
ZIENSWIJZEN- EN WIJZIGINGENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

- 1. Zienswijze reclamanten 1, brief van 12 oktober 2022, ontvangen 13 oktober 2022*
- 2. Zienswijze reclamant 2, brief van 18 oktober 2022, ontvangen 19 oktober 2022*
- 3. Zienswijze reclamant 3, brief van 18 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022*
- 4. Zienswijze reclamant 4, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022*
- 5. Zienswijze reclamant 5, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022*
- 6. Zienswijze reclamant 6, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 23 oktober 2022*
- 7. Zienswijze reclamant 7, brief van 21 oktober 2022, ontvangen 21 oktober 2022*

Hoofdstuk 1. Inleiding

Algemeen

De eigenaar van het perceel Heuvellaan 50 heeft de gemeente medewerking gevraagd voor een bouwplan waarbij het bestaande kantoorgebouw wordt vervangen door woningen en gebouwen voor werkgelegenheid. De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied (2010). De eigenaar heeft daarom gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen en heeft daarvoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van dat bestemmingsplan is gemotiveerd waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gemeentebestuur heeft besloten mee te werken aan het plan door een procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen.

Eerder op 6 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 vastgesteld. Het schetsontwerp ziet op 50% werken en 50% wonen, waarbij voor wonen is bepaald dat 50% bestaat uit middensegment koopwoningen en 50% vrije sector koopwoningen. Het schetsontwerp is het stedenbouwkundig en planologisch kader voor het bestemmingsplan. Er kunnen 24 woningen en 2.770 m² bruto vloeroppervlak werkgelegenheid worden gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak (wonen en werken) dat mag worden gebouwd is net zo veel als het bruto vloeroppervlak van het bestaande kantoorgebouw.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 9 september 2022 tot en met donderdag 20 oktober 2022. In die termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn 5 zienswijzen binnen de termijn ingediend en daardoor ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen maar wel ingezonden via DigiD binnen de termijn. Omdat DigiD op de laatste dag van de termijn (20 oktober 2022) niet werkte is voor de zekerheid op 23 oktober ook een e-mail verzonden met die zienswijzen. De termijnoverschrijding is vanwege de storing van DigiD verschoonbaar en daardoor is die zienswijze ontvankelijk. De laatste zienswijze is persoonlijk afgegeven op 21 oktober 2022 op het stadskantoor. Deze is buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

Uitleg opbouw nota

Deze nota is zo opgebouwd dat de zienswijzen per onderdeel, cursief van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie zijn voorzien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen (bijna woordelijk) opgenomen, beoordeeld en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 3 zijn wijzigingen opgenomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

1. Zienswijze reclamanten 1, brief van 12 oktober 2022, ontvangen 13 oktober 2022

De brief met zienswijzen is ondertekend door 3 reclamanten die direct aan het plangebied wonen.

Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van kantoor naar wonen/bedrijven/kantoor. Ook maken reclamanten bezwaar tegen de geplande bebouwing op het perceel.

Reclamanten geven aan dat het plan voorziet in een enorm kantoorgebouw dat tegen hun perceelgrens aan is gepland met een totale gebouwhoogte van 15,5 meter. De huizen op deze percelen zullen hierdoor in waarde verminderen en lopen derhalve planschade op.

Reactie gemeente

Reclamanten maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming kantoor naar wonen/bedrijven/kantoor. Ook tegen de geplande bebouwing. In de zienswijze wordt vervolgens op die aspecten nader ingegaan. Daar wordt in de beantwoording van de zienswijze hieronder en verder op ingegaan. Hieronder wordt eerst ingegaan op de geplande bebouwing.

Het bestemmingsplan voorziet inderdaad in de bouw van een gebouw ter hoogte van de percelen van reclamanten. Dat gebouw mag niet worden gebouwd tegen de perceelsgrens aan. Tussen de perceelsgrens en de nieuwe bebouwing is een groenstrook van 3,5 meter breed opgenomen die als afscheiding dient. In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat daar afschermend groen wordt aangelegd en ook als zodanig wordt behouden.

Bebouwing is mogelijk, maar die mag ter hoogte van de percelen van reclamanten niet hoger zijn dan 7,5 meter. De bebouwingshoogte van 15,5 meter is, op het meest nabijgelegen punt, toegestaan op een afstand van 12 meter van de perceelsgrens van de reclamanten. Het gemeentebestuur realiseert zich dat dit anders is dan in de huidige situatie maar acht deze bebouwing, mede gelet op de maximale hoogte van 7,5 meter en het afschermend groen ter plaatse van de percelen van reclamanten, niet onaanvaardbaar.

Het risico op planschade als gevolg van de nieuwbouw acht het gemeentebestuur klein. Dat komt mede door de genoemde verplichting van het afschermend groen daar ter plaatse. Het staat reclamanten vrij om in een later stadium (na in werking treden van het bestemmingsplan) een verzoek om vergoeding van (plan)schade in te dienen bij de gemeente.

Reclamanten maken bezwaar tegen het bouwen van een kantoorgebouw in de historische wijk Trompenberg, dat Beschermd Stadsgezicht is. De hoogte en omvang van het kantoorgebouw verstoort het aanzicht van de oude watertoren en de historische huizen rondom en het past niet in de wijk. Dit kantoorgebouw wordt op het hoogste punt gebouwd vlak naast de watertoren, het wijkt in maat en uitvoering sterk af van de omringende bebouwing in het villagebied en verstoort daarmee de aanwezige ruimtelijke ordening. Tijdens gesprekken met Villa Heuvel BV hebben reclamanten diverse malen verzocht dit kantoorgebouw niet te bouwen, of anders naar het laagste punt op het perceel te verplaatsen, gezien het hoogteverschil van vier meter.

Reactie gemeente

Het nieuwe gebouw komt op een plek te staan waar nu geen bebouwing is. Het klopt dat het maaiveld aan deze kant van de ontwikkellocatie oploopt, en daarna nog verder richting de watertoren die op het hoogste punt van de wijk staat. Dit oplopende reliëf heeft er mede toe geleid om het hogere gebouw juist op deze locatie te plaatsen waarbij de onderste verdieping (deels) in het oplopende reliëf wordt ondergebracht. De maatvoering en uitstraling van dit gebouw wijken inderdaad af van de traditionele villabebouwing in de omgeving ervan. Dit is echter een bewuste keuze en dit gebouw zoekt daarom eerder de aansluiting bij de overige afwijkende bebouwing in de omgeving zoals het Muziekcentrum van de Omroep (MCO). Dit neemt niet weg dat het van belang is dat dit gebouw past in de korrel (maat en schaal, met name gevelbreedte) van dit nieuwe deel van de Heuvellaan. Het is daarom met de smalle kopse kant aan deze straat geplaatst. Daarnaast komt ook dit gebouw rondom in het groen te staan. De hoogte en uitstraling van het gebouw passen daarmee in die setting. De precieze maatvoering van de bebouwing heeft bij de verdere architectonische uitwerking uiteraard nadrukkelijk de aandacht.

Het klopt dat het gebouw het zicht op de watertoren enigszins verandert, gezien vanaf het huidige gebouw. Er is in de huidige situatie vanaf de kant van de Heuvellaan niet of nauwelijks zicht op de historische watertoren. Met deze ontwikkeling wordt het zicht op de watertoren niet onacceptabel verstoord. Het nieuwe gebouw wordt niet vlak naast de watertoren gebouwd. Daar zit een afstand van minimaal circa 40 meter tussen. Het zicht op de watertoren vanaf de percelen van reclamanten verandert niet.

De bewoners van de panden aan de Godelindeweg ervaren, zo geven de indieners van de zienswijze aan, veel geluidsoverlast van het drukke verkeer van deze rondweg. De groene tuinen achter de huizen dempen dit geluid. Doch door dit te verwijderen, immers alle bomen worden gekapt zo vertelde de aannemer op de voorlichtingsavond, wordt de geluidsoverlast van deze rondweg versterkt voor de bewoners, hetgeen

resulteert in verlies van woongenot en de geluidsoverlast norm zal verder overschreden worden. Daarom herhalen reclamanten het reeds gedane verzoek voor behoud van de groenstrook tussen de bebouwing. De bebouwing in het verleden lag gesitueerd aan de Heuvellaan, met bosrijke achtertuinen. Het huidige kantoorpand is ook gelegen aan de Heuvellaan, met bosrijke achtertuin.

Het kantoorpand wat nu gepland is loopt over het hele perceel van de Heuvellaan tot op de grens van de achtertuinen van de Godelindeweg. Reclamanten verzoeken het gemeentebestuur om de lengte van het kantoorpand in te korten, zodat er aan de achterkant een bosrijke achtertuin kan blijven bestaan, zoals in deze wijk gebruikelijk, mede ook om de geluidsoverlast te dempen.

Reactie gemeente

Het is juist dat voor de bouw van het nieuwe gebouw bomen moeten worden gekapt. Het is niet zo dat alle bomen, zoals reclamant aangeeft, worden gekapt. Waar mogelijk worden bomen behouden, waaronder specifiek twee beeldbepalende bomen welke een specifieke status krijgen in het bestemmingsplan. Daarnaast komt er ook nieuw groen terug. Onder andere tussen de tuinen van reclamanten en het nieuwe gebouw wordt een nieuwe groenzone bestemd en aangelegd. Die strook is 3,5 meter en dat is minder dan het groen dat er nu is. Het gemeentebestuur is echter van mening dat dit niet tot gevolg heeft dat het gebouw daarom meer naar achter moet.

In verband met de nieuwe situatie is akoestisch onderzoek gedaan. Daarbij is bekeken in welke mate zogenoemd reflectiegeluid optreedt van het verkeer op de achtergevels van de woningen aan de Godelindeweg. Berekend is wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de achtergevels van de bestaande woningen aan de Godelindeweg. Daarbij is het verschil in geluidbelasting in de situatie ná het realiseren van de nieuwbouw en in een situatie zonder het plan berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door alle wegen samen op de achtergevels van bestaande woningen met 1 tot 6 dB toeneemt door die reflecties van de achterliggende nieuwbouw. De geluidbelasting door alle wegverkeer samen is niet hoog in de huidige situatie. Na realisatie van het plan zal het geluidsniveau op 42 - 48 dB liggen. Dat is ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 53 dB (zonder aftrek die als toetswaarde kan worden gehanteerd). Het gemeentebestuur constateert dat dit een verandering van de geluidssituatie met zich meebrengt maar is van oordeel dat ook in de nieuwe situatie sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat.

Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van kantoor naar kantoor/bedrijven cat.1+2. Een kantoor heeft verkeersdrukke rond half 9 en rond half 5. In de tussenliggende uren is de verkeersoverlast minimaal. De bestemmingswijziging zal betekenen dat er dienstverlenende en productiebedrijven straks zijn toegestaan in het kantoorpand. Dienstverlenende bedrijven betekent veel bezoekers op alle tijden van de dag. Die auto's geven geluidsoverlast (parkeren, starten, dichtslaande deuren). Productiebedrijven, zoals een broodfabriek of chocoladefabriek die in deze categorie valt, genereren veel geluidsoverlast. Denk hierbij aan vrachtauto's van toeleveringsbedrijven en het vrachtverkeer voor het afvoeren van eindproducten. De geluidsoverlast van machines en natuurlijk de auto's van bezoekers, personeel e.a..

In de VNG publicatie (2009) bedrijven en milieuzonering is de afstand aangegeven van (productie) bedrijven tot bewoning. Deze afstand varieert per bedrijfstak, maar is voor bedrijven cat. 1+2 per definitie onvoldoende voor deze locatie. Reclamanten zien geen motivering opgenomen waarom deze afstand niet in acht is genomen. Op basis van bovenstaande VNG publicatie kan deze wijziging niet doorgaan omdat aan de voorwaarden niet is voldaan.

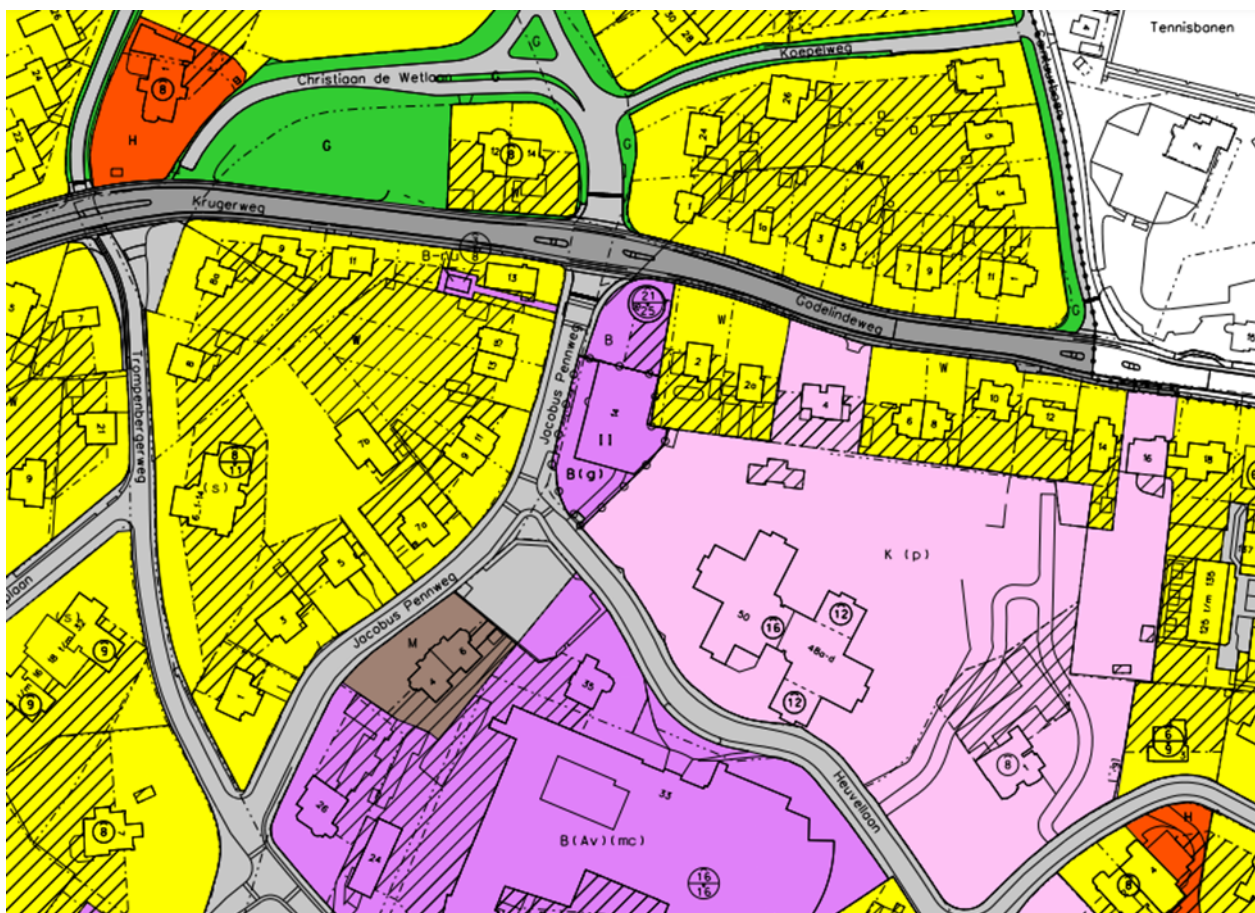
Het bestaande kantoorpand op de Heuvellaan 50 stond langdurig leeg. De vraag is dan of er behoefte is aan bedrijfsruimte voor kantoren, dienstverlening en productiebedrijven in deze woonwijk. Is er onderzocht of deze behoefte bestaat? De indieners van de zienswijze komen dit niet tegen in het plan. Zij missen een motivering noodzaak en behoefte. Is er een motivatie voor de wijziging van de bestemming kantoor naar kantoor/bedrijven, want ook dat zien reclamanten niet terug in het plan. Tot slot, zo wordt aangegeven, is er geen belangenafweging gemaakt. De bestemmingswijziging en het bedrijfsgebouw geven een behoorlijke geluidsoverlasttoename voor de omwonenden, met name op de Percelen van reclamanten, terwijl de noodzaak en behoefte ontbreekt.

Reactie gemeente

De VNG publicatie (2009) bedrijven en milieuzonering is een richtlijn en hanteert richtafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee type gebieden: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Van een gemengd gebied is sprake als er verschillende functies in de buurt aanwezig zijn.

In dit geval zijn in de directe nabijheid al een autogarage, muziekcentrum en kantoor aanwezig. Het bestemmingsplan Noordwestelijk villagegebied staat in het gebied rondom Heuvellaan 50 diverse functies naast wonen toe: kantoren, bedrijfsactiviteiten 1 en 2, een garagebedrijf, maatschappelijke doeleinden en horeca en een ontsluitingsweg. Dit wordt daarom getypeerd als gemengd gebied. De richtafstand in een gemengd gebied bedraagt voor categorie 1 nul meter en voor categorie 2 tien meter. De afstand tussen de woningen en de bestemming "Gemengd-1" is ongeveer 15,5 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstanden.

Daarnaast wijst het gemeentebestuur erop dat de toekomstige gebruikers (bedrijven) van het gebouw moeten voldoen aan de normen die in het Activiteitenbesluit staan genoemd. Het gemeentebestuur is van mening dat de activiteiten die hier kunnen plaatsvinden van een bedrijf, kantoor of dienstverlening aan de normen uit het Activiteitenbesluit kunnen voldoen en daarmee geen belemmeringen zijn voor een normaal en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk villagegebied (2010)

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfslocaties. De gemeenteraad heeft in 2021 het Economisch perspectief 2040 aangewezen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie (die momenteel wordt gemaakt). In dit document (dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangehaald in paragraaf 4.4.7) is onder andere onderbouwd en geconcludeerd dat er te weinig ruimte is voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad. Het negeren van deze ongunstige ontwikkeling is geen optie, want dit zal tot een negatieve spiraal leiden die niet alleen de Hilversumse economie verder zal schaden, maar ook het (nu nog) gunstige woon- en leefklimaat.

Er worden drie type locaties onderscheiden: formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties. Vastgesteld is dat de formele kantorenlocaties voldoen aan de verwachte ruimtebehoefte en ook kunnen bijdragen aan de regionale ruimtevraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt een aanvullende opgave. Dat is de reden dat op deze plek de kantoorfunctie gedeeltelijk is behouden, en is verruimd met de mogelijkheid voor bedrijvigheid in categorie 1 en 2 en dienstverlening.

Dat het huidige pand aan de Heuvellaan 50 langdurig (gedeeltelijk) leegstond, leidt niet tot de conclusie dat er geen behoefte is aan kantoorruimte. Het bestaande pand is een voorbeeld van een niet-courant gebouw, waardoor het niet aantrekkelijk is voor bedrijven om zich hier te vestigen.

Door het bestaande, sterk verouderde pand te vervangen door nieuwe werkruimte die wel goed aansluit op de wensen en behoefte van deze tijd, kan een mooie nieuwe werkplek ontstaan.

Het gemeentebestuur is het niet eens met reclamanten dat een belangenafweging in het bestemmingsplan ontbreekt. De toelichting, met name de hoofdstukken 4 en 5, geeft die afweging.

De Groenstrook.

De toelichting dient te matchen met de ruimtelijke plannen inzake Heuvellaan 50. Daar wordt niet aan voldaan zeggen reclamanten. Het bestemmingsplan is in strijd met de toelichting. Tot verbazing van reclamanten zien zij in het plan dat de groenstrook van drie meter tussen de percelen aan de Godelindeweg en het kantoorpand Heuvellaan 50, kan worden vervangen door parkeerterrein. In het Ruimtelijk Plan, hoofdstuk 5.4.1, zo wordt aangegeven, staat dat daar waar deze groenstrook is aangeduid met 'parkeren', zoals hier het geval is, er kan worden afgezien van deze groenstrook indien deze gronden noodzakelijk zijn om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Reclamanten zeggen dat dit ernstige geluidsoverlast veroorzaakt op hun woningen aan de Godelindeweg en hier maken zij bezwaar tegen.

In artikel 1.7 staan de specificaties van deze groenstrook. Hier maken reclamanten ook bezwaar tegen omdat niet is vermeld hoe deze groenstrook eruit moet zien. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Er dient hier gespecificeerd te worden welk type beplanting hier komt en hoeveel beplanting per m².

Reclamanten geven aan dat in hun situatie zij dubbel worden benadeeld. De groenstrook kan vervangen worden door parkeerterrein en het bouwvlak voor het kantoor/bedrijfsgebouw kan volledig worden volgebouwd met een enorm bouwvolume tot op de erfgrens dat een maximale hoogte van 15.5 meter.

Reactie Gemeente

Delen van de gehele groenstrook kunnen inderdaad ingezet worden ten behoeve van parkeren. Dit is echter enkel mogelijk daar waar sprake is van een aanduiding op de verbeelding (de plankaart). Dit is niet het geval voor de groenstrook gelegen tussen het werkgelegenheidsgebouw en de erachter gelegen percelen van reclamanten.

Het gemeentebestuur wijst er op dat het huidige bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied (2010) in artikel 7, lid 1 onder e, in combinatie met artikel 14, de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk maakt, zelfs tot aan de erfgrens. Dat is feitelijk niet gerealiseerd maar in theorie wel mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt die mogelijkheid grotendeels.

Door reclamanten is ook eerder in de zienswijze aangegeven dat het bouwvolume van het gebouw op de erfgrens kan worden geplaatst en een hoogte heeft van maximaal 15,5 meter. Dat (bouwen op de erfgrens) is niet juist. Zoals hiervoor aangegeven moet de bebouwing minimaal 3,5 meter afstand houden tot de belendende percelen (geregeld door in het bestemmingsplan een groenstrook op te nemen) en bedraagt de maximale bouwhoogte op die plek 7,5 meter.

Het is over het algemeen niet gebruikelijk om type en hoeveelheid beplanting vast te leggen in een bestemmingsplan. De aangegeven erfgrens van 3,5 meter is de breedte die als karakteristieke groene

erfgrens wordt omschreven in de beschrijving van het beschermd stads- en dorpsgezicht. De zone biedt voldoende groeiruimte voor bomen en onderbeplanting zodat aan het kenmerkende beeld van het

Noordwestelijk Villagegebied kan worden voldaan. Om niettemin voorgaande te borgen wordt naar aanleiding van deze zienswijze en eerdere gesprekken met de omgeving een globaal inrichtingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit inrichtingsplan beschrijft en visualiseert hoe de groenzone eruitziet en welke type beplanting er aanwezig moet zijn (via een zogenoemde voorwaardelijke verplichting) bij ingebruikname van de nieuw te realiseren bebouwing.

Uitgangspunt is opgaande groene beplanting zoals typerend voor het Noordwestelijk Villagegebied. Hierbij wordt het bestaande groen zoveel mogelijk versterkt en behouden.

Het Kantoorgebouw.

Reclamanten geven aan dat het hele perceel links boven (op de plankaart, red) waar het kantoorgebouw komt, is aangeduid als bouwvlak. Dit betekent dat dit voor 100% mag worden bebouwd. De noodzaak en motivering voor een enorme bouwmassa ontbreekt en het is strijdig met de bedoeling van de gemeente om zoveel mogelijk groen te behouden. Ook is het strijdig met de belangen van reclamanten. De Bezonningsstudie ontbreekt en zo ook het Akoestisch onderzoek. Aangezien het pand tussen de 7,5 en 15,5 meter hoog wordt, geeft dit zonverlies in de tuinen. Geluidsoverlast als de ramen opengaan van het kantoor/bedrijfspan, als de medewerkers op het lager gelegen dak bivakkeren en geluidsoverlast door het parkeerterrein tot op de erfgrens. Dit is strijdig met de belangen van reclamanten, zo geven zij aan.

Het beeldkwaliteitsplan, pagina 30, laat zien dat het kantoorpand over de groenstrook heen gebouwd wordt. Dit is in strijd met de plankaart. Reclamanten geven aan dat hun belangen ernstig worden geschaad, terwijl het mogelijk is dit pand ruim 7 meter naar voren te schuiven (naar de Heuvellaan toe), waardoor een ruime groenstrook behouden kan blijven.

In de Herziening Noordwestelijk Villagegebied zijn voorwaarden voor bouwen opgesteld. Hierin staat dat maximaal 2-lagenbouw is toegestaan. Dit pand heeft vier lagen. Tevens dient er 3,5 meter uit de erfgrens gebouwd te worden, hier wordt niet aan voldaan, zeggen reclamanten. Tot slot is de maximale bouwhoogte 11 meter, waar dit pand met 15,5 meter ruimschoots overheen gaat.

Reactie gemeente

Het bouwvlak mag inderdaad voor 100% bebouwd worden, hierbij geldt voor dit werkgelegenheidsgebouw echter ook een maximale vloeroppervlak voor alle verdiepingen samen van 2.056 m². Dit vloeroppervlak houdt verband met de wens vanuit het gemeentebestuur om de werkfunctie op deze locatie te behouden. Voor het behalen van deze 2.056 m² hoeft niet het gehele bouwvlak in combinatie met de maximale bouwhoogtes uitgenut te worden. In de uitwerking kan dus blijken dat bij het benaderen van de maximale bouwhoogte de footprint van het gebouw kleiner wordt en er meer groen kan komen dan wel dat de footprint van het gebouw geheel benut wordt en dat daarmee het gebouw lager wordt dan wel een combinatie van beide.

De initiatiefnemer heeft een aanvullende zonstudie uitgevoerd. In deze studie wordt de huidige maximale toegestane situatie vergeleken met de nieuwe. Deze studie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Om de effecten te beoordelen voor zon- en daglichttoetreding is gekeken naar de zogenoemde lichte TNO norm. De norm gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) 'in midden vensterbank binnenkant raam'. De nieuwe bebouwing heeft geen tot weinig schaduwwerking op achtertuinten of gevels in de maanden maart, juni en september op elk gegeven tijdstip. De lichte TNO-norm wordt hierbij ruimschoots gehaald.

De nieuwe bebouwing op de planlocatie zorgt in de middag voor schaduw in de tuin van de woningen aan de Godelindeweg (huisnummers 2, 2a, 6, 8, 10, 12 en 14). In de maanden februari en oktober, leidt dit om 12.00 uur en/of 14.00 tot verslechtingen in de achtertuinten. In december is er een verslechting op de gevels van huisnummers 2, 2a, 6 en 8 op de Godelindeweg. In de huidige situatie van het bestemmingsplan hebben de woningen aan de Godelindeweg in december 4 uur daglicht op de zuidelijke gevels.

Door het nieuwe bestemmingsplan komen er meerdere bouwvlakken bij, die weliswaar lager zijn maar ook dichterbij de bestaande woningen komen te staan. Hierdoor valt er langer schaduw op de gevels van de Godelindeweg.

Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat er met de beoogde planontwikkeling sprake blijft van passende bezonningssituatie voor de omliggende woningen. Het plan heeft daarmee geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Daarbij merkt het gemeentebestuur nog het volgende op. Tussen het te ontwikkelen gebied en de bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied is voorzien in een groenzone. In de bezonningsdiagram is deze zone buiten beschouwing gelaten. Het effect van de groenzone in praktijk is wel dat de vermindering van bezonning als gevolg van het beoogde woon- en werkprogramma feitelijk niet waarneembaar is dan wel daadwerkelijk optreedt. De beoogde en reeds aanwezige beplanting zijn in praktijk maatgevend voor wat betreft daglichttoetreding en bezonning in de woningen en achtertuinen.

Een kantoor- en woonfunctie kan goed naast elkaar bestaan, dat gebeurt op veel plekken. Beide zijn rustige functies, waar geen of weinig geluid wordt geproduceerd. Wat betreft de bedrijvigheid die wordt mogelijk gemaakt, zullen dit uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn. Dit geeft wat geluid, maar is niet zodanig dat dit onacceptabel is. Zoals eerder aangegeven wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG. De toekomstige bedrijven en installaties moeten ook voldoen aan de normen die in het Activiteitenbesluit staan genoemd. Het gemeentebestuur is van mening dat de bedrijven die hier gevestigd kunnen worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit kunnen voldoen en daarmee geen belemmeringen zijn voor een normaal en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De bebouwingssuggestie in het schetsontwerp bij het beeldkwaliteitsplan staat inderdaad deels binnen de groenzone getekend. Deze tekening is van vóór het opstellen van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is deze groenzone, zeker aan de oostkant van het werkgelegenheidsgebouw, nadrukkelijker aangegeven. Bij het verder uitwerken van de plannen gelden de regels van het bestemmingsplan.

In het vigerend bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied (2010) gelden, daar waar op de verbeelding geen specifieke maximale goot- of bouwhoogte zijn aangegeven inderdaad een maximale bouwhoogte van 11 meter in combinatie met een maximale goothoogte van 7,5 meter, wat overeenkomt met een gebouw van 2 lagen met een kap. Dit laat onverlet dat er op tal van plaatsen in dit bestemmingsplan een hogere bouwhoogte is opgenomen en daarmee toegestaan. Zo geldt voor het bestaande kantoorpand een maximale bouwhoogte van 16 meter evenals voor het MCO aan de overzijde van de Heuvellaan. De in dat bestemmingsplan opgenomen regel om bebouwing 3,5 meter uit de erfgrans te houden is, daar waar deze ontwikkeling grenst aan de belendende percelen, ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en op de verbeelding daarvan (de bestemming Groen met een breedte van 3,5 meter).

Reclamanten geven aan dat de heer Loogman die eigenaar is van het garagegebouw naast de watertoren een verzoek heeft ingediend bij de gemeente Hilversum voor de sloop van het gebouw en dat hij daar wil gaan bouwen. Aangezien het geplande kantoorgebouw van Villaheuvel BV straks op die erfgrans gepland is, kijken de nieuwe bewoners straks tegen een muur aan van 15,5 meter hoog aan. Reclamanten vragen of het mogelijk is deze plannen op elkaar af te stemmen zodat dit een mooi geheel kan worden.

Reactie gemeente

De gemeente heeft het initiatief genomen om de ontwikkelaar voor Heuvellaan 50 en de eigenaar van het naastgelegen garagebedrijf, Loogman, met elkaar in contact te brengen waarbij door de gemeente is voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om tot een gezamenlijke, integrale ontwikkeling te komen. Het is deze ontwikkelaars, na meerdere pogingen, niet gelukt tot een zakelijke overeenstemming te komen over een plan en de voorwaarden voor een samenwerking. De gemeente kan op dit punt geen grotere rol nemen dan die van 'bemiddelaar'. De gemeente heeft geen grondpositie in deze ontwikkelingen of juridische middelen om een grotere rol af te dwingen.

Overigens is het beoogde kantoorgebouw aan de Heuvellaan 50 niet op de erfgrans van het naastgelegen perceel gepland. Hier ligt een afstand van 3,5 meter tussen (de genoemde groenstrook).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. In de regel van de bestemming groen wordt bij de voorwaardelijk verplichting (die er toe leidt dat het gebruik van gronden overeenkomstig de bestemming Gemengd - 1 en de bestemming Wonen niet is toegestaan zonder de aanleg

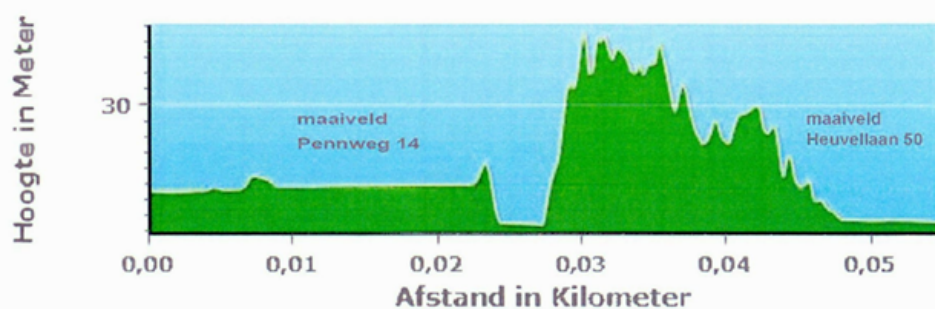
en instandhouding van afschermend groen) toegevoegd dat dit overeenkomstig een inrichtingsplan moet plaatsvinden. Dat inrichtingsplan wordt onderdeel van de planregels.

Daarnaast wordt een bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting (bijlage).

2. Zienswijze reclamant 2, brief van 18 oktober 2022, ontvangen 19 oktober 2022

Bouwhoogte

Reclamant 2 vindt de maximale bouwhoogte van het bestemmingsvlak enkelbestemming Gemengd 1 te hoog. Ter plaatse van bovengenoemd bestemmingsvlak aan de Heuvellaan is het maaiveld gemiddeld 2,00 m1 lager dan het maaiveld van perceel Jacobus Pennweg 14 op basis van vastgesteld profiel van het Actuele Hoogtebestand Nederland.



De redenatie dat de maximale bouwhoogte in dit bouwvlak 15,5 meter mag bedragen gaat uit van een hoogteverschil van een volledige bouwlaag. Tussen het maaiveld van de Jacobus Pennweg 14 en de Heuvellaan 50 is het hoogteverschil een halve bouwlaag. Wij stellen om die reden voor dat de maximale bouwhoogte van 15,5 meter wordt teruggebracht naar maximaal 13,0 meter zijnde 3 bouwlagen.

Reactie gemeente

Het hoogteverschil tussen het maaiveld van de Jacobus Pennweg 14 en de Heuvellaan 50 bedraagt inderdaad 2 tot 3 meter. In het schetsontwerp (in de bijlage van de toelichting) wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van het hoogteverschil waarbij de onderste verdieping (deels) in het oplopende reliëf kan worden geschoven. Er is niet aangegeven dat dit om een volledige bouwlaag zou gaan. Dit deels in het reliëf schuiven van het gebouw zorgt mogelijk voor een optische verlaging van het gebouw vanaf de zijde van de Jacobus Pennweg, maar de voorgestelde bouwhoogte is daar niet aan gerelateerd. Gezien de positionering en functie van het gebouw wordt een bouwhoogte van 15,5 meter, op deze locatie, stedenbouwkundig als passend in de setting beschouwd.

Afstand tot de erfgrans

De afstand tussen de erfgrans van de kavel Jacobus Pennweg 14 en het bestemmingsvlak enkelbestemming Gemengd 1 van Heuvellaan 50 is door de gemeente bepaald op 4 meter. Reclamant vindt de afstand te gering en vindt 5 meter een juiste afstand. Argumenten hiervoor zijn:

- het verminderen van de overlast van beschaduwning voor Pennweg 14 en andere aanwonenden.

- het verlies aan privacy
- brandgevaar tussen kelder Pennweg 14 en toekomstige bebouwing
- zettingen, beschadigingen, scheurvorming en waterdichtheid kelder Pennweg 14 als gevolg van bouwactiviteiten

Reactie gemeente

De minimale maat tussen de bebouwing met de gemengde bestemming op de Heuvellaan 50 en de Jacobus Pennweg 14 bedraagt 3,5 meter. Dat is de breedte van de groenstrook. In dit bouwvlak zit overigens in footprint en hoogte nog rek waardoor de uiteindelijke afstand tot de erfgrans en de hoogte van de bebouwing pas tijdens de verdere uitwerking van de plannen duidelijk zal worden.

Het gemeentebestuur is van mening dat de voorgestelde maximale hoogte en footprint die geboden wordt door het bestemmingsplan geen onevenredige impact hebben op de bezonning en privacy van de omliggende percelen en de Jacobus Pennweg 14 in het bijzonder. Allereerst zorgt de hoogteverdeling binnen het bouwvlak van de gemengde bestemming (hoogste hoogte aan de kant van de Heuvellaan) ervoor dat de meeste schaduw valt op het eigen perceel en gebouw en in mindere mate op de belende percelen.

In de groenstrook komt groen terug. Enerzijds zal dit ook voor schaduw van bomen zorgen (mogelijk nog eerder dan de bebouwing; zie ook de passage hierover in de genoemde bezonningsstudie in de antwoorden op de zienswijze van reclamanten 1) maar anderzijds zorgt dit ook voor een natuurlijk privacy-scherm. Overigens is het op de Pennweg 14 aanwezige autobedrijf geen privacy gevoelige functie. Mocht de Pennweg 14 echter omgezet worden naar een woonfunctie dan geldt ook voor deze locatie dat deze omzoomd dient te worden met een opgaande groene erfafscheiding met een dito bijdrage aan de privacy-beleving. De zogenoemde TNO richtlijn waaraan getoetst is (in de bezonningsstudie), is niet van toepassing op kantoren. Wel is op voorhand duidelijk dat bij een eventuele herontwikkeling van het naastgelegen perceel het mogelijk is naar een woonprogramma te gaan waarbij ter plaatse van deze woningen voldaan kan worden aan de vereiste vanuit het Bouwbesluit voor wat betreft de minimale daglichttoetreding.

De initiatiefnemer heeft, zoals aangegeven, een aanvullende studie voor bezonning uitgevoerd. In deze studie wordt de huidige maximale toegestane situatie vergeleken met de nieuwe. Een bezonningsstudie richt zich op het effect op woongebouwen en een eventuele verslechtering van bezonning door bijvoorbeeld ramen in woonkamers. Ter plaatse van het perceel van reclamant is feitelijk geen woongebouw aanwezig, maar een garagebedrijf met tevens een gesloten gevel.

Het voorkomen van schade door bouwactiviteiten wordt in de realisatiefase ondervangen door de ontwikkelende partij en/of aannemer. Er wordt een in het villagegebied gangbare afstand van minimaal 3,5 meter aangehouden tot de perceelgrans voor bebouwing.

Gevaarlijke situatie en schade

Reclamant eist een goede opvang voor het hoogteverschil wat ontstaat door het nieuwe bouwplan van max 13,0 meter hoogte,

- Door de ontgraving van de op het bouwterrein aanwezige zandwal ontstaat er afkalvingsgevaar dat ons bestaande gebouw in gevaar brengt.
- Zonder een door deskundige berekende oplossing gaan we niet akkoord met dit ontwerp bestemmingsplan. De kosten voor de voorziening zijn ook geheel voor de ontwikkelaar.

Reclamant ziet graag drie aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan van het bestemmingsvlak Met enkelbestemming Gemengd 1 op de aspecten bouwhoogte, afstand tot de erfgrans en gevaarlijke situatie en schade.

Reactie gemeente

De aanwezige zandwal waar door reclamant aan wordt gerefereerd is een restant van de grond- en bouwwerkzaamheden in de jaren 80. Deze kunstmatige zandwal ligt grotendeels op het perceel van

initiatiefnemer en is geen onderdeel van het natuurlijke landschap. Bij de uitvoering van de bouwplannen wordt het landschap opnieuw ingericht, waarbij mogelijk graafwerkzaamheden in de zandwal nodig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de omgeving en worden eventueel benodigde onderzoeken uitgevoerd. Er wordt een afstand van minimaal 3,5 meter aangehouden tussen de nieuwe bebouwing en de perceelgrens, zoals gangbaar in het Noordwestelijk villagegebied. Ook de voorgestelde bebouwing van maximaal 4 lagen komt voor in het gebied. Een deskundigenonderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet nodig. Kosten voor het realiseren van voorzieningen ter voorkoming van schade bij bouwwerkzaamheden zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt een bezonningsonderzoek toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze reclamant 3, brief van 18 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022

Reclamant 3 wordt vertegenwoordigd door Achmea rechtsbijstand. Achmea heeft de zienswijze ingediend.

Clïënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50

Clïënt woont ten noorden van het plangebied. Haar tuin grenst aan het plangebied. Dit plan heeft voor cliënte nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur kan reclamant niet volgen in de bewering dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan

Clïënt is bang dat het beschermde groen in de buurt niet behouden blijft. Ook vreest cliënt geluidsoverlast, onder andere door weerkaatsing van het geluid. Een en ander gaat ten koste van de leefbaarheid en duurzaamheid van de omgeving.

Reactie gemeente

De vrees dat het groen in de buurt niet behouden blijft deelt het gemeentebestuur niet. Tussen de perceelsgrens en de nieuwe bebouwing is een groenstrook van 3,5 meter breed opgenomen die als afscheiding dient. In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat daar afschermd groen wordt aangelegd en ook als zodanig wordt behouden. Daardoor kan er op basis van het plan eventueel handhavend worden opgetreden wanneer de vereiste voorzieningen weliswaar worden aangebracht, maar later weer worden verwijderd of zodanig slecht worden onderhouden dat niet meer wordt voldaan aan de bestemming.

Om voorgaande te borgen wordt naar aanleiding van de zienswijze en eerdere gesprekken met de omgeving aanvullend een globaal inrichtingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit inrichtingsplan beschrijft en visualiseert hoe de groenzone eruitziet en welke type beplanting er aanwezig moet zijn bij ingebruikname van de nieuw te realiseren bebouwing. Uitgangspunt is opgaande groene beplanting, zoals typerend voor het Noordwestelijk Villagegebied. Hierbij wordt het bestaande groen zoveel mogelijk versterkt en behouden.

In verband met de nieuwe situatie is akoestisch onderzoek gedaan. Daarbij is ook bekeken in welke mate zogenoemd reflectiegeluid optreedt van het verkeer op de achtergevels van de woningen aan de Godelindeweg. Berekend is wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de achtergevels van de bestaande woningen aan de Godelindeweg. Daarbij is het verschil in geluidbelasting in de situatie na het realiseren van de nieuwbouw en in een situatie zonder het plan berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door alle wegen samen op de achtergevels van bestaande woningen met 1 tot 6 dB toe

neemt door die reflecties van de achterliggende nieuwbouw. De geluidbelasting door alle wegverkeer samen is niet hoog in de huidige situatie. Na realisatie van het plan zal het geluidsniveau op 42 - 48 dB liggen. Dat is ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 53 dB (zonder aftrek die als toetswaarde kan worden gehanteerd). Het gemeentebestuur constateert dat dit een verandering van de geluidssituatie met zich meebrengt maar is van oordeel dat ook in de nieuwe situatie sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat.

Cliënt stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met beleid van de gemeente Hilversum

In het plangebied ligt een beschermd parklandschap. Dit betreft onder andere een brede groenstrook aan de noord- en oostzijde van het perceel. Deze groenstrook heeft historisch nooit enige vorm van bebouwing gekend. Daarnaast bevindt zich hier een vijverpartij met tuin architectonische waarde die door de gemeente in een visiedocument expliciet is aangemerkt als waardevol.

In dit visiedocument uit 2002 wordt tevens benoemd dat de groene grond hier zoveel mogelijk beschermd en behouden moet worden. Dit visiedocument Noord Westelijk Villagegebied is vastgesteld door de gemeenteraad en biedt daarmee de burgers van Hilversum een beleidskader en daarmee ook een zekere mate van veiligheid.

De gemeente handelt met dit bestemmingsplan in strijd met dit visiedocument, en dus met haar eigen vastgestelde beleid. 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 beleid omtrent dit onderwerp zou zijn. De gemeente motiveert echter niet in het plan waarom van het visiedocument, en daarmee haar eigen beleid, wordt afgeweken. Om die reden is het plan onvoldoende gemotiveerd en daarmee op een onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is nu wel voorzien in een soort groenstrook en een zogenaamde wadi. Deze groenstrook ligt op het terrein van de kopers van de betreffende woningen. Het is echter onmogelijk te handhaven dat deze groenstrook in stand blijft in de toekomst. De toekomstige bewoner kan immers deze groene strook verwijderen, tenzij een oplettende burger hiertegen ageert. Dit kan derhalve niet beschouwd worden als een gelegitimeerde groenstrook.

Tenslotte is de zogenaamde wadi geen alternatieve vervanging van de in het visiedocument genoemde vijver met tuin architectonische waarde.

Reactie gemeente

Het verfijnen van de zogenoemde korrelmaat van bebouwing en verkaveling van Heuvellaan 50 heeft als doel om de locatie beter aan te laten sluiten bij het beeld van het beschermd stadsgezicht. Hierbij neemt het totaal toegestane aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak niet toe. De daaruit volgende nieuwe indeling van het terrein betekent ook dat het gebruik van het terrein verandert. Dit gaat ten koste van een deel van de bomen en ander groen op het terrein. Hoewel het gemeentebestuur begrijpt dat de buurt veel waarde hecht aan het bestaande groen in 'de achtertuin' van het huidige kantoorpand, heeft dit bestaande groen geen beschermde status in die zin dat dit te allen tijden als zodanig moet worden gehandhaafd. De visie Noordwestelijk villagegebied zet in op het behoud van het groene karakter van de wijk, door behoud van groene voortuinen en groene erfgronden. Daarom vindt het gemeentebestuur het belangrijk dat er voldoende groen in de woonomgeving van bewoners aanwezig is en wordt een 3,5 meter brede groenstrook opgenomen in dit bestemmingsplan, grenzend aan de erfgronden van naastgelegen percelen.

Daarnaast spreekt de visie Noordwestelijk villagegebied inderdaad van een aantal bijzondere percelen met nog aanwezige tuinhistorische waarden, waaronder de Heuvellaan 50.

Uit nader cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat, in tegenstelling tot wat in de visie Noordwestelijk villagegebied wordt gesuggereerd, de tuin noch de vijver op de Heuvellaan 50 historische zijn. De vijver en tuin zijn in hun geheel aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw als tuin bij de bouw van het kantoorgebouw en heeft daarmee geen historische of architectonische waarde. Dit onderzoek is uitgevoerd en heeft onderdeel uitgemaakt van de besluitvorming in de gemeenteraad van het Schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 (september 2021). De argumentatie voor de afwijking op dit punt van de visie Noordwestelijk villagegebied is daarbij geleverd en is het besluit daarover genomen.

Om de groenzone te borgen wordt naar aanleiding van de zienswijze, zoals gezegd, een inrichtingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. De aanleg van de nieuwe wadi is één van de instrumenten om het regenwater op de locatie te bufferen. Dit wordt gedaan vanuit het oogpunt van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Cliënt stelt dat er meer vraag is naar de bestemming ‘wonen’

De gemeente heeft zowel de bestemming ‘werken’ als ‘wonen’ in het plangebied ondergebracht. Cliënt stelt zich echter op het standpunt dat de locatie van het plangebied de afgelopen jaren al heeft bewezen niet (meer) aantrekkelijk te zijn als werklocatie gezien de vele leegstand. Dit wordt ondersteund door een advies uit 2019. Daarbovenop komt de coronacrisis. Als gevolg van de coronacrisis is er (nog) minder vraag naar werkruimte en werken veel mensen thuis of werken zij hybride. Als gevolg hiervan is er minder vraag naar kantoorruimte.

De gemeente houdt vast aan de rapportage van Ecorys ‘Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek’ uit 2020, maar in deze rapportage is de coronacrisis niet meegewogen. Sterker nog, de rapportage was al klaar voordat de coronacrisis begon. Cliënt stelt om die reden dat de rapportage niet (meer) als basis kan dienen voor de bestemming van het plangebied. Hierdoor mist het plan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Er moet een nieuw onderzoek en een nieuwe rapportage komen.

Daarnaast is er een gigantisch tekort aan woonruimte in Nederland. Minder bestemming ‘werken’ en meer bestemming ‘wonen’ is dus wenselijk in het plangebied.

Reactie gemeente

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfslocaties. De gemeenteraad heeft in 2021 het Economisch perspectief 2040 aangewezen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Hierin zijn de effecten van de coronacrisis meegewogen. In dit document (dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangehaald in paragraaf 4.4.7) is onder andere geconcludeerd dat er te weinig ruimte is voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad. Het negeren van deze ongunstige ontwikkeling is geen optie, want dit zal tot een negatieve spiraal leiden die niet alleen de Hilversumse economie verder zal schaden, maar ook het (nu nog) gunstige woon- en leefklimaat.

Er worden drie type locaties onderscheiden: formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties. Vastgesteld is dat de formele kantorenlocaties voldoen aan de verwachte ruimtebehoefte en ook kunnen bijdragen aan de regionale ruimtevraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt een aanvullende opgave. Dat het huidige pand aan de Heuvellaan 50 langdurig (gedeeltelijk) leegstond, leidt niet tot de conclusie dat er geen behoefte is aan kantoorruimte. Het bestaande pand is een voorbeeld van een niet-courant gebouw, waardoor het niet aantrekkelijk is voor bedrijven om zich hier te vestigen. Door het bestaande, sterk verouderde pand te vervangen door nieuwe werkruimte die wel goed aansluit op de wensen en behoefte van deze tijd, kan een mooie nieuwe werkplek ontstaan. Dat er behoefte is aan woonlocaties is evident, maar dat geldt ook voor werklocaties. In dit plan worden beide gecombineerd tot een mooie nieuwe woon-werklocatie.

Cliënt stelt dat er ernstig tekort is geschoten in de participatie

In februari 2019 is er een informatiebijeenkomst geweest over de eventuele herontwikkeling van het plangebied. Bewoners hebben zich destijds verenigd in Stichting Heuvelpark. Ook cliënt was (en is) actief bij de stichting. Na informatiebijeenkomst in 2019 zijn bewoners nergens meer bij betrokken, totdat er in maart 2020 ineens een finaal herontwikkelingsplan lag. In deze periode zijn echter, zonder enkele vorm van participatie, wel belangrijke adviezen afgegeven door de gemeente. Ook een alternatief ingebracht plan door Stichting Heuvelpark is nooit serieus bekeken of beoordeeld. Ook daarna, tot en met de ter inzage legging van dit plan, zijn bewoners niet betrokken. Cliënt stelt dat de gemeente en de projectontwikkelaar hier steken hebben laten vallen en is erg teleurgesteld in deze gang van zaken.

Reactie gemeente

Over de planuitwerking en de inpassing van een aantal bestaande fysieke elementen (met name de “vijver”) is tussen de ontwikkelaar en een aantal omwonenden een verschil van inzicht dat - ondanks

meerderde pogingen om daar in dialoog samen uit te komen - onoverbrugbaar blijkt. Naar het oordeel van het gemeentebestuur heeft ontwikkelaar Villaheuveel BV voldoende bereidheid getoond en actie ondernomen om via dialoog tot overeenstemming proberen te komen. Alternatieve plannen van bewoners zijn wel beoordeeld maar voldoen niet aan de kaders die door de gemeente vooraf aan de ontwikkelaar zijn meegegeven. Het is de ontwikkelaar dan ook niet aan te rekenen dat deze alternatieve plannen niet tot verdere uitwerking gebracht konden worden.

Bij de vaststelling van schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 in oktober 2021 is het participatieverslag als bijlage toegevoegd. Het gemeentebestuur heeft geconstateerd dat de verschillende belangen voldoende in beeld zijn gebracht. Met de vaststelling van het schetsontwerp heeft gemeentebestuur de verschillende belangen gewogen en een besluit genomen. Dit besluit vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Client heeft in 2005 haar woning gekocht, liggende aan een drukke weg aan de voorkant en een rustige tuin aan de achterkant. Sinds mensenheugenis is er nooit gebouwd aan de achterkant van haar woning. Het voorliggende plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Dit is betrokken in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter niks over overige geluidsoverlast. In de aanvullende reflectie van 27 januari 2022 wordt gekeken naar de weerkaatsing van geluid op de achtergevels van de bestaande woningen aan de Godelindeweg als gevolg van de nieuw te bouwen panden/woningen.

In de plannen is geen ondergrondse parkeergarage opgenomen. De gemeente/ontwikkelaar kiest voor verharding en parkeerplaatsen op de locatie. Geluiden die daardoor zullen toenemen bij het huis van cliënt zijn: het open- en dichtslaan van autodeuren, draaiende motoren en (overige) geluiden die horen bij het parkeren van auto's. Dit had ook betrokken moeten worden in het geluidsonderzoek. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het akoestisch onderzoek is om die reden niet ruim genoeg uitgevoerd. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Er moet onderzocht worden wat de extra geluidseffecten zijn.

Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. Er moet een nieuw akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, of het huidige akoestisch onderzoek moet worden uitgebreid/aangevuld.

Reactie gemeente

Het akoestisch onderzoek en de aanvulling daarop gaan over geluidbelasting van het wegverkeer. In eerste instantie gaat het om wegverkeersgeluid dat op de gevels van de nieuwe woningen komt. Dat onderzoek richt zich op geluid afkomstig van de buitenring, de Godelindeweg en Krugeweg. Die wegen hebben op basis van de Wet geluidhinder een zogenoemde geluidzone. De overige wegen in de omgeving betreffen 30 km wegen zonder geluidzone: de Jacobus Pennweg, de Heuvellaan, de Middenweg, de Hoge Naarderweg en de Steijnlaan.

De geluidbelasting door wegverkeer op de buitenring (Godelindeweg en Krugeweg) bedraagt ten hoogste 47 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wet geluidshinder op de hoogst geluidbelaste gevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden op de gevels van de woningen. Bij het toetsen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Aan dit toetsingskader wordt voor de gezonde wegen zonder maatregelen voldaan. De geluidbelasting door niet gezonde 30 km wegen bedraagt ten hoogste 45 dB en ligt daarmee ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voor gezonde wegen.

In de zogenoemde notitie reflecties is in aanvulling daarop berekend wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de achtergevels van de bestaande woningen aan de Godelindelaan.

Het onderzoek richt zich inderdaad niet op andere vormen van geluidsoverlast. Bijvoorbeeld het geluid van dichtslaan portieren van geparkeerde auto's. Dat wordt in de Wet geluidhinder ook niet vereist.

Het gemeentebestuur wijst er in dat verband op dat het huidige bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied (2010) in artikel 7, lid 1 onder e, in combinatie met artikel 14, de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk maakt, zelfs tot aan de erfgrans. Dat is feitelijk niet gerealiseerd maar in theorie wel mogelijk.

De woning van reclamant ligt in stedelijk gebied. Ook zonder het nieuwe bestemmingsplan komen in stedelijk gebied ook stedelijke geluiden voor. Het gemeentebestuur is van oordeel dat met het realiseren van het plan er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een ruimer uitgevoerd akoestisch onderzoek is naar het oordeel van het gemeentebestuur dan ook niet nodig.

Cliënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing

Cliënt is om die reden ook in alle eerdere stadstadiums betrokken geweest en heeft meermaals om inspraak verzocht. Zij heeft destijds zelfs een alternatief plan ingebracht. Echter, zij voelt zich in deze niet gehoord. Dit is inmiddels een soort patroon geworden kijkend naar de lopende bouw- en ontwikkeltrajecten binnen de gemeente Hilversum.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is het niet eens met de stelling dat reclamant niet is gehoord. Ook in algemene zin gaat die stelling niet op. Alternatieve plannen van bewoners zijn wel beoordeeld maar voldoen niet aan de kaders die door de gemeente vooraf aan deze locatie zijn gesteld. In dat alternatieve plan is weliswaar een werkfunctie opgenomen, maar niet voor minimaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de totale bebouwing. Gelet op het economisch perspectief is dat randvoorwaarde. Daarnaast golden nog andere kaders, onder andere van stedenbouwkundige aard, waar het plan niet aan voldeed.

Het gemeentebestuur is het niet eens met het tekortschieten in de participatie door de ontwikkelaar. Het gemeentebestuur vindt dat de ontwikkelaar redelijkerwijs voldoende heeft ondernomen om belanghebbenden tijdig en volledig te informeren.

De ontwikkelaar heeft, naar redelijkheid, een constructieve houding aangenomen ten opzichte van de omwonenden. Het gemeentebestuur heeft, zoals gezegd, bij het vaststellen van het schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 in oktober 2021 het participatieverslag betrokken. Het gemeentebestuur heeft daarbij geconcludeerd dat de belangen tijdig in beeld zijn gebracht. De verschillende belangen zijn gewogen.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is van oordeel dat met het realiseren van het plan er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het risico op planschade als gevolg van de nieuwbouw acht het gemeentebestuur dan ook klein. Het staat uw client vrij om in een later stadium (na in werking treden van het bestemmingsplan) een verzoek om vergoeding van (plan)schade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. In de regel van de bestemming groen wordt bij de voorwaardelijk verplichting (die er toe leidt dat het gebruik van gronden overeenkomstig de bestemming Gemengd - 1 en de bestemming Wonen niet is toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van afschermend groen) toegevoegd dat dit overeenkomstig een inrichtingsplan moet plaatsvinden. Dat inrichtingsplan wordt onderdeel van de regel.

4. **Zienswijze reclamant 4, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022**

De zienswijze is ingediend door Stichting Heuvelpark.

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 Villagegebied (“Villagegebied”) 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 Villagegebied is inmiddels door middel van een beschermd bestemmingsplan (Herziening Noordwestelijk Villagegebied, 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 Villagegebied;
- 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).

Reactie gemeente

Ten aanzien van de veronderstelde nadelige gevolgen merkt het gemeentebestuur als eerste op dat het verfijnen van de zogenoemde korrelmaat van bebouwing en verkaveling van Heuvellaan 50 mede als doel heeft om de locatie beter aan te laten sluiten bij het beeld van het beschermd stadsgezicht.

Hierbij neemt het totaal toegestane aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak niet toe. De daaruit volgende nieuwe indeling van het terrein betekent ook dat het gebruik van het terrein verandert. Dit gaat ten koste van een deel van de bomen en ander groen op het terrein. Het gemeentebestuur begrijpt dat de buurt veel waarde hecht aan de bestaande situatie van het groen en de tuin maar is van oordeel dat het bestaande groen zelf geen beschermde status heeft in die zin dat dit te allen tijden dit als zodanig moet worden gehandhaafd. De visie Noordwestelijk villagegebied zet in op het behoud van het groene karakter van de wijk, door behoud van groene voortuinen en groene erfgronden. Dat groene karakter wordt met het nieuwe plan ook beoogd, zij het met een andere ‘invulling’.

Betreffende de architectonische waarden van de tuin en de vijver is uit onderzoek gebleken dat dit, in tegenstelling tot wat in de visie Noordwestelijk villagegebied wordt gesuggereerd, geen historische tuin en vijver is. Deze zijn aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw en hebben daarmee geen historische of architectonische waarde.

In verband met de nieuwe situatie is akoestisch onderzoek gedaan. Daarbij is bekeken in welke mate zogenoemd reflectiegeluid optreedt van het verkeer op de achtergevels van de woningen aan de Godelindeweg.

Berekend is wat het effect is van het plan op de geluidbelasting van de achtergevels van de bestaande woningen aan de Godelindeweg. Daarbij is het verschil in geluidbelasting in de situatie na het realiseren van de nieuwbouw en in een situatie zonder het plan berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door alle wegen samen op de achtergevels van bestaande woningen met 1 tot 6 dB toeneemt door die reflecties van de achterliggende nieuwbouw. De geluidbelasting door alle wegverkeer samen is niet hoog in de huidige situatie. Na realisatie van het plan zal het geluidsniveau op 42 - 48 dB liggen. Dat is ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 53 dB (zonder aftrek die als toetswaarde kan worden gehanteerd). Het gemeentebestuur constateert dat dit een verandering van de geluidssituatie met zich meebrengt maar is van oordeel dat ook in de nieuwe situatie sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat.

Het gemeentebestuur wijst er op dat het huidige bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied (2010) in artikel 7, lid 1 onder e, in combinatie met artikel 14, de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk maakt, zelfs tot aan de erfgrans. Dat is feitelijk niet gerealiseerd maar in theorie wel mogelijk.

De Heuvellaan ligt in stedelijk gebied. In dergelijke gebieden komen stedelijke geluiden voor. Dat die geluiden met het plan kunnen toenemen wordt niet ontkend, maar volgens het gemeentebestuur is niet sprake van een onaanvaardbare verslechtering van die situatie.

Daarbij wordt opgemerkt dat de toekomstige bedrijven (met daarbij behorende installaties) moeten voldoen aan de normen die in het Activiteitenbesluit staan genoemd.

De zorgen om criminaliteit in het gebied neemt het gemeentebestuur serieus, maar delen deze om verschillende redenen niet. Er is een grote behoefte aan (informele) werklocaties binnen Hilversum. Met de nieuwbouw kan een duurzaam, modern kantoor-/bedrijfspan worden gerealiseerd, dat voldoet aan de eisen en wensen van de huidige gebruikers. Verwacht wordt dat hier geen leegstand ontstaat. Daarnaast wordt het een gemengd gebied, waar niet alleen gewerkt, maar ook gewoond wordt. Dat betekent dat er 24 uur per dag mensen aanwezig zijn, wat tot een goede sociale veiligheid leidt.

Wat betreft het parkeren, voorziet het bouwplan op eigen terrein aan voldoende parkeerplaatsen, conform de parkeernorm, die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Van daaruit wordt daarom geen verhoogde parkeerdruk verwacht. Het klopt dat het MCO in de tijdelijke situatie incidenteel gebruik mag maken van beschikbare parkeerplaatsen op de Heuvellaan 50. Echter gaat het hier om een tijdelijke afspraak tussen het MCO en Villa Heuvel BV. Het voldoen aan de parkeerbehoefte van het MCO is iets dat door het MCO zelf opgepakt moet worden en zodra zij geen gebruik meer kunnen maken van de tijdelijke parkeerplaatsen zullen zij zelf opzoek moeten naar een alternatief.

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.

Reactie gemeente

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is gemotiveerd waarom kan worden afgeweken het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk villagegebied (2010). Daarin staat ook dat het bestemmingsplan, in navolging van de uitgangspunten van het vastgestelde schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50, aansluit op de kenmerken van het beschermd stadsgezicht. Het gemeentebestuur deelt daarom de mening niet dat het nieuwe plan in strijd is met de uitgangspunten van het beschermd gezicht zoals de rijksoverheid die op 21 februari 2007 heeft vastgesteld (aanwijzing beschermde status). Verwezen wordt naar de reactie die is gegeven bij onderdeel 1.

Het plan kent weliswaar verschillende architectuurstijlen waarbij de woonbebouwing aan de Heuvellaan aansluit bij traditionele villa's en de woningen op het binnenterrein een eigen sfeer krijgen met een afwijkende, meer eigentijdse vormgeving, maar deze voorgestelde variatie in beeldkwaliteit wordt passend geacht binnen de bestaande variatie van architectuurstijlen in het Noordwestelijk Villagegebied. Deze visie op beeldkwaliteit is overeenkomstig het eerder door de gemeenteraad genomen besluit bij de vaststelling van het Schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 (september 2021).

Wat betreft de vijver is uit onderzoek gebleken dat dit, in tegenstelling tot wat in de visie Noordwestelijk villagegebied wordt gesuggereerd, geen historische vijver is. De vijver en tuin zijn in hun geheel aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw als tuin bij de bouw van het kantoorgebouw en heeft daarmee geen historische of architectonische waarde. Dit onderzoek is uitgevoerd en heeft onderdeel uitgemaakt van de besluitvorming in de gemeenteraad van het genoemde Schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50.

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 voornamelijk 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 aanvoertracé 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 menschenheugenis 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.

Reactie gemeente

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfslocaties. De gemeenteraad heeft in 2021 het Economisch perspectief 2040 aangewezen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Hierin zijn de effecten van de coronacrisis meegewogen. In dit document (dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangehaald in paragraaf 4.4.7) is onder andere geconcludeerd dat er te weinig ruimte is voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad. Het negeren van deze ongunstige ontwikkeling is geen optie, want dit zal tot een negatieve spiraal leiden die niet alleen de Hilversumse economie verder zal schaden, maar ook het (nu nog) gunstige woon- en leefklimaat.

Er worden in het document drie type locaties onderscheiden: formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties. Vastgesteld is dat de formele kantorenlocaties voldoen aan de verwachte ruimtebehoefte en ook kunnen bijdragen aan de regionale ruimtevraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt een aanvullende opgave. Het volledig transformeren van werklocaties naar een woonfunctie is dan ook niet wenselijk, ook niet als het perceel ooit een woonfunctie heeft gehad. Dat was een andere tijd met andere maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

Dat het huidige pand aan de Heuvellaan 50 langdurig (gedeeltelijk) leegstond, leidt niet tot de conclusie dat er geen behoefte is aan kantoorruimte. Het bestaande pand is een voorbeeld van een niet-courant gebouw, waardoor het niet aantrekkelijk is voor bedrijven om zich hier te vestigen. Door het bestaande, sterk verouderde pand te vervangen door nieuwe werkruimte die wel goed aansluit op de wensen en behoefte van deze tijd, kan een mooie nieuwe werkplek ontstaan. Wat betreft de bereikbaarheid is het pand met openbaar vervoer goed te bereiken vanaf zowel station Media Park als vanaf het Centraal Station (beide 7 minuten fietsen). Het ligt in de buurt van het centrum (15 minuten lopen) met haar voorzieningen, en het is per fiets goed ontsloten vanaf de ringweg (Godelindeweg). Daarnaast is het pand goed ontsloten via de ringweg (Godelindeweg) voor de auto. Dat hier op bepaalde tijdstippen congestie ontstaat klopt, maar er zijn voldoende alternatieve vervoersmiddelen om het pand te bereiken. Dat er behoefte is aan woonlocaties is evident, maar dat geldt ook voor werklocaties. In dit plan worden beide gecombineerd tot een mooie nieuwe woon-werklocatie.

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.

Reactie gemeente

In verband met de nieuwe situatie is akoestisch onderzoek gedaan. In de reactie onder 1 is al ingegaan op het zogenoemde reflectiegeluid.

Het nieuwe plan levert een toename van verkeer op en dus ook een toename van geluid, maar dit leidt volgens het gemeentebestuur niet tot een onacceptabele inbreuk op het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners. Daarbij neemt, zoals gezegd, het gemeentebestuur in aanmerking dat het huidige bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied (2010) in artikel 7, lid 1 onder e, in combinatie met artikel 14, de aanleg van parkeerplaatsen (en dus verharding) mogelijk maakt, zelfs tot aan de erfgrans. Dat is feitelijk niet gerealiseerd maar in theorie wel mogelijk.

Tenslotte is meegewogen dat de Heuvellaan in stedelijk gebied ligt. In dergelijke gebieden komen stedelijke geluiden voor. Dat die geluiden met het plan kunnen toenemen wordt dus niet ontkend, maar volgens het gemeentebestuur is niet sprake van een onaanvaardbare verslechtering van die situatie.

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 Villagegebied. 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.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is het niet eens met de stelling dat met participatie ernstige tekortkomingen hebben plaatsgevonden. Alternatieve plannen van bewoners zijn wel beoordeeld maar voldeden niet aan de kaders die door de gemeente vooraf aan deze locatie zijn gesteld. In het alternatieve plan is weliswaar een werkfunctie opgenomen, maar niet voor minimaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de totale

bebouwing. Gelet op het economisch perspectief is dat voor de gemeente randvoorwaarde. Daarnaast golden nog andere kaders, onder andere van stedenbouwkundige aard, waar het plan niet aan voldeed.

Het gemeentebestuur vindt dat de ontwikkelaar redelijkerwijs voldoende heeft ondernomen om belanghebbenden tijdig en volledig te informeren. De ontwikkelaar heeft, naar redelijkheid, een constructieve houding aangenomen ten opzichte van de omwonenden.

Het gemeentebestuur heeft bij het vaststellen van het schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 in oktober 2021 het participatieverslag betrokken. Het gemeentebestuur heeft daarbij geconcludeerd dat de belangen tijdig in beeld zijn gebracht. De verschillende belangen zijn gewogen.

De gemeente volgt de stichting niet in de opvatting dat de gemeente verzuimd heeft belanghebbende inwoners te betrekken in de participatie. De ontwikkelaar heeft, mede op verzoek van de gemeente, sinds de verwerving van het pand vanaf begin 2019 de omgeving meerdere malen uitgenodigd om de plannen te bekijken en te reageren.

De gemeente heeft het initiatief genomen om de ontwikkelaar voor Heuvellaan 50, Villaheuvel BV en de eigenaar van het naastgelegen garagebedrijf, Loogman, met elkaar in contact te brengen waarbij door de gemeente is voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om tot een gezamenlijke, integrale ontwikkeling te komen. Het is deze ontwikkelaars, na meerdere pogingen, niet gelukt tot een zakelijke overeenstemming te komen over een plan en de voorwaarden voor een samenwerking. De gemeente kan op dit punt geen grotere rol nemen dan die van 'bemiddelaar'. De gemeente heeft geen grondpositie in deze ontwikkelingen of juridische middelen om een grotere rol af te dwingen.

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.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft na het starten van de procedure (met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) wederom contact gezocht met belanghebbenden uit de omgeving om over de uitwerking in het bestemmingsplan dialoog te voeren. Daar waar mogelijk (ingegeven door de kaders van de gemeente) heeft de ontwikkelaar bereidheid getoond inbreng van belanghebbenden mee te nemen in uitwerkingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Het gemeentebestuur heeft gezocht naar een gebalanceerde verdeling in de woon-werkverhouding die mede recht doet aan het economisch perspectief van dit gebied. Met een evenredige verdeling in de beoogde bebouwing hiervan is naar het oordeel van het gemeentebestuur hier een adequate oplossing voor gevonden.

Verder vermelden wij nog dat de Heuvellaan 50 al vele jaren een verblijfplaats is voor blauwe reiger(s) terwijl daar in het 'Verkennend 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.

Reactie gemeente

De aanwezigheid van een foeragerende (op zoek naar voedsel) blauwe reiger is door de aanwezigheid van de vijver waarschijnlijk. De aanwezigheid van een verblijfplaats (nest) is in deze omgeving onwaarschijnlijk. Het nest van een blauwe reiger is niet te missen, zowel qua grootte als qua impact op de

omgeving. De vijver is ook geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de blauwe reiger en het verdwijnen ervan is derhalve ook geen onevenredige aantasting van dat leefgebied.

Er is door een ecooloog onderzoek ter plaatste gedaan. Daarbij is door de ecooloog geen nest van een blauwe reiger aangetroffen. Deze observatie is toegevoegd en verduidelijkt in het natuuronderzoek.

Tenslotte heeft de Gemeente ons in de eerdergenoemde 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 majeuze 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.

Reactie gemeente

Er is een boomeffectanalyse gedaan door een onafhankelijk boomspecialist. Uit dit onderzoek blijkt de kwaliteit en gezondheid van alle op het perceel aanwezige bomen. Er zijn geen monumentale bomen met aangewezen status op het terrein. Het nieuwe bestemmingsplan borgt wel de status van twee aanwezige beeldbepalende bomen. Verder is het velbeleid van de gemeente Hilversum van kracht. Hierin zijn uitgangspunten en voorwaarden opgenomen voor het classificeren en rooien van bomen in het Noordwestelijk Villagebied. Ook is gebleken dat niet alle bomen hoeven te worden gerooid. Het behoud van deze bomen in combinatie met herplant past binnen het beeld van het beschermd stads- en dorpsgezicht en is daarom voor het gemeentebestuur reden (geweest) om mee te werken aan deze ontwikkeling.

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.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is van oordeel dat met het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het risico op planschade als gevolg van de nieuwbouw acht het gemeentebestuur dan ook klein. Het staat omwonenden vrij om in een later stadium (na in werking treden van het bestemmingsplan) een verzoek om vergoeding van (plan)schade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt het natuuronderzoek, dat onderdeel is van de toelichting aangevuld.

5. Zienswijze reclamant 5, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 20 oktober 2022

De zienswijze is van buurtvereniging Trompenberg-Zuid “De Watertoren”.

Het bestuur kan zich niet 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.

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 Villagebied, 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 vijfverpartij 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.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is van mening dat het bestemmingsplan voldoende onderbouwing levert voor de gekozen verhouding tussen werken en wonen. Met name de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting geven die onderbouwing.

Het gemeentebestuur deelt de mening niet dat het plan in strijd is met de visiedocument en de uitgangspunten van het beschermd gezicht dat uitgangspunt is geweest voor het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk villagebied. De gemeente vindt dat het nieuwe bestemmingsplan aansluit op regels uit dat bestemmingsplan en daarmee op de uitgangspunten van het beschermd stadgezicht Noord Westelijk Villagebied. Het verfijnen van de zogenoemde korrelmaat van bebouwing en verkaveling van Heuvellaan 50 heeft juist als doel om de locatie beter aan te laten sluiten bij het beeld van het beschermd stadsgesicht. Hierbij neemt het totaal toegestane aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak niet toe.

De visie Noordwestelijk villagebied zet in op het behoud van het groene karakter van de wijk, door behoud van groene voortuinen en groene erfgrenzen. Daarom vindt het gemeentebestuur het belangrijk dat er voldoende groen in de woonomgeving van bewoners aanwezig is en wordt een 3,5 meter brede groenstrook opgenomen in dit bestemmingsplan, grenzend aan de erfgrens van naastgelegen percelen.

Daarnaast spreekt de visie Noordwestelijk villagebied inderdaad van een aantal bijzondere percelen met nog aanwezige tuinhistorische waarden, waaronder de Heuvellaan 50. Uit nader cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat, in tegenstelling tot wat in de visie Noordwestelijk villagebied wordt gesuggereerd, de tuin noch de vijver op de Heuvellaan 50 historische zijn. De vijver en tuin zijn in hun geheel aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw als tuin bij de bouw van het kantoorgebouw en heeft daarmee geen historische of architectonische waarde. Dit onderzoek is uitgevoerd en heeft onderdeel uitgemaakt van de besluitvorming in de gemeenteraad van het Schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 (september 2021). De argumentatie voor de afwijking van de visie Noordwestelijk villagebied is daarbij geleverd en is het besluit daarover genomen.

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.

Reactie gemeente

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte aan kantoor- en bedrijfslocaties. De gemeenteraad heeft in 2021 het Economisch perspectief 2040 aangewezen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. Hierin zijn de effecten van de coronacrisis meegewogen. In dit document (dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangehaald in paragraaf 4.4.7) is onder andere geconcludeerd dat er te weinig ruimte is voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad. Het negeren van deze ongunstige ontwikkeling is geen optie, want dit zal tot een negatieve spiraal leiden die niet alleen de Hilversumse economie verder zal schaden, maar ook het (nu nog) gunstige woon- en leefklimaat.

Er worden in het document drie type locaties onderscheiden: formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties en informele werklocaties. Vastgesteld is dat de formele kantorenlocaties voldoen aan de verwachte ruimtebehoefte en ook kunnen bijdragen aan de regionale ruimte vraag naar kantoorlocaties. Voor de bedrijventerreinen en de informele werklocaties ligt er een ruimtebehoefte waar Hilversum nu nog niet in voorziet. Hier ligt een aanvullende opgave. Het volledig transformeren van werklocaties naar een woonfunctie is dan ook niet wenselijk, ook niet als het perceel ooit een woonfunctie heeft gehad. Dat was een andere tijd met andere maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

Dat het huidige pand aan de Heuvellaan 50 langdurig (gedeeltelijk) leegstond, leidt niet tot de conclusie dat er geen behoefte is aan kantoorruimte. Het bestaande pand is een voorbeeld van een niet-courant gebouw, waardoor het niet aantrekkelijk is voor bedrijven om zich hier te vestigen. Door het bestaande, sterk verouderde pand te vervangen door nieuwe werkruimte die wel goed aansluit op de wensen en behoefte van deze tijd, kan een mooie nieuwe werkplek ontstaan. Dat er behoefte is aan woonlocaties is evident, maar dat geldt ook voor werklocaties. In dit plan worden beide gecombineerd tot een mooie nieuwe woon-werklocatie.

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 de heer Loogman 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 de toelichting op het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied en voornoemd Visiedocument.

Reactie gemeente

Het is inderdaad jammer dat het niet is gelukt om tot een gezamenlijke integrale ontwikkeling met het naastgelegen perceel te komen. De gemeente heeft het wel geprobeerd en heeft het initiatief genomen om de ontwikkelaar voor Heuvellaan 50, Villaheuvel BV en de eigenaar van het naastgelegen garagebedrijf, Loogman, met elkaar in contact te brengen waarbij door de gemeente is voorgesteld te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om tot een gezamenlijke, integrale ontwikkeling te komen. Het is deze partijen, na meerdere pogingen, niet gelukt tot een zakelijke overeenstemming te komen over een plan en de voorwaarden voor een samenwerking. De gemeente kan op dit punt geen grotere rol nemen dan die van 'bemiddelaar'. De gemeente heeft geen grondpositie in deze ontwikkelingen of juridische middelen om een grotere rol af te dwingen. De plannen voor de naastgelegen locatie (Loogman) kunnen overigens tot op heden niet op draagvlak binnen de (interpretatie van) integrale beleidsuitgangspunten en/of van het gemeentebestuur rekenen.

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.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Zienswijze reclamant 6, brief van 20 oktober 2022, ontvangen 24 oktober 2022

Reclamant 6 heeft 2 punten waarover de zienswijze gaat.

Goothoogte deel project niet in lijn met omgeving

In de gebouwde omgeving van het project is de goot (behalve voor kantoren en appartementen) gelegen aan de bovenkant van de eerste verdieping, rond de 7m. Hierna is bij alle omliggende woningen een schuin pannendak aanwezig. Enkele woningen hebben de goot aan de bovenkant van de begane grond waarna een schuin pannendak volgt.

Reclamant zegt dat in het voorgestelde bestemmingsplan, voor het aan de achterkant gelegen deel van de bebouwing een rechte tweede verdieping en daarmee een hogere goothoogte van 10m wordt aangehouden. De projectontwikkelaar betoogt dat deze ontwerpstyl zich al in de gebouwde omgeving bevindt. Als argument voor deze redenatie worden bestaande woningen, kantoren (waaronder het gemeentehuis) en appartementencomplexen aangedragen.

De voorgestelde goothoogte vindt reclamant niet in lijn met de gebouwde (monumentale) omgeving en daarom bezwaarlijk. Het argument van de ontwikkelaar dat dit soort ontwerpen ook al in de omgeving staan, geldt niet voor woningen. De woningen die als voorbeeld worden genoemd hebben allemaal slechts 1 verdieping en zijn veelal gelegen op een heuvelachtig perceel wat de begane grond deels verbergt.

Reclamant draagt hierbij ook als argument aan voor het punt dat de ontwerpen niet passen in de bestaande bebouwing dat voor de woning op Godelindeweg 18A de lijn van naastgelegen (monumentale) woningen aangehouden moet worden (maximale nok op 11m, goot op 7,5m).

Het lijkt reclamant, dat nabijgelegen bouwvlakken aan dezelfde welstandseisen moeten voldoen. De woningen aan de Heuvellaan 50 grenzen immers ook aan dezelfde gemeentelijke monumenten als Godelindeweg 18A.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied 2010 gelden, daar waar op de verbeelding geen specifieke maximale goot- of bouwhoogte zijn aangegeven inderdaad een maximale bouwhoogte van 11 meter in combinatie met een maximale goothoogte van 7,5 meter, wat overeenkomt met een gebouw van 2 lagen met een kap. Dit laat onverlet dat er op tal van plaatsen in dit bestemmingsplan een hogere bouw- of goothoogte is opgenomen en daarmee toegestaan.

Dit kan betrekking hebben op woningen of op bebouwing met een andere functie.

Een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 11 meter sluiten aan bij traditionele villa's. In afwijking daarop is voor de woningen op het binnenterrein bepaald dat deze een eigen sfeer kunnen krijgen met een afwijkende, meer eigentijdse vormgeving. Deze voorgestelde variatie in beeldkwaliteit wordt passend geacht binnen de bestaande variatie van architectuurstijlen in het Noordwestelijk Villagegebied. Deze visie op beeldkwaliteit is overeenkomstig het eerder door de gemeenteraad genomen besluit bij de vaststelling van het Schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50.

Overigens geldt voor de bebouwing op het binnenterrein geen goothoogte van 10 meter maar een maximale bouwhoogte van 10 meter; anders dan bij een goothoogte mag hierboven geen kap gerealiseerd worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze vindt het gemeentebestuur dat er aanleiding is om de maximale goot- en bouwhoogtes op de verbeelding gedeeltelijk te wijzigen. Voor één woongebouw zijn namelijk afwijkende goot- en bouwhoogtes opgenomen van respectievelijk 6,5 meter en 12 meter. Deze worden gewijzigd in 7,5 meter en 11 meter conform de standaardhoogtes in het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk villagegebied die inderdaad ook gelden voor Godelindeweg 18A.

Definitie van een 'monumentale boom'

In een bijgevoegd rapport in het voorgestelde bestemmingsplan wordt aangegeven dat er slechts twee monumentale bomen op het terrein staan en voor de overige aanwezige bomen kapvergunning aangevraagd kan worden. Wanneer men het velbeleid van de Gemeente Hilversum 2013-2030 toepast op de bomen op het perceel van de Heuvellaan 50, zouden veel meer bomen hoge boomwaarde moeten krijgen en zou de ontwikkelaar meer moeten doen om bomen te behouden. Wanneer een boom een goede boomvorm heeft, de omvang waardevol is, de boom zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en bijdraagt aan een groen karakter, scoort een boom hoger dan 81 punten wat een boom volgens het huidig geldende gemeentelijke velbeleid een hoge boomwaarde geeft.

Waar het begrijpelijk is dat bomen moeten wijken voor de nieuwe bebouwing op de locaties van de bouwvlakken, is het niet begrijpelijk dat bomen die bijvoorbeeld staan langs de rand van de beoogde bouwpercelen gekapt moeten worden.

Reclamant vraagt om een vergunning voor de kap van de bomen met een hoge boomwaarde niet te verlenen wanneer deze bomen niet op de bouwvlakken van de geplande woningen staan.

Reactie gemeente

Het velbeleid van de gemeente Hilversum kent geen lijst met monumentale bomen. Het als beeldbepalend aanwijzen van de twee bomen in het bestemmingsplan biedt een extra bescherming, aanvullend op het velbeleid. Bomen worden gewaardeerd op basis van een puntensysteem. Bomen met 81 punten of meer hebben inderdaad een hoge boomwaarde. Boombelang en verwijderingsbelang (in dit geval bouwen en aanleggen) worden bij de omgevingsvergunning tegen elkaar afgewogen.

In het schetsontwerp staan overigens verschillende bomen als te behouden aangegeven. Het is niet zo dat het bestemmingsplan een vrijbrief is om de niet als monumentaal gekwalificeerde bomen te mogen kappen. Bij de realisatie van dit bouwplan zal een voornemen tot kappen van vergunningplichtige bomen worden getoetst aan de APV en de regels van het velbeleid.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan namelijk voor één woongebouw worden goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 6,5 meter en 12 meter veranderd in 7,5 meter en 11 meter conform de standaardhoogtes in het vigerend bestemmingsplan.

6. Zienswijze reclamant 7, brief van 21 oktober 2022, ontvangen 21 oktober 2022

Zoals aangegeven in de inleiding is deze zienswijze te laat ingediend en kan daarom formeel niet worden behandeld (omdat deze niet ontvankelijk moet worden verklaard). Niet is gebleken dat de indiener geen mogelijkheid heeft gehad om de zienswijzen binnen de termijn in te dienen.

De zienswijze gaat over geluid van de Godelindeweg en het weerkaatsen daarvan door nieuwe bebouwing achter de percelen van reclamanten. Inhoudelijk is daar in de andere zienswijzen op ingegaan.

De zienswijze gaat ook over de groenstrook. De andere zienswijzen gaan daar ook over en daarop is inhoudelijk ingegaan.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen en aan te vullen.

Regels

Aan artikel 4 ‘Groen’ wordt in artikel 4.3.1 ‘Voorwaardelijke verplichting’ het volgende (cursief) toegevoegd:

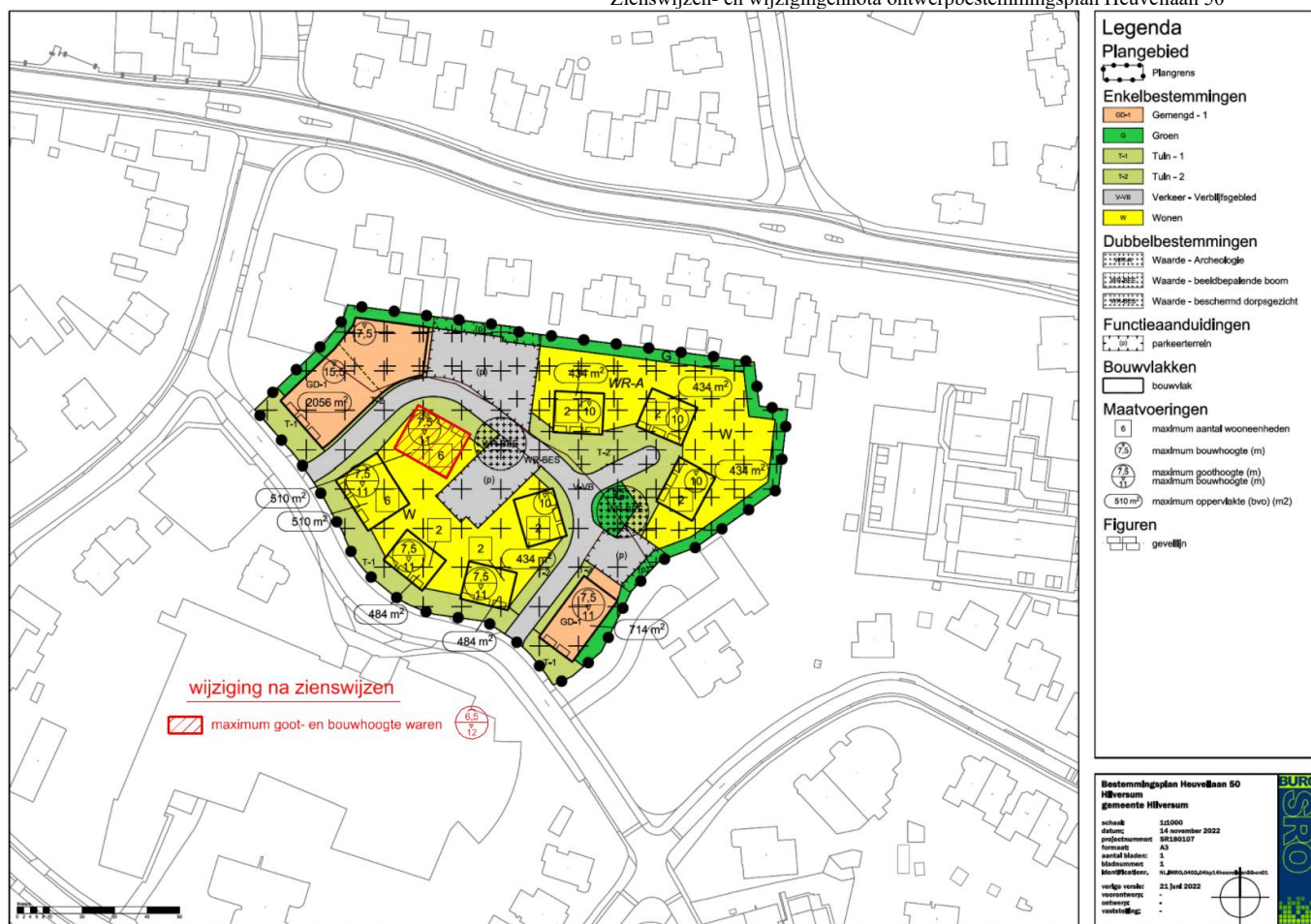
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik gronden overeenkomstig de bestemming Gemengd - 1 en de bestemming Wonen zonder de aanleg en instandhouding van afschermend groen, zoals bedoeld in artikel 1.7 *en aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan zoals dat onderdeel uitmaakt van deze regels* ter plaatse van de bestemming Groen. Daar waar gronden nader zijn aangeduid met 'parkeren' kan afgezien worden van de aanleg en instandhouding van afschermend groen indien deze gronden noodzakelijk zijn om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Aan de bijlage bij de regels wordt het inrichtingsplan toegevoegd.

Verbeelding

Voor één woongebouw zijn op de verbeelding afwijkende goot- en bouwhoogtes opgenomen van respectievelijk 6,5 meter en 12 meter. Deze worden gewijzigd in 7,5 meter en 11 meter.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:



Toelichting

In de bijlage bij de toelichting wordt het natuuronderzoek aangevuld (Blauwe reiger).

Aan de bijlagen wordt een onderzoek bezonning toegevoegd.