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

AS3CC #X810X0X#00#0000#

