

zaaknummer: 1069642

afdelingsnaam: PvdA

steller: J. Lahaise & F. van Drooge, PvdA

onderwerp: Sloop/nieuwbouw Silverpoint, Schapenkamp 2

Voorstel

1. Bespreken proces sloopvergunning Silverpoint en nieuwbouw Royal Properties;
2. Bespreken van de wenselijkheid rond (aanvullende) kaderstelling voor sloop- en nieuwbouwprojecten in het stadscentrum;
3. Het college te adviseren met betrekking tot het proces rond Silverpoint specifiek en het afwegingsproces voor sloop en nieuwbouw in het stadscentrum in het algemeen.

Samenvatting

Eigenaar Royal Properties (RP) wil Silverpoint slopen om er een 8,5 verdieping tellend appartementencomplex voor in de plaats te bouwen. Steller meent dat een besluit hierover door de raad genomen dient te worden vanwege mogelijke conflicten met het bestemmingsplan, overige beleidsregels en de impact op de omgeving c.q. de hele gemeente.

Inleiding

In maart kondigde Royal Properties Group (RPG) aan dat er een vergunning was aangevraagd voor de sloop van het pand Silverpoint aan de Schapenkamp. In plaats van het bekende gebouw komt er een nieuw pand met voornamelijk woningen en een flinke schaalvergroting. Over de zomer hebben de fracties van de PvdA en DH vragen gesteld over deze plannen, met als doel om inzicht te krijgen in de plannen, het standpunt van het college en de kaders van beleid en wenselijkheid waarbinnen het plan zich bevindt.

Naar aanleiding van deze beantwoording en enig eigen onderzoek wenst de fractie met de collega's uit de raad en de commissies van gedachten te wisselen over het proces, de kaders en de wenselijkheid ervan in het hart van het Hilversumse stadscentrum.

Probleemstelling/doel

In de beantwoording van de schriftelijke vragen komen een aantal zaken aan de orde. De fractie van de PvdA voelt behoefte om over een aantal verschillende onderwerpen rond dit project met onze collega's van gedachten te wisselen. Bij het aanvragen van elke bouwvergunning, maar misschien wel met name als het gaat om sloop en nieuwbouw van kenmerkende gebouwen in het centrum zijn er een aantal hoofdvragen die gesteld kunnen worden:

1. Kaders en beleid
2. Wenselijkheid en afwegingen
3. Proces
4. Alternatieven

In dit stuk worden de bovenstaande onderwerpen specifiek met betrekking tot het gebouw Silverpoint aan de Schapenkamp nader toegelicht. Doel is enerzijds om specifiek de plannen rond dit gebouw te bespreken met de raad en college, maar daarnaast ook om met de raad van gedachten te wisselen over de gewenste gang van zaken voor bouwprojecten in het centrum.

1. Kaders en beleid

Er zijn meerdere gemeentelijke stukken, besluiten en kaders die van toepassing zijn op het specifieke terrein aan de Schapenkamp 2. Wij hebben een inventarisatie gedaan van verschillende stukken die wij graag hieronder noemen en waar passend direct uit citeren.

Bestemmingsplan 2013 - stedenbouwkundige karakteristieken

Deze stukken bedragen met name omschrijvingen van de stedenbouwkundige eisen waaraan een gebouw of ontwikkeling moet voldoen. Hier zitten al enige onduidelijkheden waarvan het niet helemaal duidelijk is of deze met elkaar in lijn zijn of juist niet.

Volgens de viewer [ruimtelijkeplannen.nl](#) geldt er een maximale hoogte van 25 meter op het terrein. Echter de stedenbouwkundige omschrijving en wenselijkheid wordt nader omschreven in de bestemming 'stedenbouwkundige kenmerken - stad', die op hetzelfde terrein van toepassing is. Daarin wordt specifiek het gebied van de Schapenkamp vanaf de Leeuwenstraat tot aan de Stationsstraat als volgt omschreven:

"Om de entree in stedenbouwkundig opzicht te markeren zal ter plaatse van de kop van de Leeuwenstraat een markant gebouw worden gesitueerd. De bebouwing ten westen van de Schapenkamp vormt de westelijke begrenzing van de brede 'boulevard' en vormt de overgang naar de Binnenstad. De bebouwing is hier meer gesloten dan aan de oostzijde van de Schapenkamp en is onderdeel van gesloten bouwblokken. De bouwhoogte bedraagt hier ca 20 meter, met name op de hoek met de Leeuwenstraat accenten in architectuur en hoogte (ca 30 meter) op de hoeken, in de vorm van hoekpanden of ranke hoogteaccenten."

Centrumvisie

Een volgend stuk, de huidige centrumvisie, geeft nog wat andere overwegingen mee:

*"Bouwhoogtes en voorkomen van plotselinge sloop
In het centrum dienen bij nieuwbouwplannen de bouwhoogtes en karakteristieken zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bouwhoogtes en waardevolle karakteristieken. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zullen bouwhoogtes (van nog aan te wijzen) monumentale, waardevolle en karakteristieke panden en ensembles beperkt worden en worden teruggebracht tot de huidige (feitelijke) hoogten. Daarnaast dienen karakteristieke, beeld/sfeerbepalende (niet-monumentale) oude panden en ensembles in het centrum zoveel mogelijk beschermd te worden tegen plotselinge sloop. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zullen hiervoor regels worden opgenomen."*

Welstandsnota

Tenslotte staat in de Welstandsnota het volgende:

"Deelgebied 'Oostrand' is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op een geleidelijke overgang van de grootschalige elementen naar de schaal van het centrum. De schaal wordt hierop aangepast: bebouwing in een grotere dichtheid, in grotere bouwhoogtes, met grotere bouwvolumes dan in de rest van het centrum en met openbare ruimtes van formaat. Voor een deel van dit gebied is nieuw beleid in voorbereiding (stationsgebied, JL). Bij grootschalige ontwikkelingen in de toekomst (zoals het stationsgebied) zal nieuw toetsingskader voor redelijke eisen van welstand opgesteld worden. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte. Dit in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en een enigszins traditioneel gebruik van materialen en kleuren."

Hier lijkt nu al enige mogelijkheid tot meerdere interpretaties te ontstaan over welke kaders nu leidend zijn en in hoeverre mate het college daadwerkelijk 'verplicht' is om een vergunning te verlenen, zeker wanneer de afwijkingsbevoegdheid van het college wordt aangesproken. De vraag is of het college een keuze heeft welke van deze regels zij als meer leidend beschouwd en zo ja, op basis van welke gronden die keuze wordt gemaakt.

2. Wenselijkheid en afwegingen

Uiteraard zijn de geldende kaders de meest leidende als het college een afweging moet maken. Maar als er ruimte is, zoals nu lijkt te zijn, in de interpretatie van die kaders, dan moeten we afwegingen gemaakt worden op basis van belangen en wenselijkheden. In sommige gevallen is het college prima in staat die afwegingen zelf te maken, zolang zij hier transparant in zijn. Maar er zijn ook gevallen waar het wenselijk is om de raad mee te nemen in wat we precies voor ons zien in een bepaald gebied. Te denken valt dan aan de volgende afwegingen:

- In hoeverre is deze ontwikkeling in lijn met de rest van het stadsbeeld dat nog nieuw wordt ontwikkeld? Sluit de hoogte van het pand goed aan met wat eraan staat? Het nieuwe ontwerp slaat goed aan qua hoogte bij wat eerst als 'hoogteaccent' gezien moest worden, namelijk de hoek van de Leeuwenstraat, maar sluit absoluut niet aan met de bouwhoogte aan de andere kant, bij de stationsstraat (plaatje volgt ter illustratie)
- Wat beschouwen wij als beeldbepalend en wat niet? Mogen alleen monumenten beeldbepalend zijn of moeten we rekening houden met gebieden, zoals het stadscentrum, die als 'entree van Hilversum' sowieso al een standaard hogere stedenbouwkundige waarde horen te hebben?
- In kenmerkende gebieden die van groot belang zijn voor de identiteit van de gemeente, zoals het stadsgebied, is er nog ruimte om de raad mogelijkheid te geven om tot voortschrijdend inzicht te komen vóórdat er gebouwen tegen de grond gaan? Het zal zeker niet de eerste keer zijn dat inwoners van een gemeente en ook de politiek spijt krijgen van sloop van een pand nadat het feit al voorbij is.
- Monumenten worden vaak op grond van bouwhistorische waarde bepaald, echter hoeveel ruimte is er voor relatief jonge gebouwen om in deze afweging meegenomen te worden? Hebben zij minder waarde juist omdat zij jong zijn, of is het andersom ook te redenen dat sloop na 20 jaar uit overwegingen van duurzaamheid zorgvuldig afgewogen moet worden?

3. Proces

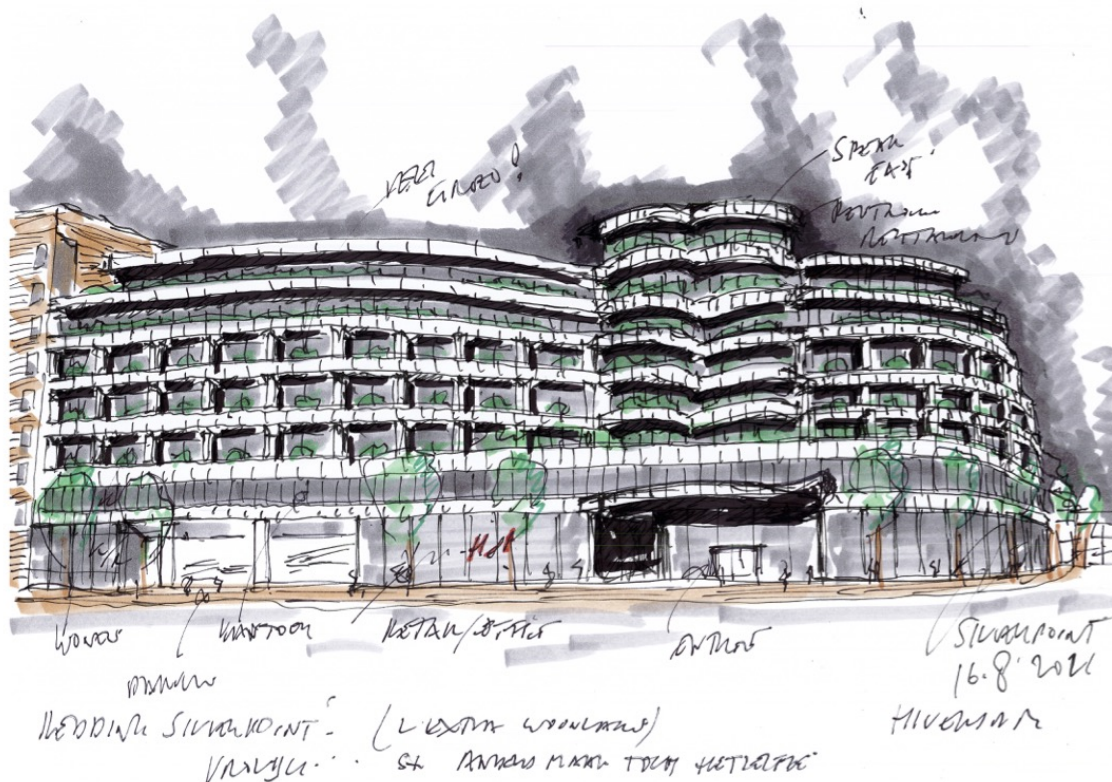
Ook vanuit het proces is er behoefte om af te wegen wanneer het al dan niet gewenst is voor het college om in overleg met de raad te treden voor nieuwe bouwontwikkelingen in het centrum. Het mag opvallend genoemd worden dat gezien alle zorgvuldigheid en het uitgebreide proces van vele jaren discussie, besluiten en participatie waarmee het stationsgebied 2020 ontwikkeld is, er voor een terrein nog geen 10 meter daarnaast geen enkel overleg is geweest met de commissie of raad, over een pand dat elke Hilversummer direct weet te herkennen en aan te wijzen. Vooral gezien het feit dat de ontwikkelaar al reeds twee jaar met de gemeente in overleg is over het ontwikkelen van een nieuw plan valt de vraag te stellen of er echt geen enkele mogelijkheid was voor het college om eens met de raad of commissie van gedachten te wisselen over de wenselijkheid van zo'n schaalvergroting op dat gebied.

Daarnaast valt mogelijk te betogen dat er voor het hele centrumgebied, vooral het aanloopgebied van station naar winkelcentrum en markt, meer discussie en overleg gewenst zou zijn tussen college en raad.

4. Alternatieven

Tenslotte een andere overweging: gezien meerdere documenten stellen dat het slopen van een kenmerkend pand in het centrum zorgvuldig moet worden afgewogen, had de discussie over alternatieven ten opzichte van sloop niet wat actiever moeten worden gevoerd? Ter illustratie een impressie van de architecten ZZDP over hoe Silverpoint met meer groen getransformeerd zou kunnen worden tot een creatief en cultureel

centrum met aanvullend extra woningen in de bovenste verdieping verwerkt, en met behoud van



Silverpoint | Hilversum | 9991-21 | 16-08-2021 | ZZDP architecten

ZZDP
ARCHITECTEN

parkeergelegenheid.

Vervolg

Op basis van bovenstaande overwegingen en argumenten willen wij voorstellen om met het college in gesprek te gaan over het proces en de wenselijkheid van deze ontwikkeling. Conclusie kan een advies zijn richting het college over verder te nemen stappen met betrekking tot vergunningverlening in het centrum, zowel in deze specifieke casus als in het algemeen.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan
2. Welstandsnota 2021
3. Vergunningaanvraag Royal Properties
4. Schets ZZDP-architecten