

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum
Dudokpark 1
1217 JE HILVERSUM

datum : 10 januari 2022

betreft : reactie op antwoorden en conclusies Nota van zienswijzen en wijzigingen , Bestemmingsplan
'Utrechtseweg,perceel naast 63 – 65'

Inleiding

In mijn zienswijze van 5 augustus 2021 ben ik ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg perceel naast 63 en 65. Hierop is een uitgebreid antwoord gekomen.

Bijgaand vind u mijn reactie hierop.

Ik heb daarbij de indeling van de eerder ingediende zienswijze gevolgd:

1. Algemene rechtszekerheid
2. Inbreiding is beleidsbreuk
3. Nut en noodzaak niet aangetoond
4. Onderbouwing is op onderdelen onjuist, suggestief en/of misleidend
5. Monumenten in de knel
6. Inspraakprocedure
7. Afwijkingsregels
8. Financiën

Per punt heb ik de originele tekst van mijn zienswijze overgenomen. Het *antwoord en de conclusie* hierop zijn letterlijk overgenomen en cursief, met uitzondering van de gebruikte afbeeldingen. Daarna vind u mij reactie op antwoord en conclusie.

Reactie 1. Algemene rechtszekerheid

Uit oogpunt van rechtszekerheid zouden afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan ruimschoots gemotiveerd moeten worden. Noch in het voorstel aan het college dan wel in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt hier inhoud aan gegeven anders dan dat naar de totstandkoming wordt toe geschreven.

Antwoord:

De bestemmingsplanprocedure die wordt doorlopen, is bedoeld om te toetsen of de beoogde nieuwe woning op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen de totstandkoming, de huidige en toekomstige situatie, de geldende beleidskaders, de milieu- en omgevings-aspecten en de implementatie daarvan allemaal mee. Al deze aspecten komen in het bestemmingsplan aan de orde.

Voor een goed begrip: de belangrijkste afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft de overschrijding van het bebouwingspercentage. Met de herziening worden daarnaast de maximale bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse verlaagd van 8 meter goothoogte en 14 meter bouwhoogte naar respectievelijk 7 en 11 meter. Ook krijgt het omliggende terrein rond het bouwvlak een tuin- of erfbestemming net als andere woonbestemmingen in de omgeving van het plangebied. Tot slot is een bebouwingsvrije zone aangegeven waar bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie op antwoord en conclusie:

In mijn zienswijze vraag ik om de motivering waarom afgeweken zou mogen worden van het vigerende bestemmingsplan. In het antwoord wordt geen motivering gegeven. Dit punt is niet beantwoord.

De aangehaalde afwijkingen van goot en bouwhoogte zijn in dit kader niet relevant.

Toelichting:

Vanuit het oogpunt van algemene rechtszekerheid is het onvoldoende enkel aan te geven “... dat de beoogde nieuwe woning op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.”

Reactie 2. Inbreiding is beleidsbreuk

Het plan staat haaks op het vigerend ruimtelijk kader, waarin inbreiding niet mogelijk is. Dit is een bestendiging van het ruimtelijke beleid voor dit gedeelte van Hilversum. Daar waar in een eerder bestemmingsplan nog de mogelijkheid was om te komen tot uitbreiding is dit in het vigerend bestemmingsplan nadrukkelijk niet meer mogelijk. De enige mogelijkheid die er is, is het gebruik te wijzigen van kantoor naar wonen. Dit is dan ook de afgelopen gebeurd.

Antwoord:

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' is gekozen voor een andere bestemmingsplansystematiek ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan (eveneens 'Utrechtseweg' genaamd). In dat bestemmingsplan waren de bouwmogelijkheden in de planregels afhankelijk gesteld van de perceelsgrootte.

In de herziening (i.c. het geldende bestemmingsplan) is gekozen om te werken met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Het te bouwen oppervlakte is per perceel berekend op grond van de mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan en is doorvertaald naar het percentage dat in het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Daarnaast is voor de bijbehorende bouwwerken aangesloten bij de mogelijkheden uit het hiervoor geldende bestemmingsplan, De bouwmogelijkheden zijn in het nu én voorheen geldende bestemmingsplan vergelijkbaar. In die zin was de herziening hoofdzakelijk 'conserverend'. Het is niet zo dat het uitgangspunt van de herziening was om uitbreidingsmogelijkheden expliciet niet meer mogelijk te maken.

In het geldende bestemmingsplan (i.c. het vigerende ruimtelijke kader) heeft het perceel nog een kantoorbestemming met een groot bouwvlak (zie de afbeelding hierna). Er is hier geen kantoorfunctie meer en het is ook niet waarschijnlijk dat die ter plaatse in de nabije toekomst weer zal komen.

Het bestaande pand is in gebruik genomen als woning. Dit is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan dat gebruik voor wonen al toestaat. Een grote (legale) aanbouw aan de achterzijde van dit monument is, voor zover gelegen boven maaiveld, gesloopt. Alleen de kelder resteert ter plaatse nog. Door de sloop is het monumentale landhuis 't Zuidereind in oude luister hersteld. Het grote perceel is kadastraal gesplitst. Om een woning binnen het geldende bebouwingspercentage te kunnen realiseren zou ook de kelder verwijderd moeten worden aangezien de oppervlakte van de kelder deel uit maakt van de berekening van het bebouwingspercentage.

De gemeente heeft beoordeeld of een extra woning op het afgesplitste zuidelijke perceel passend is zonder de kelder te slopen. De gemeente vindt dat in deze situatie, onder voorwaarden, een acceptabele ontwikkeling.

Een inbreiding van historische percelen in dit gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt in principe onwenselijk, maar door het riante oppervlak van dit gehele perceel (nummer 63 en 65) blijven de gebouwen voldoende afstand tot elkaar houden.

Met een goot- en bouwhoogte van 7/11 meter zal de nieuwbouw ondergeschikt blijven aan de statige monumentale villa Utrechtseweg 63 (met een toegestane goot en nokhoogte van 8 meter en 14 meter) en sluit het plan aan bij de overige monumentale panden in de directe nabijheid. Hiermee blijft de hiërarchie gewaarborgd en worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet onevenredig aangetast. De kelder is inmiddels netjes afgewerkt.

Het nieuwe bouwvlak heeft dezelfde begrenzing als het bestaande bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingplan 'Utrechtseweg'. De omvang van het nieuwe bouwvlak komt overeen met de oppervlakte van het gesloopte bouwwerk.

Daarnaast past het plan in de overige beleidskaders. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie op antwoord en conclusie:

In het antwoord wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat het vigerende bestemmingsplan meer beperkend is dan het voorheen geldende bestemmingsplan.

De voorgestelde uitbreiding is in dit kader een ongemotiveerde beleidsbreuk. Derhalve is dit punt niet beantwoord.

Opmerking:

Triest te constateren is dat in het uitgebreide antwoord in het geheel niet ingegaan wordt op dit punt.

Reactie 3. Nut en noodzaak niet aangetoond

Afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan moeten, zowel vanuit het belang van rechtszekerheid als dat van een consistente samenhangende prokwalitatieve ruimtelijke ordening deugdelijk gemotiveerd worden. Dit geldt in algemene zin, maar in deze situatie van inbreiding cq verdichting, nog meer.

In de Toelichting wordt in 4.5.1 ingegaan op het woningbouwprogramma van de gemeente. In de recent door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie wordt hieraan een nadere uitwerking gegeven. Ik ben van mening dat, indachtig deze woonvisie, het bouwen van één vrijstaande villawoning de problemen van de -Hilversumse- woningmarkt niet oplost.

In de onderbouwing wordt ingegaan op de vele omgevingsaspecten. Alle deelaspecten eindigen met dezelfde conclusie dat het mogelijk is cq dat er geen belemmeringen zijn. Het is voor mij duidelijk dat de ruimtelijke onderbouwing geschreven is in opdracht van de aanvrager, die gebaat is bij de bestemmingsplan wijziging voor dit perceel. Dit betekent helaas ook dat er op onderdelen een loopje genomen wordt met de juistheid en dat de onderbouwing stoelt op ernstige omissies. Ik kom hierop uitgebreid terug.

Bovenal wordt 'nut en noodzaak' van de inbreiding, in relatie tot de omgeving, nauwelijks of onvoldoende onderbouwd. Dit is nu precies waar het plan wringt.

Antwoord (refereert naar de tweede alinea, in de reactie geduid met [a]):

Voor de duidelijkheid: er is in bestemmingsplan niet gesteld dat een extra woning de problemen van de woningmarkt oplost. In het plan is beoordeeld of de beoogde nieuwe woning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat uitgebreid en deugdelijk gemotiveerd. Opgemerkt wordt dat gebruik ten behoeve van wonen al is toegestaan in het bestaande bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

De woningbouwopgave in Hilversum en in de regio is fors. Niets doen is dan ook geen optie. Volgens de Toekomstvisie Hilversum 2030 dient er voor 1.000 à 1.900 woningen ruimte gevonden te worden in bestaand stedelijk gebied. Door inbreiding, door herontwikkeling van leegstaande panden of op vrijkomende locaties.

In het onderhavige plan wordt in bestaand stedelijk gebied door middel van inbreiding (en een zorgvuldige inpassing) een woning toegevoegd. Op deze manier draagt het onderhavige plan bij aan de woningopgave in de regio Hilversum. Meer woningen om ook meer bij te dragen aan de woningbouwopgave zijn op deze locatie niet zorgvuldig in te passen.

Het toevoegen van een woning is daarnaast ook passend binnen de vastgestelde Woonvisie bijvoorbeeld als het gaat om de aspecten van voldoende (beschikbare) en kwalitatief goede woningen. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van duurzaamheid.

Antwoord (refereert naar de derde alinea, in de reactie geduid met [b]):

De beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning is beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij gaat het er niet alleen om of het een wenselijke ontwikkeling is, maar ook of er vanuit milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn om hier een nieuwe woning toe te staan. Dat is wat in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn zorgvuldig nagelopen. Waar nodig zijn aanvullende onderzoeken verricht door deskundige bureaus. Na elk van de milieu- en omgevingsaspecten zorgvuldig te hebben beoordeeld luidt de conclusie dat er geen juridisch planologische belemmeringen uit de relevante milieu- en omgevingsaspecten voort komen die de bouw van een nieuwe woning op deze locatie in de weg staan.

Overigens is het in de gemeente Hilversum gebruikelijk dat een initiatiefnemer de benodigde stukken (ruimtelijke onderbouwing, inclusief (milieu-)onderzoeken e.d.) aanlevert die door gemeente worden beoordeeld. Pas na accordering van de stukken kan een voorstel worden gedaan om een plan in procedure te brengen.

Antwoord (refereert naar de vierde alinea, in de reactie geduid met [c]):

Op het perceel is momenteel geen bebouwing aanwezig, maar gebruik ten behoeve van wonen is volgens het bestemmingsplan al toegestaan in het bestaande bouwvlak. In de directe omgeving van het plangebied overheerst eveneens de woonfunctie. Op de aangrenzende percelen ten noorden en zuiden van het plangebied

zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Dit geldt ook voor de percelen ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Utrechtseweg. Het onderhavige plan voor de realisatie van één vrijstaande woning sluit hierbij aan.

De gemeente vindt het plan voor een nieuwe woning aanvaardbaar mits het bouwvlakoppervlak van de nieuwe woning maximaal 102 m² bedraagt. Deze oppervlakte komt overeen met het bijgebouw achter het monumentale landhuis 't Zuidereind. Sloop van dit bijgebouw is als voorwaarde gesteld zodat het landhuis in oude luister wordt hersteld en het aanzicht op het monument verbeterd. De sloop van het bijgebouw is inmiddels gereed en door de gemeente geaccordeerd.

Daarnaast dienen de geldende hoogtematen (op grond van het vigerende bestemmingsplan) te worden beperkt en moet het nieuwe bouwvlak gelegen zijn binnen het bestaande bouwvlak. Op grond van deze kaders worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet onevenredig aangetast.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie op antwoorden en conclusie:

Nergens in het ontwerp bestemmingsplan is een duidelijke motivering gegeven die refereert aan de geformuleerde kaders van het vigerende bestemmingsplan dan wel de beleidskaders van de gemeente Hilversum inzake ruimtelijke kwaliteiten. Door deze omissie is nut en noodzaak niet of onvoldoende aangetoond. Dit punt is niet beantwoord.

Toelichting:

Het enkele feit dat er geen belemmeringen zijn, leidt niet automatisch tot een zorgvuldige inpassing.

Reactie 4. Onderbouwing is op onderdelen onjuist, suggestief en/of misleidend

In paragraaf 3.2.1 van het document Toelichting staat dat in het verleden in het plangebied een woning gestaan zou hebben, zo zou blijken uit archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.9.2). In deze paragraaf 5.9.2. wordt een zin uit het archeologisch onderzoek overgenomen "De bodemverstoring is vrijwel zeker veroorzaakt tijdens het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de woning die in de twintigste eeuw binnen het plangebied heeft gestaan en door de sloop van deze woning." Dit is feitelijk onjuist en berust vooral op een ondeskundige (al dan niet bewuste) onjuiste interpretatie van het geraadpleegde kaartmateriaal (zie bijlage 2 bij deze zienswijze).

Ik licht dit punt graag toe. Allereerst valt het op dat de bijlagen elkaar tegenspreken. In bijlage 2 (Verkennd bodemonderzoek ...) valt op blz. 29/77 te lezen " De onderzoekslocatie is tot op heden onbebouwd en bestaat uit een bosperceel." (zie bijlage 3 bij deze zienswijze). In bijlage 4 (Archeologisch onderzoek) staat op blz. 24/47: ".... Niet lang hierna is binnen het plangebied een woning gebouwd. Deze is duidelijk zichtbaar op de topografische kaart uit 1956. Inmiddels is deze woning alweer gesloopt. Hiervan resteren waarschijnlijk de onnatuurlijke depressies die op de detailuitsnede uit het AHN zichtbaar zijn (zie figuur 8)." (zie bijlage 4) Anders dan de tekst suggereert is in de bijlage opgenomen kaart uit 1956 in zijn geheel niet duidelijk. Het raadplegen van het -op internet openbaar toegankelijke- kaartmateriaal leert dat het hier op zijn minst een ondeskundige interpretatie van het aangehaalde kaartmateriaal betreft. Op blz. 34/47 wordt dit in de conclusies nog eens dunnetjes overgedaan met de tekst "De bodemverstoring is vrijwel zeker veroorzaakt tijdens het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de woning die in de twintigste eeuw binnen het plangebied heeft gestaan en door de sloop van deze woning."

Dit is opmerkelijke tekst voor een conclusie, daar dit niet eerder op deze wijze behandeld is. Daarbij is dit feitelijk onjuist.

In mijn visie is de ernst hiervan groot: hier wordt de misleidende suggestie gewekt dat hier een woning gestaan zou hebben. Om misverstanden voor te zijn: dat er -al eerder- een woning gestaan zou hebben is pertinent onjuist! Dat blijkt niet alleen uit het kaartmateriaal, maar wordt ook nog eens bevestigd doordat in de archieven een bouw en sloopvergunning van deze bebouwing ontbreekt. Ook navraag door mij bij degene die er indertijd op het belendende perceel woonden, bevestigden dat hier nimmer een woning gestaan heeft.

In dezelfde paragraaf 3.2.1 van het document Toelichting staat dat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om het plan te realiseren (daar het volledige bebouwingspercentage volledig benut is) maar dat het College van burgemeester en wethouders aangegeven heeft dat er een woning op het perceel kan worden gebouwd indien het bijgebouw achter het monumentale landhuis Utrechtseweg 63-65 gesloopt is en de daaronder gelegen kelder op een nette wijze is afgewerkt om deze aan het zicht te onttrekken vanaf het maaiveld. Dit is opmerkelijk, daar noch de direct omwonenden noch de gemeenteraad hierover geconsulteerd zijn en dit geen rechtsgeldige bevoegdheid van het college is.

Toen ik dit aspect uitzocht ontdekte ik dat niet het college maar de verantwoordelijke wethouder dit middels een brief aan de aanvrager kenbaar heeft gemaakt en derhalve niet in de besluitenlijst van het college voor komt (zie bijlage).

In paragraaf 3.2.2 van het document Toelichting wordt de stedenbouwkundige structuur behandeld. Hierin wordt de positie van het bouwvlak van 102 m² geduid en de afstand tussen het bouwvlak en de belendende bebouwing. "De onderlinge afstand tussen de direct zuidelijk van het plangebied gelegen woningen Utrechtseweg 69 en 71 bedraagt ook circa 10 meter." Hierbij wordt voorbij gegaan aan de vergunningsvrije bouwwerken, welke gezien het geringe oppervlak van de bouwvlak en de aangegeven maximale bouwhoogte naar alle waarschijnlijkheid gerealiseerd zullen gaan worden. Dit idee werd nog eens versterkt toen de kavel al vroegtijdig (in 2018) op internet door een makelaar aangeboden werd. In deze advertentie (op Funda) werd de mogelijkheid van het bouwen van 150 m² vergunningsvrije bouwwerken, naast het te bebouwen oppervlak van 102 m², groots vermeld. Ook hieruit blijkt dat louter alleen het bouwvlak als passende invulling op de locatie wringt. Ik kom hier graag bij 5. Monumenten in de knel en bij 7. Afwijdingsregels op terug.

Opvallend in dit verband is dat wat er wel op deze plek geweest is niet behandeld wordt. Jarenlang heeft op deze plek een fraai aangelegde wat dieper geleden grote vijver gelegen. Deze vijver (omrand met uit metselwerk opgetrokken vijverranden, compleet met gemetselde trap e.d) is, in opdracht van de huidige eigenaar cq de aanvrager gedempt, vrijwel direct na de aankoop van het perceel (zie bijlage 4).

In mijn ogen is hiermee bewust de toen daar op die plek aanwezige flora en fauna vernietigd.

Antwoord (refereert aan de eerste, tweede en derde alinea, in de reactie geduid met [a]):

Kennis uit de directe omgeving is soms accurater dan de kennis die een deskundige uit oud kaartmateriaal en oude dossiers moet halen. Dat is ook de reden waarom bestemmingsplanprocedures verschillende momenten kent waarop door anderen kan worden ingesproken en ook andere instanties worden geraadpleegd. Tijdens deze procedure moeten alle betrokken belangen worden geïnventariseerd, zodat de raad daar bij de vaststelling een zorgvuldige afweging in kan maken.

Het is heel scherp van reclamant dat deze omissie in het concept-rapport van het archeologische onderzoek is opgemerkt. Dank daarvoor.

In het concept-rapport was een patroon op de oude topografische tijdreiskaart uit 1956, ten onrechte voor bebouwing aangezien. Zie de afbeelding hieronder.

Rode vlak is onderhavige perceel. De zwarte z-vorm is voor bebouwing aangezien.

Die foutieve indruk werd nog versterkt door de duidelijke rechthoekige kuil in het maaiveld ter plaatse die zichtbaar is op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Zie de afbeelding hierna.

Uit plaatselijke historische kennis (het geheugen van mensen) blijkt nu dat dit een onjuiste interpretatie is geweest. Op de kaart uit 1956 is het patroon waarmee tuin en bos op de kaart werd aangeduid, door de onscherpe afdruk, per abuis voor bebouwing (zwart) aangezien. Zie de legenda van de topografische tijdreiskaart hierna.

Ter plaatse heeft nooit een woning gestaan maar is in het verleden een grote vijver aangelegd (vandaar de kuil in het maaiveld). Deze omissie wordt in het archeologische rapport hersteld.

Voor de conclusies van het archeologisch onderzoek heeft dat echter geen gevolgen. Die blijven het zelfde. De grond ter plaatse is in het verleden al geroerd door de aanleg van de vijver. Als er archeologische waarden aanwezig waren (het zijnverwachtingswaarden) zijn die toen al verloren gegaan. Het heeft dus geen zin om nu nog archeologisch onderzoek te doen.

Het is mooi dat deze onjuiste interpretatie nog tijdig door reclamant is rechtgezet, zodat de raad zijn afweging op de juiste feiten kan maken. Het is een vergissing. Het is nooit de bedoeling geweest om misinformatie te geven.

Antwoord (refereert aan de vierde alinea, in de reactie geduid met [b]):

Het Landhuis 't Zuidereind mag als woning worden gebruikt omdat het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' dat al toe staat. Op de kantoorbestemming voor het landhuis rust namelijk ook een functieaanduiding 'wonen'. Zie de afbeelding "Functieaanduiding wonen met in roze bouwvlak kantoor en bolletjeslijn voor nieuwe bestemmingsplan" in het originele document

Een initiatiefnemer heeft dus geen toestemming van de gemeente nodig om hier te kunnen wonen en het pand daarvoor in te richten. De raad heeft dat bestemmingsplan in 2014 vastgesteld en omwonenden hebben de mogelijkheid gehad daartegen te ageren.

Voor het oprichten van een extra woning heeft een initiatiefnemer wel de medewerking van de gemeente nodig vanwege de overschrijding van het bebouwingspercentage. Zie verder de gemeentelijke beantwoording van reactie 1 en 2.

Het college heeft medewerking verleend aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 1 nieuwe woning op de locatie waar al een bouwvlak is gesitueerd. Zie op de bovenstaande afbeelding het oplichtende bouwvlak van de kantoorbestemming.

In de brief waaraan reclamant refereert is alleen aangegeven dat er bereidheid is het college een voorstel te doen voor medewerking aan een nieuwe woning binnen hetzelfde bouwvlak. Dit voorstel is gedaan. Op 15 juni 2021 heeft het college besloten de procedure van het bestemmingsplan te starten. In het betreffende voorstel is ook aangegeven dat de raad bevoegd is het bestemmingsplan vast te stellen.

Er zijn geen bevoegdheden misbruikt. Niet door het college, niet door de wethouder.

Antwoord (refereert aan de vijfde en zesde alinea, in de reactie geduid met [c]):

Met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden is rekening gehouden door deze in het bestemmingsplan uit te sluiten ter plaatse van de perceelsgrens van reclamant. In een zone van 2 meter langs de perceelsgrens zijn bijgebouwen uitgesloten en kunnen de gronden niet worden aangemerkt als erf waar vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Bovendien hebben de gronden aan de voorzijde een tuinbestemming gekregen waar helemaal geen gebouwen zijn toegestaan.

Zie de afbeelding "Zone waar bijgebouwen zijn uitgesloten (ook vergunningsvrij) en tuinbestemming aan de voorzijde (groen)" in het originele document

Het dempen van de vijver bij het kantoor is een beslissing van de nieuwe eigenaar die zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van zijn erf en tuin. Op grond van informatie van de eigenaar was de vijver lek en sterk verwaarloosd, want al jaren niet meer onderhouden.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het archeologische rapport en de toelichting op het onderdeel archeologie worden aangepast. Tevens zal de toelichting worden gewijzigd voor zover wordt gesproken over een woning die in het plangebied aanwezig zou zijn geweest.

Reactie op antwoorden en conclusie:

In de toelichting ontwerp bestemmingsplan wordt op meerdere bladzijden als relevant argument de in het archeologisch rapport genoemde gebouwde en gesloopte woning genoemd. Nu vaststaat dat dit niet juist is zal niet alleen het rapport maar ook het bestemmingsplan daarop worden aangepast. Toch maakt dit volgens het antwoord niets uit, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan dit nog als een valide argumentering gold. Dit is vreemd.

Opmerking:

Ik vind het ernstig dat het enige argument om op die plek een huis te bouwen feitelijk onjuist is!

Anders dan het antwoord suggereert heeft de aangehaalde brief van 10 oktober 2017 een proces in gang gezet. De suggestie die in de brief van 10 oktober 2017 wordt omarmd, zet de partijen op het verkeerde been. Het is een begin van een niet wenselijk proces wanneer we kijken naar het vigerende ruimtelijke kader. Dit helpt niet de afweging(en) zorgvuldig te laten zijn. Op 10 oktober 2017 ging de wethouder wel degelijk buiten zijn boekje. Dat later, in 2021 dit middels een collegebesluit rechtgetrokken is doet daar niet aan af.

Het enkele feit dat rekening is gehouden met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden leidt niet automatisch tot een zorgvuldige afweging.

Opmerking:

Ook op een ander, in de toelichting op bladzijde 15, gememoreerd punt -de relatief beperkte afstand tussen Utrechtseweg 69 en 71- is herziening van suggestieve interpretatie van feiten nodig: de twee woonhuizen vormen een ensemble! Het is niet voor niets dat deze twee woonhuizen relatief dicht (ca 10 m) bij elkaar staan.

Reactie 5. Monumenten in de knel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een -recent afgesplitst- perceel, wat aan weerszijden gesitueerd is tussen percelen met daarop monumentale gebouwen: zo is het pand Utrechtseweg 63-65 een gemeentelijk monument en het pand Utrechtseweg 69 een rijksmonument. Dit geldt overigens ook voor het daarnaast gelegen pand Utrechtseweg 71 (de woning waarin architect Dudok van 1926 tot aan zijn dood in 1974 gewoond heeft). De monumentenstatus zorgt voor bescherming van dit waardevolle cultuurhistorische erfgoed, zo valt te lezen op de website van de gemeente.

In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5.10.3 de conclusie getrokken dat er, vanuit het aspect cultuurhistorie, geen belemmeringen zijn. Dit vindt zijn oorsprong in de gedachte dat het bouwvlak op voldoende afstand gesitueerd is van beide belendende monumenten, waardoor de cultuur historische waarden van de genoemde monumentale panden niet onevenredig aangetast wordt.

Hierbij wordt voorbij gegaan aan cq geen rekening gehouden met de mogelijkheid van vergunningsvrije bouwwerken. Tenzij dit uitdrukkelijk uitgesloten wordt (zoals dat nu is opgenomen als zone van 2 meter van de erfgrans met het perceel Utrechtseweg 69) is het mogelijk om op één meter achter de voorgevel buiten het bouwvlak op het achtererfgebied vergunningsvrije bouwwerken (met 4 m max. bouwhoogte) te realiseren. De stelling dat er dan nog voldoende ruimte tussen de nieuwe woning en de monumenten blijft is mijn inziens niet houdbaar. Het vrijstaande solitaire karakter van de panden kan hiermee ernstig aangetast worden zonder de mogelijkheid dit te verbieden. Dat dit de monumenten niet ten goede komt behoeft geen betoog. Dat dit een belangrijk aspect van zorg is, viel ook te lezen in het artikel 'monumenten in de knel door het ontbreken van afstandregels voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken'.

Dat dit aspect relevant is, blijkt wel uit de motivering rond de goot en nokhoogte in dezelfde alinea. De hiërarchie ten opzichte van Utrechtseweg 63-65 blijft gewaarborgd omdat de goot en nokhoogte van de te realiseren woning lager zijn (7 en 11 meter ten opzichte van 9 en 14 meter). Dit geldt niet voor het pand Utrechtseweg 69, waar weliswaar de toegestane goot en nokhoogte 8 en 11 meter zijn, maar waar de feitelijke goot en nokhoogte 6 en 9 meter zijn en dat dit gezien de status van rijksmonument niet aanvaardbaar is dat dit gewijzigd gaat worden. Daarbij komt dat de goothoogte direct grenzend aan het perceel van het ontwerpbestemmingsplan slechts 2,5 m is. De vergunningsvrije bouwwerken kunnen (met een maximale bouwhoogte van 4 m) zo, indien het ontwerpbestemmingsplan hier niet op aangepast wordt, het ensemble van rijksmonumentale villa's Utrechtseweg 69 en 71 ernstig verstoren cq aantasten. Van een passende invulling is dan geenszins sprake.

Ik ben van mening dat de onderbouwing van het plan op dit belangrijke aspect faalt en dat er wel degelijk vanuit het aspect cultuurhistorie belemmeringen voor het plan zijn.

Wanneer we het cultuurhistorische belang van het rijksmonument serieus nemen, hetgeen we bij wet verplicht zijn, zal er tenminste op 10 meter afstand van de bestaande bebouwing geen -vergunningvrije- bebouwing gerealiseerd mogen en kunnen worden. Dit kan, mocht onverhoopt het toch komt tot een bestemmingsplan voor de kavel, eenvoudig door dit gedeelte als tuin te bestemmen.

Antwoord:

Om rekening te houden met de monumentale villa van reclamant is in het bestemmingsplan voorgeschreven dat er geen bijgebouwen mogen komen binnen 2 meter van de perceelsgrens aan de zijde van reclamant. Die afstand is enigszins vergelijkbaar met de afstand waarop de (aangebouwde) garage van reclamant van de perceelsgrens staat. Tussen de bebouwing zit er op die manier ongeveer 4 meter.

Voor de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. Deze regels gelden ook voor de aangrenzende percelen, waaronder dat van reclamant.

Op grond van artikel 5 'Waarde – Cultuurhistorie – Villapark' geldt voor vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen (en de nok maximaal 5 meter). Deze goot- en nokhoogte gelden ook voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken als deze op meer dan 4 meter afstand van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. In dat geval gelden specifieke eisen voor de dakvorm en hoogte ten opzichte van naburige percelen. Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mogen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen reden om strengere beperkingen te stellen.

Wat betreft de vergunningsvrije bouw mogelijkheden is het goed te realiseren dat deze ook nu al gelden. Dat betekent dat er op basis van het geldende bestemmingsplan dus al vergunningsvrije gebouwen op korte afstand van het perceel van reclamant zijn toegestaan.

In het onderhavige bestemmingsplan worden die mogelijkheden ten gunste van reclamant beperkt. Binnen 2 meter van de perceelsgrens van reclamant zijn geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken meer mogelijk. Opgemerkt wordt nog dat het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' voor andere percelen met monumentale panden geen specifieke bebouwingsvrije zones bevat met betrekking tot bijbehorende bouwwerken.

Wat betreft de hiërarchie, die blijft gewaarborgd. Temeer daar de garage van Utrechtseweg 69 aan de zijde van het onderhavige plangebied is geïntegreerd in het hoofdgebouw. De goothoogte is hier weliswaar 2.50 meter, maar de kap loopt door in het hoofdgebouw met een nok op 9 meter. De cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie op antwoorden en conclusie:

In het antwoord wordt voorbij gegaan aan:

- het gegeven dat het rijksmonument eindigt op de erfrens (en niet op 2 meter van deze erfrens),
- goot en nokhoogte van het rijksmonument (respectievelijk 6 en 9 meter),
- goot en nokhoogte van het voorgestelde woonhuis (respectievelijk 7 en 11 meter, mogelijk 7,7 en 12,1 m),
- de suggestieve argumentatie in het ontwerp bestemmingsplan op dit punt daar enerzijds vergeleken wordt met de werkelijke hoogtes van het landhuis Utrechtseweg 63-65 en anderzijds met de bestemmingsplan hoogtes van het woonhuis Utrechtseweg 69; gezien de status van het laatste pand zullen de feitelijke hoogtes gehandhaafd blijven en zou dat het toetspunt moeten zijn.

Hiermee wordt geen antwoord gegeven op de zienswijze.

Daarbij komt dat er wel degelijk sprake is van een belemmerend aspect. Dit komt omdat a) de afstand geen vier meter maar twee meter is en b) daar waar het bijgebouw vier meter hoog kan zijn en dit deel van het rijksmonument ca 2,5 meter is. Hierdoor komt de cultuur historische waarde onder druk te staan.

Verbazingwekkend is het meten met twee maten: enerzijds stelt het college voor bestaande monumenten extra te beschermen tegen aantasting door nieuwe ontwikkelingen daar er binnen Hilversum veel waarde wordt gehecht aan het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit terwijl tegelijkertijd in deze concrete kwestie hieraan voorbij gegaan wordt.

Derde alinea zegt dat de vergunningsvrije bouw mogelijkheden nu ook al gelden. Dat is in die zin onzin dat op het afgesplitste perceel geen hoofdgebouw staat van waar af men kan rekenen om vergunningsvrij te bouwen.

Reactie 6. Inspraakprocedure

Ervan uitgaande dat de gemeenteraad groot belang hecht aan inspraak cq overleg met omwonenden over de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan bevreemdt het mij dat het woord van de aanvrager, zonder controle op deze informatie, aangenomen cq gelooft wordt.

In weerwil van het hierover geschetste beeld is het niet de aanvrager, maar ikzelf die van meet af aan -voor het eerst in 2018- het contact gezocht heb. Pas eind mei 2021 is er, bij monde van het ingeschakelde adviesbureau, met mij contact gezocht om te komen tot een gesprek. Dit overleg heeft nog niet plaats gevonden.

De aanvrager is hiertoe niet verplicht.

Daar de aanvrager hiertoe niet verplicht is, kan vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid (een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening) mijn inziens niet volstaan worden met het voorstel om geen extra inspraakprocedure te doorlopen.

Antwoord:

De gemeente hecht veel belang aan een zorgvuldige procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom een extra inspraakronde noodzakelijk is. Reclamant en andere omwonenden waren vroegtijdig over het plan op de hoogte en hebben de gelegenheid gehad om belangen naar voren te brengen. Daarvan is ook gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de Reactienota die als bijlage bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen. Vervolgens heeft reclamant een zienswijze ingediend die hier wordt beantwoord. De gemeente ziet geen toegevoegde waarde voor een extra inspraakprocedure.

Op 10 november 2021 heeft nog een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de behandeld ambtenaar.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie op antwoorden en conclusie:

Tenenkrommend is het te lezen dat enerzijds de gemeente veel belang hecht aan een zorgvuldige procedure en anderzijds hiervan de afgelopen vijf jaren geen sprake is geweest. Sterker nog, in diverse stukken ben ik degene die niet meewerkt. In mijn schriftelijke schets van het proces van afgelopen jaren heb ik geprobeerd duidelijk te maken dat ik zeker niet deugdelijk en vroegtijdig van het plan op de hoogte ben gesteld.

Dat is feitelijk nog steeds het geval gezien het gegeven dat bij de stukken voor het raadsvoorstel tot mijn verbazing een voor mij nog onbekend rapport uit 2017 zat "bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen bijlage 2 'bomenbeoordeling'".

In dit rapport van februari 2017 staat niet onbelangrijke informatie:

"Aanleiding tot dit onderzoek zijn de plannen voor het bouwen van een woning op het terrein naast het huidige monumentale pand. De gemeente Hilversum heeft aangegeven de bouw iets verder naar achteren geprojecteerd te willen zien. Dit tot iets buiten het huidige bouwvlak."

Ik trek hieruit de conclusie dat de gemeente kennelijk in het voorjaar van 2017 al gedetailleerd bezig was mee te denken over de mogelijkheid van een nieuw te bouwen huis.

Deze onvolledigheid reken ik de gemeente aan, al was het maar omdat ik niet eerder kennis heb kunnen nemen van dit rapport en ik daar ook in mijn zienswijze niet op heb kunnen reageren.

Tot slot: de laatste alinea van het antwoord is niet volledig. Op mijn initiatief heeft dit gesprek plaats gevonden. De tot dan toe behandelend ambtenaar is naar een functie elders is. Ik wilde graag met de nieuwe behandelend ambtenaar kennismaken.

Reactie 7. Afwijkingsregels

In het ontwerpbestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Van de hoogtematen kan maximaal afgeweken 10% worden. Dit betekent dat de goothoogte op maximaal 7,7 m gelegen mag zijn en de nokhoogte op 12,1 meter.

Gelet het gegeven dat het naastgelegen pand Utrechtseweg 69 een nokhoogte van 9 m heeft en een goothoogte van 2,5 en 6 m heeft kunnen we niet langer spreken dat de nieuwe woning deze woning niet overheerst, zoals dat betoogd wordt in de cultuurhistorische paragraaf 5.10.2.

Vanuit de optiek van de afwijkingsregels is het gerechtvaardigd, indien onverhoopt het toch komt tot een bestemmingsplan voor de kavel, om een maximale goot en nokhoogte van 5 en 8 meter aan het bouwvlak te verbinden.

In de afwijkingsregels is eveneens, ten behoeve van een ondergrondse parkeervoorziening, het uitbreiden van het bebouwingspercentage met maximaal 40% voorzien. Volgens paragraaf 3.2.4.2 van de Toelichting is er "voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er wordt dus voorzien in voldoende parkeergelegenheid." Nut en noodzaak van deze afwijkingsregel ontbreekt en maakt onnodig en ongewenst de weg vrij het bebouwingspercentage op te hogen.

Antwoord (refereert aan de eerste alinea, in de reactie geduid met [a]):

De algemene afwijkingsregels waarnaar reclamant verwijst zijn een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Het college kan gebruik maken van de afwijkingsregels binnen de randvoorwaarden die daaraan zijn verbonden. Toepassing is slechts mogelijk indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Vanwege (o.a.) de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – Villagegebied' zullen in een concreet geval ook de cultuurhistorische waarden worden afgewogen. Het college kan een aanvraag daarom weigeren als de cultuurhistorische waarden te zeer worden aangetast.

Er is geen aanleiding om deze afwijkingsbevoegdheid op voorhand te schrappen.

Antwoord (refereert aan de tweede alinea, in de reactie geduid met [b]):

Dit is een algemene afwijkingsregel voor ondergronds parkeren die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg', teneinde mogelijkheden te bieden om het parkeren ondergronds op te lossen en op die wijze aan het zicht te onttrekken. Deze afwijkingsregel geldt bijvoorbeeld ook voor het perceel van reclamant zelf.

In het onderhavige bestemmingsplan mag het gehele bouwvlak al worden benut (100%), het bebouwingspercentage kan daardoor niet worden verhoogd. De afwijkingsmogelijkheid heeft in dit geval geen toegevoegde waarde. Gelet hier op kan deze bevoegdheid worden geschrapt.

Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze zal artikel 11 lid a sub 1.7 van het ontwerpbestemmingsplan worden verwijderd.

Reactie op antwoorden en conclusie:

Gezien het antwoord ben ik onvoldoende duidelijk geweest. Door te wijzen op de uiterste consequenties van de regels pleit ik voor ik een bijstelling van de maximale goot en nokhoogte en niet voor het op voorhand schrappen van de afwijkingsbevoegdheid. Het argument van de aangegeven dubbelbestemming wekt op voorhand niet mijn vertrouwen gezien de onvoldoende zorgvuldige weging van de cultuurhistorische waarden in het ontwerp bestemmingsplan. Zo ontbreekt een gedegen en gewogen adviesrapportage dienaangaande.

Reactie 8. Financiën

Ik ben het niet eens met de zin in het voorstel (zaaknummer 756244) aan het college) onder de kop Financiën, middelen & capaciteit "In het openbaar gebied hoeven vooralsnog geen aanpassingen te worden uitgevoerd (met bijbehorende kosten) als gevolg van het bestemmingsplan."

Ik licht dit graag toe. Het voorstel is onvolledig daar nu al valt te voorzien dat er aanpassingen in het openbare gebied gedaan zullen moeten worden als het gaat om een verkeersveilige in en uitrit, zo dicht bij een van de gevaarlijkste rotonde in de gemeente en de daar ter plaatse aanwezige bushalte .

De kosten zijn, bij het ontbreken van een concrete aanvraag weliswaar nog niet te kwantificeren maar zijn wel te voorzien daar waar deze ten laste komen van de gemeente.

Antwoord:

Ten behoeve van de nieuwe woning zal een uitrit op de Utrechtseweg nodig zijn. Hiervoor is een uitwegvergunning vereist waarbij de verkeersveiligheid wordt afgewogen. Op voorhand worden geen redenen gezien dat een uitweg verkeerskundige bezwaren oplevert.

Voor een uitwegvergunning worden leges in rekening gebracht. Voor zover de gemeente kosten maakt in het kader van de aanleg, dan zullen deze kosten (zoals gebruikelijk) met de aanvrager worden verrekend.

Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie op antwoord en conclusie:

Het is mooi als het geschetste beeld bewaarheid zal worden.

Slotwoord

De antwoorden zijn exemplarisch voor het hele proces en voor mijn zienswijze dat, zowel in het voorstel aan het college, alsook in het ontwerpbestemmingsplan: 'hier wordt telkens naar totstandkoming toegeschreven'.

Dat er veel aan te merken valt op de zorgvuldigheid van deze beoogde ontwikkeling valt ook op te maken uit het voorblad van bijlage 5.

REACTIES OMWONENDEN**Planvorming**

Utrechtseweg perceel naast 63-65 met kadastraal nummer D4309

Het perceel sectie D 4309 is geenszins het perceel wat naast het perceel 63-65 ligt.
Het lijkt een kleinigheid, maar het is de zoveelste onzorgvuldigheid.

Nog niet zo lang geleden is er naast Utrechtseweg 71 een nieuw woonhuis gebouwd. De rooilijn van de voorgevel van deze nieuwe woning ligt ten opzichte van het bouwvlak van het rijksmonument ca 5 meter terug. Beide rijksmonumenten kennen zogenaamde "dubbele voorgevelrooilijnen": de beeldbepalende ca vier meter teruggelegen rooilijn en de vooruitgestoken welkom rooilijn. Het woonhuis Utrechtseweg 73 ligt nog achter de beeldbepalende rooilijn. Dit versterkt het belang van het rijksmonument. Wellicht getuigt het van ruimtelijke kwaliteitsdenken wanneer het bouwvlak, mede gelet de studie van voorjaar 2017 van de bomenbeoordeling, met vijf meter naar achtereen wordt verplaatst. Veel argumenten komen dan in een ander licht te staan.

Mocht u een mondelinge toelichting van mij wensen, dan ben ik daartoe te allen tijde bereid.

Met vriendelijke groet,
Mw mr. I.A.W.M. Oostendorp

Utrechtseweg 69
1213 TL Hilversum
mail@ingeoostendorp.nl
06 54 77 54 03