

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

oktober 2022

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50.

Geachte mevrouw, heer,

Namens het bestuur en de leden van de buurtvereniging Trompenberg-Zuid “De Watertoren” dien ik deze zienswijze in omdat wij ons niet kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie is gelegd. Het plan beoogt een ontwikkeling van circa 55 procent wonen en 45 procent werken op het perceel Heuvellaan 50 (hierna: HL50). De buurtvereniging meent dat aan deze verdeling van wonen en werken een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt en daarom het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Ik licht dat hieronder graag toe.

De buurtvereniging viert dit jaar haar eerste lustrum en is opgericht om de belangen van onze bewoners te behartigen en het woonplezier van de bewoners in onze wijk te bevorderen door onder andere het handhaven, zo mogelijk verbeteren, van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, inclusief het groenbestand in de wijk.

De buurtvereniging juicht een herontwikkeling van de HL50 en de sloop van de voormalige VARA-studio toe, maar is van mening dat er voldoende redenen zijn om andere uitgangspunten te hanteren voor die herontwikkeling.

Onze mooie wijk maakt deel uit van het Noordwestelijk Villagegebied, dat is aangemerkt als beschermd dorp- en stadsgezicht. Dit heeft zowel voor bewoners als ook voor uw gemeente tot gevolg dat plannen voor ontwikkeling zijn gebonden aan strikte regels. Die regels zijn onder andere neergelegd in een door uw raad in 2002 vastgesteld Visiedocument. Dit document geldt tot op heden en is sindsdien niet aangepast. De bewoners in onze buurt mogen dus uitgaan van hetgeen daarin is opgenomen.

Op pagina 74 en 75 van het Visiedocument heeft u de volgende waarden en karakteristieken vastgesteld:

- * Belangrijke nog aanwezige landschappelijke waarden op kavelniveau zijn de bijzondere percelen met nog aanwezige tuin-historische waarden, te weten Heuvellaan 50; en
- * Percelen met bijzondere tuin-architectonische waarden zijn de vijverpartij aan de Heuvellaan 50.

Het plan zoals dat nu ter ontwikkeling voorligt is overduidelijk in strijd met het Visiedocument. Het bestuur van de buurtvereniging meent dat de door u gegeven motivering om daarvan af te wijken onvoldoende is. Bovendien kan de door de projectontwikkelaar Local in het plan ingetekende groenstrook en/of wadi hiervoor geen alternatief zijn. Immers, die groenstrook komt grotendeels op de percelen van de toekomstige kopers te liggen en de afspraken die daarmee gepaard gaan zijn onvoldoende controleerbaar en handhaafbaar. De buurtvereniging meent dat reeds hierom het plan niet kan worden vastgesteld.

Voorts is de buurtvereniging van oordeel dat ook de verdeling wonen-werken in de weg staat van een vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het perceel HL50 heeft tot de bouw van de voormalige VARA-studio altijd de bestemming 'wonen' gehad. Met de bouw van de studio is de bestemming gewijzigd en heeft er al een ingreep plaatsgehad in het woningbestand in de gemeente. Met de nu geplande ontwikkeling wordt dit weliswaar deels weer teruggedraaid, maar dit gaat naar de mening van de buurtvereniging niet ver genoeg. Het zal u niet verrassen dat wij een ontwikkeling voorstaan van 100 procent wonen. In Hilversum is een groot tekort aan woningen en het is die woningnood die voorop moet staan bij de herontwikkeling van HL50.

Bovendien staan er al de nodige kantoorpanden in Hilversum leeg en wij kunnen geen enkel argument bedenken waarom daar een nieuw kolossaal kantoorpand aan toe zou moeten worden gevoegd. Uit verschillende gesprekken met medewerkers van Local blijkt dat zij die mening ook zijn toegedaan. Ook zij willen niet bouwen voor leegstand en hebben nu nog geen geïnteresseerde voor het plan. Het is maar de vraag of die zich straks gaat melden. Als dit niet het geval is, zal dit tot gevolg hebben dat een deel van het plan niet tot ontwikkeling zal komen met alle gevolgen voor de buurt van dien. Wij zijn van mening dat dit kan worden voorkomen door nu al in te zetten op een herontwikkeling uitgaande van 100 procent wonen.

Daar komt bij dat aan de onderbouwing van de bestemming werken het economisch kader ten grondslag is gelegd. Dit kader is in de coronaperiode door uw raad vastgesteld en daarvoor zijn weer de rapporten van Ecorys uit september 2020 en maart 2021 gebruikt. Die rapporten zijn nog niet ouder dan drie jaar en zouden feitelijk nog aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag mogen worden

gelegd. Echter, in de rapporten wordt nog onvoldoende rekening gehouden met de daadwerkelijke gevolgen van de coronapandemie op het werken en de werklocatie. Bovendien is met name het laatste rapport innerlijk tegenstrijdig daar waar het de gevolgen van Corona en de noodzaak voor kantoor- en werklocaties beschrijft. Dat er sindsdien veelvuldig en in vrijwel elk segment van de kantorenmarkt thuis wordt gewerkt, blijkt ook uit verschillende publicaties en uit artikelen in de media. Dit thuiswerken lijkt een bestendig karakter te hebben en daardoor is de vraag naar kantoorruimtes en panden dan ook aanzienlijk afgenomen. De conclusie van Ecorys in het rapport van maart 2021 staat daar in feite haaks op en is totaal niet meer up-to-date. Dit maakt dat de rapporten van Ecorys en daarmee het economisch kader niet meer aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag kan worden gelegd. Dit betekent dat een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt en het plan niet kan worden vastgesteld.

Tot slot willen wij van de gelegenheid gebruik maken om een enkele aanvullende opmerkingen te maken.

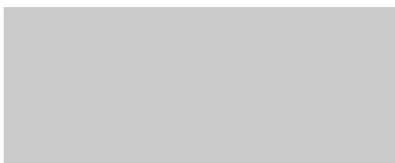
Wij hebben al eerder naar voren gebracht dat wij een gezamenlijke aanpak bij de herontwikkeling van HL50 en de voormalige garage Jansen, perceel in eigendom van [REDACTED] voorstaan. Ondanks inspanningen van zowel uw gemeente en Local is dat tot op heden niet gelukt. Dat is ontzettend spijtig en een gemis voor een verantwoorde ruimtelijke herontwikkeling van dat deel van onze buurt.

Bovendien zou een integrale aanpak ook door het kunnen hergebruiken van de reeds aanwezige ondergrondse parkeergarage kunnen voorkomen dat het perceel HL50 meer wordt verhard en versteend door het moeten realiseren van parkeerplaatsen. Ook die verharding en verstening is in strijd met het toelichting op het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied en voornoemd Visiedocument.

Het bestuur van de buurtvereniging en haar leden vraagt uw raad dan met deze zienswijze rekening te houden en het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie is gelegd niet vast te stellen.

Bestuur van de buurtvereniging Trompenberg-Zuid "De Watertoren",

namens deze,



<https://trompenbergzuid.nl/>