GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc. college van B en W
cc. pers

DATUM 1 december 2021
ZAAKNUMMER 1072003
BEHANDELD DOOR R. Wisselo
TELEFOON (035) 629 2263
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Beantwoording vragen artikel 41 RvO DH Sloop Silverpoint en nieuwbouw

Geachte raads- en commissieleden,

De fractie van Democraten Hilversum heeft in een brief van 21 oktober 2021 vragen gesteld over de sloop van Silverpoint en nieuwbouw. Met deze collegebrief worden deze vragen beantwoord.

1. *Op 16 november 2017 is een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Centrum ter visie gelegd. Wat is het verschil tussen het vigerend bestemmingsplan en dit concept-bestemmingsplan centrum toegepast op de locatie van Silverpoint?*
Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum gaf uitvoering aan de Centrumvisie. We bezien momenteel of herijking van de Centrumvisie nodig c.q. wenselijk is. Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 is het vigerend kader waaraan initiatieven worden getoetst. Tussen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2013 en het voorontwerpbestemmingsplan Centrum bestaan weinig relevante verschillen. In beide plannen kent de locatie de bestemming “Centrum Stationsgebied – 2”, bedraagt de maximum bouwhoogte 25 meter en mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd. Het enige relevante verschil zit in de benaming en het beleid van het “Uitgaansgebied” op basis van het vernieuwde Horecakader.

2. *Het bouwplan voor Silverpoint druist in tegen de huidige feitelijke hoogten. De centrumvisie en het voorontwerpbestemmingsplan centrum zijn bruikbaar om te motiveren waarom het college niet meewerkt aan het bouwplan. Heeft u de centrumvisie en of het voorontwerpbestemmingsplan centrum meegewogen in de beoordeling van het initiatief? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe?*
Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door ons als bevoegd gezag beoordeeld op basis van:
- het geldende bestemmingsplan, de beheersverordening het exploitatieplan of de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening;
- het Bouwbesluit (artikel 2 en 120 van de Woningwet);
- de bouwverordening (artikel 8 en 120 van de Woningwet);

- de welstandsnota (artikel 12 en 12a van de Woningwet), alsmede indien en voor zover van toepassing:
- de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels;
- bestaande internationale verplichtingen (artikel 120 van de Woningwet);
- de provinciale verordening (artikel 4.1 van de Wro);
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (artikel 4.3 van de Wro).

Indien een plan voldoet aan bovenstaande regels dan volgt een vergunning. Ons college beschikt dan niet over weigeringsgronden. Eigenaren kunnen ook rechten ontlenen aan het geldende bestemmingsplan. Wat er in visiedocumenten staat, of voorontwerpbestemmingsplannen, of coalitieakkoorden, verkiezingsprogramma's of anderszins is voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning derhalve niet relevant. Mocht een plan om reden van strijdigheid niet vergund kunnen worden, dan worden dat soort zaken wel onderdeel van de bestuurlijke afweging.

3. *Het college schreef op 13 september in de beantwoording van art 41 vragen: "Om beeldbepalend als regel toe te passen om sloop te voorkomen, zou dit in een door de raad vastgesteld document, zoals bestemmingsplan of monumentenlijst, opgenomen moeten zijn." De raad heeft de 'beeld- en sfeerbepalende panden' nadrukkelijk een plaats gegeven in de vastgestelde Centrumvisie juist met het oog op het voorkomen van plotselinge sloop onder het kopje "Bouwhoogtes en voorkomen van plotselinge sloop". Waarom heeft het college die passage niet op het netvlies staan? Hoe is deze passage uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan centrum? Gaat u de initiatiefnemer informeren dat u vooralsnog niet kunt meewerken aan de sloop van Silverpoint?*

In de Centrumvisie is opgenomen dat voorkomen moet worden dat beeld- en sfeerbepalende panden onverwacht gesloopt zouden worden. Hierop is na vaststelling van de Centrumvisie een bouwhistorisch onderzoek voor het hele centrum uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn 65 panden gekomen die een status als gemeentelijk monument hebben gekregen. Hierbij moet aangetekend worden dat de inventarisatie en selectie zich richtte op de periode vóór 1965. De periode na 1965 is niet geïnventariseerd.
Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 is het vigerend kader waaraan initiatieven worden getoetst. Het in het bestemmingsplan opgenomen sloopvergunningenstelsel (artikel 52.5.4) heeft geen betrekking op de gronden van de Silverpoint-locatie. Voor ons college is er dan ook geen aanleiding om de initiatiefnemer te informeren dat geen medewerking aan de sloop van Silverpoint zou kunnen worden verleend.

4. *Het 7 Straatjes-project van het Stationsgebied is gelet op het beeldkwaliteitsplan ter hoogte van Silverpoint zorgvuldig afgestemd op de vormentaal van Silverpoint. Daarentegen doorkruist het nieuwe plan voor Silverpoint dit beeldkwaliteitsplan. Wat voor zin heeft het veel tijd, moeite en geld te steken in het op-en-vaststellen van het beeldkwaliteitsplan voor het 7 Straatjes-project als de verhoudingen en vormentaal zo volledig zouden wijzigen ter hoogte van Silverpoint? De ontwikkelaar zei in de media "Voor zowel de concrete invulling als voor de uitstraling willen wij zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen van de gemeente. We willen rekening houden met de plek en de directe omgeving." Wat heeft de gemeente concreet als wensen geformuleerd? Horen daar ook 8 bouwlagen bij over de volledige breedte?*

Het werkingsgebied van het beeldkwaliteitsplan is gelijk aan het bestemmingsplan Stationsgebied. Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig afgestemd op de vormentaal van het Centrum. De afstemming op Silverpoint is echter een interpretatie die niet uit tekst of afbeeldingen van het beeldkwaliteitsplan te halen is.
De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven bij de ontwikkeling te willen aansluiten bij de uitstraling van het stationsgebied en dat is in materialisering en gevelindeling ook het geval. Maar 'zo goed mogelijk' moet gelezen worden als aansluiten bij wensen voor gevelindeling of materiaal, zolang het niet ten koste gaat van bouwmogelijkheden.

5. *Friso de Zeeuw oud-gedeputeerde van de Provincie Noord-Holland en oud-hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft ziet de kwaliteiten van Tuinstad Hilversum en geeft voor Hilversum concreet aan om in geval van nieuwbouw maximaal 6 bouwlagen te gebruiken. Waarom wil het gemeentebestuur tegen dit expert-advies in het licht en de lucht uit het centrum van de tuinstad persen door een massief bouwblok van 8 bouwlagen mogelijk te maken?*

Friso de Zeeuw heeft deze uitspraken gedaan in het kader van een debat van de Hilversumse Architectuur Prijs op 5 oktober 2021. Zowel de HAP als dhr. de Zeeuw zijn geen adviseur voor de gemeente.
Daarnaast kunnen dergelijke adviezen geen gevolgen hebben voor een lopende aanvraag omgevingsvergunning en rechten die te ontlenen zijn aan een vigerend bestemmingsplan.

6. *Waarom gebruikt het college de afwijkingsbevoegdheid om bouwplannen mogelijk te maken die afwijken van het door de raad geactualiseerde kader van de centrumontwikkeling (de centrumvisie) die zelfbindend is voor de gemeente?*
De aan te houden maatvoering van gebouwen ligt vast in het bestemmingsplan Binnenstad 2013. De algemene afwijkingsbevoegdheid waar ons college gebruik van heeft gemaakt is, blijkens de toelichting op het bestemmingsplan, bedoeld om flexibiliteit binnen de regelgeving te kunnen bewaren. Deze algemene afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om afwijkingen van maten toe te staan met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden. De onderhavige overschrijding van de voor de maximale bouwhoogte geldende maat (= 25 meter) blijft met 1,70 meter binnen de bandbreedte van de afwijkingsbevoegdheid. De overschrijding is door de aanvrager gemotiveerd vanuit het ontwerp van het gebouw. De overschrijding vloeit voort uit de noodzakelijk aan te houden minimale hoogte van de onderdoorgang in verband met de transportroute die door het gebouw loopt.

7. *De woonvisie schrijft voor dat van de nieuwbouwwoningen 33% een sociale huurwoning van een woningbouwcorporatie moet zijn. Het plan Silverpoint voorziet niet in een aandeel sociale woningbouw en past zo niet in de vastgestelde woonvisie. Op basis hiervan mag van u verwacht worden niet in te stemmen met het bouwplan. Heeft u de ontwikkelaar op de hoogte gebracht van de strijdigheid tussen het plan en de woonvisie? Daarbij is Silverpoint nu een werklocatie bij een OV knooppunt. Als het bouwplan voor Silverpoint wordt vergeleken met het bouwplan aan de Heuvellaan valt op dat bij de Heuvellaan kost wat kost wordt vastgehouden aan kantoor m2 terwijl bij Silverpoint het omgekeerde het geval lijkt. Hoeveel kantoor m2 is nu beschikbaar in Silverpoint en hoeveel na de voorgenomen herontwikkeling?*
Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2013 staat wonen ongeclausuleerd toe. Ook 100 % dure koop zou in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Dit is door wethouder Voorink ook toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie op 13 oktober 2021. Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning wat betreft de toekomstige functies van de gronden en bouwwerken in overeenstemming is met het bestemmingsplan is er voor ons college geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren. Het verloren gaan van bestaande m2 kantoor is geen weigeringsgrond voor de onderhavige omgevingsvergunning en niet relevant in het kader van de vergunningverlening. Ons college verwijst verder naar haar antwoord op vraag 2.

8. *Heeft het college kennis genomen van het alternatieve plan door het architectenbureau dat Silverpoint heeft ontworpen? Ziet u in dit alternatief geen duurzamere aanknopingspunten voor de herontwikkeling van Silverpoint dan de sloop van het bestaande pand?*
Ons college heeft via de media vernomen van dit plan. Het alternatieve plan is niet aan de orde. De eigenaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en het college heeft deze te beoordelen aan de hand van vastgesteld beleid.

9. *Heeft het college kennis genomen van de ingezonden brief met de zorgen over de planvorming rond Silverpoint door Albertus Perk en heeft u ook nagedacht over de bescherming van gebouwen van na 1965 zoals Silverpoint?*
Ja, dat hebben wij. Wij hebben na de laatste inventarisatieronde in 2018 een groot aantal monumenten en beeldbepalende panden aangewezen. Er is daarbij niet gekozen voor panden uit de periode na 1965.

10. *In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen percentages van*

woningbouwcategorieën kunnen opnemen. Er is een voorontwerpbestemmingsplan centrum. Bent u bereid daarin per wooncategorie een percentage toe te voegen?
Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum gaf uitvoering aan de Centrumvisie. We bezien momenteel of herijking van de Centrumvisie nodig c.q. wenselijk is, daardoor wordt er niet gewerkt aan het voorontwerpbestemmingsplan Centrum. Het bestemmingsplan Binnenstad 2013 is het vigerend kader waaraan initiatieven worden getoetst. Indien er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld zal er ook naar dit soort aspecten worden gekeken.

11. *Kunt u het voorontwerpbestemmingsplan Centrum dat ter visie heeft gelegen bijvoegen bij de beantwoording van deze vragen?*
Ja. Zie: bovenstaande link

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
W. Groot, ls.	P.I. Broertjes