

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

(verzonden via Griffie)

20 oktober 2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50

Geachte heer, mevrouw,

Stichting Heuvelpark is opgericht in mei 2020 door omwonenden van de Heuvellaan ten behoeve van het behoud van het beschermde parklandschap aan de Heuvellaan 50.

In de voorgenomen herontwikkeling van de Heuvellaan 50 is er sprake van een behoorlijke ingreep in een historisch belangrijke omgeving. Vanwege het algemeen belang voor de cultuurgeschiedenis is het Noordwestelijk Villagebied ("Villagebied") in 2007 door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als Rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen in de zin van de Monumentenwet, met als doel: *"de karakteristieke, met de historie samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkeling"*. Het Villagebied is inmiddels door middel van een beschermd bestemmingsplan (Herziening Noordwestelijk Villagebied, 2010) veiliggesteld, zodat er niet langer naar de waan van de dag mee kan worden omgegaan.

Stichting Heuvelpark maakt namens haar leden ("Stichting Heuvelpark") bezwaar tegen het ontwerp bestemmingplan Heuvellaan 50 te Hilversum ("Ontwerpbestemmingsplan") en maakt hierbij haar zienswijze kenbaar op basis van de navolgende argumenten:

1. Nadelige gevolgen voor Stichting Heuvelpark

Het Ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50 heeft nadelige en schadelijke gevolgen voor Stichting Heuvelpark vanwege:

- Aantasting van beschermde groene en tuin-architectonische waarden van het Villagebied;
- Aantasting van de leefbaarheid en duurzaamheid van de omgeving door:
 - Geluidsoverlast, o.a. door toename van het aantal verkeersbewegingen, weerkaatsing van geluid en overlast als gevolg van lucht- en waterpompen;
 - Criminaliteit en (drugs)overlast (in de avond- en nachtelijke uren) als gevolg van leegstaande kantoren).
- Parkeeroverlast in aangrenzende gebieden en straten als gevolg van parkeerdruk uit het plan en additionele parkeerdruk vanuit het MCO (die voorheen gebruik mocht maken van parkeercapaciteit op de Heuvellaan 50).

2. Ontwerpbestemmingsplan in strijd met Bestemmingsplan en wettelijk kader van Rijksbescherming

Het Visiedocument Noordwestelijk Villagegebied (**"Visiedocument"**) is door de gemeenteraad van Hilversum in 2002 vastgesteld en heeft als basis gediend voor het thans vigerende beschermd bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied uit 2010 (**"Bestemmingsplan"**). Het Bestemmingsplan is vastgesteld op basis van een aantal uitgangspunten behorend bij het beschermd stadsgezicht. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt van deze kaders afgeweken door onnodig veel verharding en bebouwing op de binnenterreinen o.a. door geen gebruik te (willen) maken van voor de hand liggend ondergronds parkeren (*vanwege reeds aanwezige hoogteverschillen op het terrein*), grote bouwdichtheid en volumes, vreemde – niet in de omgeving passende – kubus-achtige woningen en een kolossaal kantoorpand.

In het Visiedocument zijn stedenbouwkundige uitgangspunten en kaders voorgeschreven die toezien op het behoud, herstel en versterking van landschappelijke karakteristieken en cultuurhistorische landschapselementen (o.a. groen, bomen, vijver, en natuurlijke hoogteverschillen). In het Visiedocument wordt meerdere malen zeer select (*slechts 5 specifiek geduide voorbeelden in het gehele Villagegebied*) op kavelniveau verwezen naar de Heuvellaan 50 waar door de gemeente Hilversum (**"Gemeente"**) zeer specifieke waarde-kwalificaties aan worden toegekend.

Op pagina's 74 en 75 van het Visiedocument stelt de Gemeente de volgende waarden en karakteristieken vast:

- *'Belangrijke nog aanwezige landschappelijke waarden op kavelniveau zijn de bijzondere percelen met nog aanwezige tuinhistorische waarden t.w. Heuvellaan 50'; en*
- *'Percelen met bijzondere tuin-architectonische waarden zijn de vijverpartij aan de Heuvellaan 50'.*

Het Visiedocument stelt verder vast dat de groenstrook zoveel mogelijk beschermd en behouden moet worden. Dit heeft o.a. betrekking op het feit dat de dichte groenstrook aan de Noord- en Oostzijde van het perceel aan de Heuvellaan 50, variërende van 15 tot 20 meter diep, sinds mensenheugenis geen bebouwing heeft gekend. In het Ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook gereduceerd tot slechts 3,5 meter langs de perceelgrens aan de Noord- en Oostzijde van het perceel en is de tuin-architectonische vijverpartij compleet verdwenen. Bovendien stelt Stichting Heuvelpark dat de instandhouding van een gelegitimeerde groenstrook onmogelijk te handhaven is in de toekomst. Een nieuwe bewoner kan immers die groenstrook verwijderen tenzij een oplettende burger hiertegen ageert. Dit principe is in de basis onwenselijk voor alle partijen.

Bescherming legt een zorgplicht op aan de Gemeente en haar burgers, opdat het Villagegebied ongeschonden kan worden doorgegeven aan de volgende generatie. Burgers mogen in ieder geval kunnen vertrouwen op door de Gemeente opgestelde kaders en uitgangspunten zoals vastgelegd in het Visiedocument en het thans vigerende Bestemmingsplan en dat zou zeker moeten gelden voor wat betreft zeer expliciet en op kavelniveau verbijzonderde karakteristieken en waarden zoals vastgesteld in het prominente Visiedocument van de Gemeente. De Gemeente bevestigt in een brief aan ons op 23 april 2020 dat *"bij een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel blijven de regels van het door het Rijk beschermd stadsgezicht gelden waarmee deze belangrijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur in de nieuwe situatie geborgd blijft."*

Daarmee handelt de Gemeente nu in strijd met het huidige Bestemmingsplan en het wettelijke kader van de Rijksbescherming. Hoewel er van beleid kan worden afgeweken, moet de Gemeente wel motiveren waarom hiervan wordt afgeweken. De drempel voor deze motivering ligt hoger dan wanneer er geen specifiek beleid hieromtrent zou zijn. De Gemeente verzuimt een motivering af te geven waarom van het Visiedocument, en daarmee haar eigen beleid, wordt afgeweken. Om die reden is het huidige plan onvoldoende gemotiveerd en daarmee op een onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

3. Onrealistische en onverantwoorde omvang werkfunctie in huidige tijdgeest

Het Ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een verdeling van ca. 55% en 45% voor respectievelijk 'wonen' en 'werken'. De Gemeente heeft bevestigd dat het Ecorys rapport '*Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek, 2020*' ("**Ecorys Rapport**") als primaire onderbouwing heeft gediend voor de instandhouding van de thans opgenomen 45% toewijzing ten behoeve van 'werken'.

Het Ecorys Rapport is echter pre-Corona geschreven en ziet niet toe op de grootschalige verplaatsing van kantoor naar thuis om te werken sindsdien. Het Nederlandse bedrijfsleven en overheidswerkgevers zien inmiddels een snel dalende vraag naar kantoorlocaties hetgeen ook wordt bevestigd door verschillende rapporten van vooraanstaande vastgoedadviseurs. Tegelijkertijd kampt ons land met een zeer krappe woningmarkt. Ook de regio Gooi en Vechtstreek heeft als voorname opgave om enerzijds een bijdrage te leveren aan de plancapaciteit van nieuwe woningen in Hilversum en anderzijds het stopzetten van de uitbreidingsmogelijkheden voor kantoren en het bevorderen van transformaties van voormalige kantoorgebouwen naar 'wonen'. De projectontwikkelaar heeft meerdere malen aangegeven niet te gaan bouwen voordat er huurders voor de kantoorruimtes zijn gevonden.

De Gemeente heeft zich in het eindadvies van het vooronderzoek met betrekking tot de Heuvellaan gebaseerd op de veronderstelling dat de Heuvellaan 50 "*zich heeft bewezen als werklocatie*" hetgeen volkomen in contrast staat met de vaststelling dat het kantoorpand aan de Heuvellaan al vele jaren leegstaat. Verder benoemt de Gemeente in hetzelfde eindadvies de "*goede bereikbaarheid van de locatie*" als argument voor het handhaven van de kantoorfunctie. Ook dit argument klinkt absurd gegeven de dagelijkse files in de ochtenden en einde middagen op de primaire aanvoerroute op de ring Johan Gerardsweg t/m de Geert van Mesdagweg.

Bovendien is het opnieuw bouwen van kantoren in principe een potentiële bedreiging voor de cultuurhistorische waarden van het Villagegebied. Laten we ook niet vergeten dat de Heuvellaan 50 voor de komst van de VARA in 1987 sinds mensenheugenis een woonbestemming heeft gekend. De toewijzing beschermd stadsgezicht was in 2007 feitelijk al een reactie op de sloop van villa's voor transformatie naar kantoren- en appartement complexen.

Stichting Heuvelpark is daarom van mening dat er onjuiste en onrealistische argumentatie wordt gebruikt door de Gemeente om dit hoge (onverantwoorde) volume aan werklocaties in stand te kunnen houden. Het Ecorys Rapport kan onzes inziens onmogelijk als basis dienen voor de bestemming van het plangebied. Hierdoor ontbeert het plan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Stichting Heuvelpark is van mening dat er nieuw onderzoek zal moeten worden gedaan waarin de effecten van Corona tenminste zijn meegewogen.

4. Geluidsoverlast

Bewoners van de even-nummers aan de drukke Godelindeweg grenzen met hun rustige achtertuinen aan de Noordgrens van het perceel aan de Heuvellaan 50. Sinds mensenheugenis heeft deze Noord- en Oostzijde van het parklandschap aan de Heuvellaan 50 geen bebouwing gekend. Het voorliggende plan voorziet in een toename van het aantal verkeersbewegingen en leidt dus tot verhoogde geluidsoverlast in aanvulling op de al hoge mate van geluidsoverlast vanwege de drukke Godelindeweg. Deze bewoners hebben hun woningen gekocht o.a. vanwege het grote beboste parklandschap aan de achterzijde en hebben daarbij impliciet vertrouwd op de beleidskaders zoals opgenomen in het Visiedocument.

De ontwikkelaar heeft geen gebruik gemaakt van ondergronds parkeren terwijl de reeds aanwezige hoogteverschillen zich juist economisch goed zouden lenen voor een ondergrondse parkeervoorziening, eventueel in combinatie met de reeds aanwezige ondergrondse parkeergarage onder het aanpalende Loogman-complex. Daarentegen heeft de ontwikkelaar gekozen voor verdere verharding op het terrein. De daarmee gepaarde additionele geluidsoverlast is niet betrokken in het geluidsonderzoek. Daarnaast wordt er nergens in het Ontwerpbestemmingsplan gerept over evidente potentiële geluidsoverlast van lucht- en waterpompen. Het akoestisch onderzoek is daarmee niet afdoende uitgevoerd, waardoor het plan onvoldoende is onderbouwd. Nader onderzoek is gewenst om de extra geluidseffecten te onderzoeken als gevolg van het ontbreken van een ondergrondse parkeervoorziening en als gevolg van lucht- en waterpompen, alsook eventuele daarmee samenhangende gezondheidsrisico's.

5. Ontbrekende Participatie

De Gemeente veronderstelt ten onrechte dat de ontwikkelaar een uitgebreid participatietraject heeft doorlopen. Er is door Stichting Heuvelpark een uitgebreid dossier opgebouwd met vele briefwisselingen en insprekbeurten bij de gemeenteraad en commissievergaderingen over de aantoonbare ernstige tekortkomingen van de ontwikkelaar t.a.v. het participatieproces.

De ontwikkelaar heeft geen enkele moeite gedaan om de belangen van Stichting Heuvelpark ook maar enigszins serieus te nemen terwijl Stichting Heuvelpark op verschillende tijdstippen en op meerdere fronten heeft aangedrongen op inspraak en betrokkenheid. Daarbij heeft Stichting Heuvelpark zelfs met behulp van vooraanstaande stedenbouwkundige adviseurs en architecten uit Hilversum een professioneel alternatief plan ingediend, waar de ontwikkelaar vervolgens – *aantoonbaar* - niet eens de moeite voor heeft genomen om naar te kijken. Ook de Gemeente heeft verzuimd om het alternatieve plan van Stichting Heuvelpark te bestuderen, wat wij o.a. baseren op de opmerkingen in het raadsvoorstel waarin staat dat alternatieve plan van Stichting Heuvelpark niet relevant is omdat het zou uitgaan van 100% '*wonen*'. Had de Gemeente het alternatieve plan van Stichting Heuvelpark wel gelezen, dan had de Gemeente kunnen zien dat het alternatieve plan ook gebaseerd was op een balans van zowel '*wonen*' als '*werken*'. Bovendien heeft de Gemeente ook verzuimd om belanghebbende inwoners van Hilversum te betrekken in het participatieproces ondanks de vele schriftelijke reclamaties van Stichting Heuvelpark. Ook daarna, tot en met de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan, zijn omwonenden wederom niet betrokken geweest. Het begint daadwerkelijk te lijken op een patroon van de Gemeente kijkend naar de vele andere lopende ontwikkelprojecten in Hilversum waarbij Participatie tot '*onderschoven kindje*' is geworden.

Ruimtelijke ordening betekent ook een integrale benadering van het Villagebied. Vanaf het begin heeft Stichting Heuvelpark gevraagd om de ontwikkeling van de garage aan de Jacobus Pennweg bij de planontwikkeling te betrekken. Dit is niet, of tenminste niet afdoende gebeurd, terwijl de Gemeente wel degelijk instrumenten tot haar beschikking heeft om partijen aan tafel te krijgen voor een integrale benadering.

Slotopmerkingen

Vanwege bovenstaande argumentatie is Stichting Heuvelpark het niet eens met het Ontwerpbestemmingsplan en verzoeken wij de Gemeente om er voor zorg te dragen dat de ontwikkelaar eindelijk een keer werkelijk in gesprek gaat met de omwonenden om hun belangen mee te nemen in het vaststellen van een nieuw plan. Dat is een plan dat o.a. voldoet aan de kaders en uitgangspunten van het thans vigerende Bestemmingsplan en waarin ook een realistisch reflectie komt op de woon-werk verhouding op basis van aanvullende marktonderzoek, waarin de Corona effecten wel zijn meegenomen.

Verder vermelden wij nog dat de Heuvellaan 50 al vele jaren een verblijfplaats is voor blauwe reiger(s) terwijl daar in het '*Verkenkend natuuronderzoek*' en het '*Actualisatie verkennend natuuronderzoek*' geen melding van wordt gemaakt. Deze vogelsoort vraagt om extra ecologisch onderzoek om te kunnen vast stellen of er sprake is van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden, die jaarronde bescherming eisen. Dit in tegenstelling tot de constatering in het Ontwerpbestemmingsplan dat iedere aanwezigheid van deze bepaalde vogelsoorten al bij voorbaat volledig uitsluit.

Tenslotte heeft de Gemeente ons in de eerder genoemde brief van 23 april 2020 verzekerd dat "*behoud van behoudenswaardige bomen op het perceel uitgangspunt zal zijn voor de Gemeente*". Nu blijkt dat het Ontwerpbestemmingsplan uitgaat van slechts twee behoudenswaardige bomen op het hele terrein, terwijl er onzes inziens zeker een paar zeer evidente andere majeure bomen zijn aan te wijzen, waaronder in ieder geval een monumentale kastanje en een monumentale beuk. Dit doet vermoeden dat er wel heel '*opportunistisch*' met moeder natuur is omgesprongen door de Gemeente ten faveure van de ontwikkelaar. Stichting Heuvelpark vraagt daarom een second opinion te laten uitvoeren door een echt onafhankelijk bomenspecialist om te komen tot een natuurgetrouwe selectie van daadwerkelijke monumentale bomen in dit parklandschap.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat de Gemeente het nadeel van omwonenden zo klein mogelijk houdt, om daarmee planschade voor omwonenden te voorkomen of te reduceren. Daarom vraagt Stichting Heuvelpark de Gemeente rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Mocht u vragen hebben over deze zienswijze, dan ben ik op onderstaand telefoonnummer bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting Heuvelpark



T: 