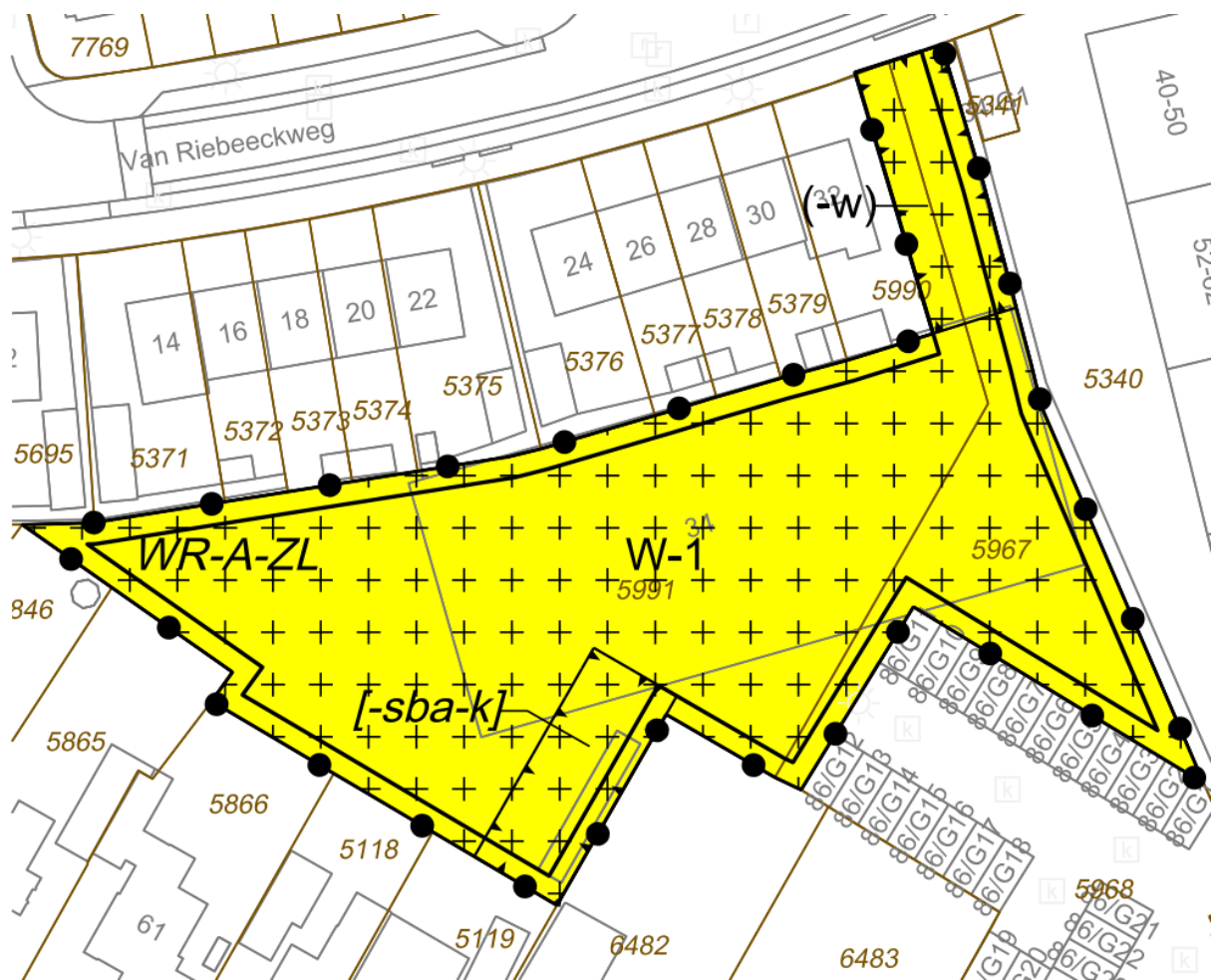


# Zienswijzennota

## Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34



## **INHOUDSOPGAVE**

### **Hoofdstuk 1. Inleiding**

### **Hoofdstuk 2. Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan**

**2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 11 maart 2019, ingekomen op 12 maart 2019)**

**2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 12 maart 2019, ingekomen op 14 maart 2019)**

**2.3 Zienswijze reclamant 3 (brief van 5 maart 2019, ingekomen op 18 maart 2019)**

### **Bijlage 1: zienswijzen geanonimiseerd**

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34 heeft voor een periode van zes weken (vanaf 8 februari 2019 tot en met donderdag 21 maart 2019) ter inzage gelegen. Dat is vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en in de Staatscourant). Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 3 brieven met zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze zienswijzennota worden de drie ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

De zienswijzen zijn samengevat en (cursief) van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie voorzien.

Als bijlage 1 bij deze nota zijn de drie zienswijzen compleet en geanonimiseerd bijgevoegd.

## Hoofdstuk 2. Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34

### 2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 11 maart 2019, ingekomen op 12 maart 2019)

Reclamant spreekt namens de Coöperatieve Garagebouw De Gulden Middenweg UA. (36 st garages) zijn ongerustheid uit dat de woningen in het ontwerp dicht tegen de achterkant van deze garages staan.

#### Gemeentelijke beantwoording:

*Uit de zienswijze is niet duidelijk om welke reden een korte afstand tussen de bestaande garageboxen en de geplande nieuwe woningen tot ongerustheid leidt. De grens van het bouwvlak voor de nieuwe woningen is gelegen op een afstand van 2 meter van de achterzijde van de garageboxen. De woningen worden dus niet tegen de garageboxen aan gebouwd. De garageboxen hebben geen bedrijfsmatige functie: de garages zijn bestemd voor opslag en bijvoorbeeld de stalling van particuliere auto's binnen de woonbestemming die het geldende bestemmingsplan aan deze garageboxen geeft. Dergelijke particuliere garageboxen binnen een woonbestemming kennen geen milieu- of hinderzoning die zich niet zou verdragen met een woonfunctie in de directe omgeving. De aanwezigheid van woningen en garageboxen in elkaars nabijheid is een normale binnenstedelijke situatie.*

**Conclusie:** De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg, omdat er geen belemmeringen zijn om garageboxen en woningen in elkaars nabijheid te realiseren.

### 2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 12 maart 2019, ingekomen op 14 maart 2019)

Reclamant is eigenaar van een appartement aan de Willem Barentszweg met zicht op het plangebied.

- a. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het appartementengebouw omschreven als "gestapelde woningen in drie lagen". Op de foto's is te zien dat dit onjuist is. Het huidige appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een kap waarbij de eerste laag bestaat uit een souterrain.
- b. Wat ook opvalt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dat er geen enkele foto van het bestaande appartementengebouw is opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat op dit punt sprake is van een onzorgvuldige weergave van de omgeving en dus een gebrekkige motivering van het plan.  
Op de luchtfoto in de plantoelichting is duidelijk zichtbaar dat het perceel van het tuincentrum aan de achterzijde bijna tegen het appartementengebouw aan ligt. Op het einde bevindt de erfgrans zich nog maar enkele meters van het grote, hoge appartementengebouw. Hierover wordt ook niets geschreven in het bestemmingsplan.
- c. Reclamant geeft aan dat er op dit moment een vrij uitzicht is vanuit zijn appartement is door 1) de bouwhoogte, en 2) de afbakening van het te bebouwen terrein. Reclamant constateert dat het nieuwe bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden biedt dan het geldende bestemmingsplan.

- d. Uit de stedenbouwkundige toelichting in het bestemmingsplan maakt reclamant op dat is overwogen dat als de bebouwing zover mogelijk naar buiten wordt gedrukt er voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk interne kwaliteit ontstaat. Reclamant geeft aan dat de geplande nieuwbouw geen meerwaarde heeft voor omliggende woningen.
- e. Er is niet geregeld waar bebouwing op de 1<sup>e</sup> verdieping mag komen. 60% per woning mag met 2 lagen bebouwd worden. Er gelden geen enkele aanvullende regels om een goede stedenbouwkundige invulling te krijgen waarbij omwonenden planologisch zekerheid terug te krijgen.
- f. Reclamant stelt voor om het bouwvlak niet te vergroten. Het betreft een binnenterrein binnen een bouwblok. Toe te voegen bebouwing moet zich daarna verhouden zodat er voor zowel de bestaande woningen als ook de nieuw toe te voegen bebouwing een beter woonmilieu ontstaat. De realisatie van 16 woningen op een oppervlak van circa 3.000 m<sup>2</sup> is een dichtheid van circa 50 woningen per hectare. Dit is een zeer stedelijke dichtheid en komt niet ten goede aan de bestaande woon- en leefomgeving.
- g. De locatie wordt verder niet ontsloten dan vanuit de Van Riebeeckweg. Het vouwt zich om bestaande garageboxen heen. Er kunnen tussen de garageboxen en de nieuwe woningen stegen ontstaan waar geen enkele kwaliteit van open(bare) ruimte ontstaat. Er ontstaat dus geen nieuw stedelijk weefsel. Het totale plan heeft geen ruimtelijke meerwaarde op z'n omgeving.
- h. Reclamant heeft tijdens de eerste informatieavonden aangegeven dat het wellicht beter is om de hoge bebouwing in het middengebied te centraliseren. Immers vele losse opbouwtypes kan vanaf afstand als 1 geheel worden ervaren. Er zou voldoende afstand moeten zijn vanaf de bestaande bebouwing zodat een leefbare omgeving ontstaat.
- i. Reclamant ziet in het bestemmingsplan weinig terug van was er gepresenteerd is tijdens de informatieavonden. Bij een schets die in het bestemmingsplan is opgenomen staat aangegeven dat dit niet het definitieve plan is. Reclamant acht dit onzorgvuldig. Het bouwblok op de planverbeelding beslaat het gehele perceel. Er is daardoor geen rekening gehouden met de belangen van de buurt.
- j. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de achterzijde van de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een gesloten gevel dus zonder ramen, zodat er geen inzicht kan zijn vanaf de eerste verdieping van de nieuwe woningen in de tuin van de bestaande omliggende woningen. De gevel van de woningen wordt aan de achterzijde zoveel mogelijk uitgevoerd als groene gevel.  
Reclamant ziet echter in de schetsen van het oostelijke deelgebied dat de woningen naar het bestaande appartementengebouw gekeerd zijn, dat woningen worden gerealiseerd op een afstand van ca. 10 meter met zicht op een appartementengebouw van 13 meter hoog terwijl de te realiseren woningen ca. 6,5-7,2 meter hoog worden.
- k. Het bestemmingsplan is niet actueel op het gebied van de geldende beleidskaders. Zo is het provinciale beleid achterhaald door nieuwe verordeningen, zoals onder andere de Provinciale ruimtelijke verordening 2018 en is het gemeentelijk beleid niet compleet. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel onzorgvuldig en zal moeten worden aangevuld.

- l. Om binnenterreinen te bebouwen moet er een heldere visie zijn, waarbij een nieuw stukje stad aansluit bij het bestaande stedelijke weefsel. Het bestemmingsplan geeft naar de mening van reclamant geen duidelijkheid over de invulling van het terrein.
- m. Door het mogelijk maken van een verdubbeling van de bebouwing wordt dit stukje dorp in potentie meer verdicht dan nu het geval is. Een verslechtering van de bestaande situatie. Het hebben van binnenterreinen geeft omwonenden de ruimte om meer van zich af te kunnen kijken. Door toevoeging van bebouwing in twee bouwlagen gaat het doorzicht verloren en betekent een verslechtering van het gebied.
- n. Reclamant verzoekt u in de hoek van zijn appartement de huidige bebouwingslijn van de kas aan te houden of in dit gebiedje het bouwen van een tweede bouwlaag niet toe te staan en dit gebiedje, tussen garageboxen en een groot appartementengebouw, onbebouwd te laten.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. *Wij onderkennen dat de desbetreffende tekst in de plantoelichting verwarring kan oproepen. Souterrains worden over het algemeen niet gerekend als 'bouwlaag', maar bijvoorbeeld als 'bijzondere bouwlaag'. De toelichting zal dusdanig worden aangepast dat ook het souterrain benoemd wordt. In de ruimtelijke afweging is rekening gehouden met de daadwerkelijk bestaande situatie. Het in de toelichting onvermeld laten van het souterrain heeft niet tot een andere afweging geleid dan wanneer het souterrain wel vermeld was. De plantoelichting heeft hiernaast geen bindende kracht: het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan heeft bestaat enkel uit de planregels en de verbeelding. De correctie in de plantoelichting leidt dan ook niet tot gewijzigde vaststelling in juridische zin.*
- b. *Dat er geen foto van het bestaande appartementengebouw is opgenomen betekent niet dat in de ruimtelijke afweging rekening geen rekening is gehouden met de daadwerkelijk bestaande situatie. Het niet weergeven van foto's van alle bebouwing in de omgeving of het al dan niet expliciet vermelden/beschrijven van de perceelgrenzen ten opzichte van bestaande bebouwing maakt niet dat de motivering van het plan gebrekkig is. Wat betreft de perceelgrenzen laat de eerste afbeelding in paragraaf 3.1.2 overigens geen onduidelijkheid bestaan.*
- c. *De constatering dat het nieuwe bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden biedt dan het oude bestemmingsplan is correct. Voor zover de zienswijze moet worden gelezen als een bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat het bestaande vrije uitzicht wordt belemmerd door de nieuwe toegelaten bouwhoogte en de nieuw toegelaten bouw grenzen stellen wij het volgende vast. Vanuit de woning is nu zicht op de lager gelegen bebouwing van het tuincentrum (4,5 m hoogte), het bedrijfserf van het tuincentrum en garageboxen (3 m hoogte). Op iets grotere afstand bevinden zich aan de Soestdijkerstraatweg woningen in twee bouwlagen met een kap (ca. 10 m hoogte), waarop reclamant vanuit zijn woning zicht heeft. Het nieuwe bestemmingsplan maakt mogelijk dat het uitzicht verandert door de bouw van woningen dicht bij de woning van reclamant: op een afstand van circa 12 meter en tot een hoogte van maximaal 6,5 meter. Met toepassing van de*

*afwijkingsbevoegdheid in artikel 8 kan de bouwhoogte met maximaal 1 meter toenemen tot 7,5 meter hoogte, maar dat is geen bouwrecht en daardoor nu niet maatgevend in de beoordeling.*

*De woning van reclamant bevindt zich op de tweede bouwlaag (met daaronder nog een souterrain) aan de zuidzijde van het appartementengebouw. De vloer van de woning bevindt zich op circa 4 meter hoogte, zittend op het balkon of in de woonkamer bevindt men zich op circa 4,5 meter hoogte. Het uitzicht vanuit de woning zal daardoor inderdaad deels kunnen worden belemmerd door de nieuwe bebouwing.*

*Op de diverse bewonersavonden is aangegeven dat het hoekblokje op de verdieping een stramien naar achteren verder van de flat is gepositioneerd, op een afstand van 17,5 meter. Dit heeft ten onrechte geen juiste vertaling gekregen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wij stellen daarom voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de planverbeelding het gebied waar de bouwhoogte beperkt blijft tot één bouwlaag concreet aan te wijzen en daarvoor in artikel 3.2.1 onder d van de regels aan te vullen met de bepaling: “3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – verdieping.’” Door deze voorgestelde aanpassing is de realisatie van twee bouwlagen nabij het appartement van reclamant niet mogelijk. Op deze locatie is enkel bebouwing in 1 bouwlaag toegestaan.*

*Ter verduidelijking is hiervan een afbeelding (afbeelding 1) opgenomen bij de conclusie.*

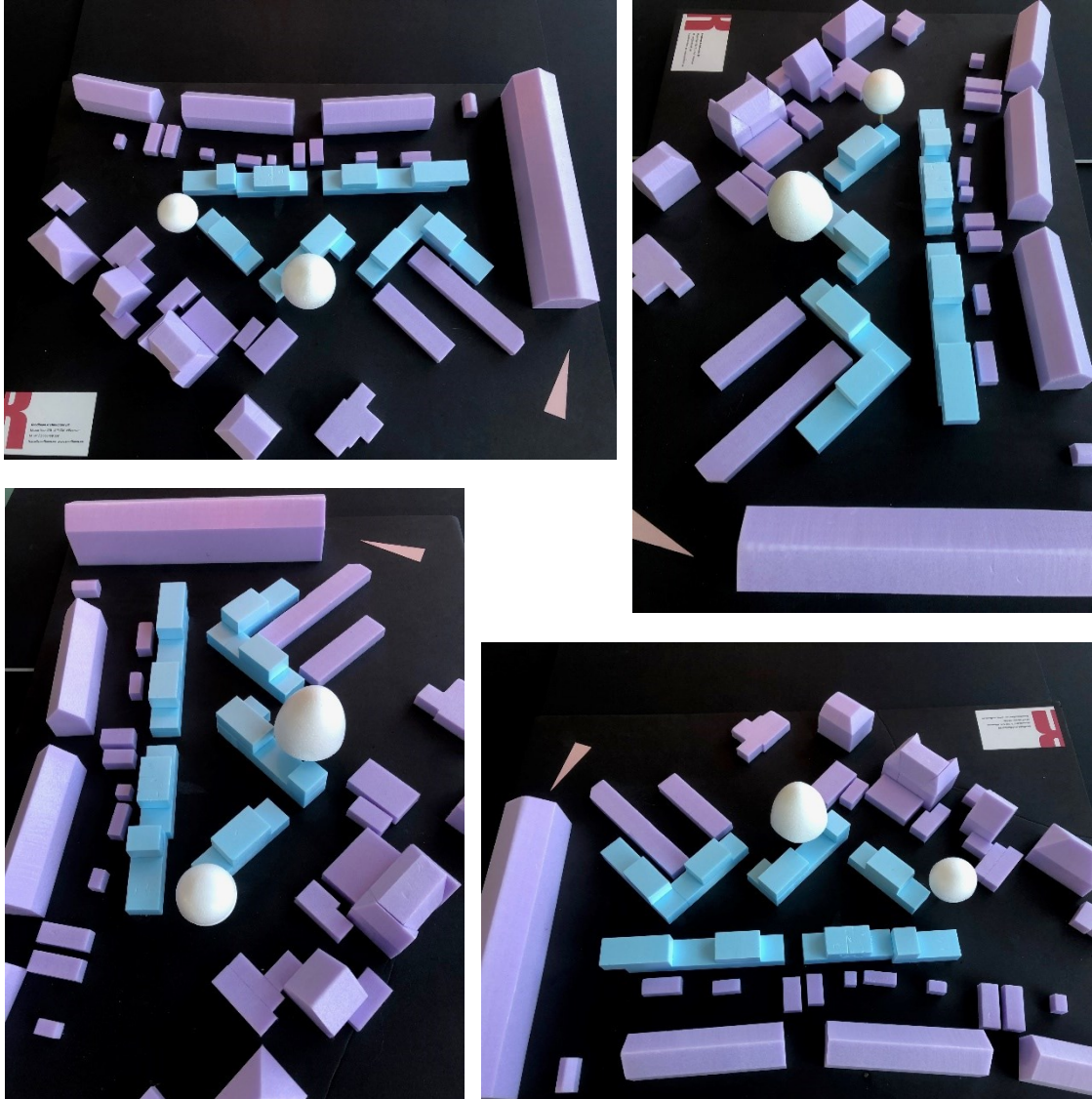
- d. Aan de Van Riebeeckweg 34 wordt een tuincentrum vervangen door woningbouw in een overwegende stedelijke woonomgeving. Op basis van de richtlijnen van de VNG is de aan te houden afstand tussen een tuincentrum en woningen ten minste 10 meter, omdat een tuincentrum een bron van geluidhinder is. In dit geval is een deel van het tuincentrum onbebouwd, waar wel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan en waardoor directe hinder voor omliggende woningen optreedt / kan optreden. Het saneren van een tuincentrum op een binnenterrein en de bouw van woningen in plaats daarvan is daardoor aan te merken als een verbetering van het woon- en leefmilieu. De verkeersgeneratie van de nieuwe situatie is bovendien een halvering ten opzichte van de verkeersgeneratie van de huidige planologische situatie. Hetzelfde geldt voor het aspect parkeren. In de nieuwe situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost, terwijl de parkeerdruk in de bestaande situatie is afgewenteld op de openbare ruimte. Ook ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is dus sprake van een verbetering van het woon- en leefmilieu. De toegelaten bouwhoogte in de nieuwe situatie is lager dan die van de omliggende woonbebouwing, ook al zou maximaal gebruik worden gemaakt van de bouw mogelijkheden en afwijkingsbevoegdheden. De zienswijze dat de nieuwbouw van 16 woningen geen enkele meerwaarde heeft voor omliggende woningen is ongegrond.*
- e. Zoals onder d. al genoemd is de toegelaten bouwhoogte in de nieuwe situatie lager dan van de omliggende woonbebouwing, ook al zou maximaal gebruik worden gemaakt van de bouw mogelijkheden en afwijkingsbevoegdheden. Het recht om een tweede bouwlaag te realiseren is niet 60% van het bouwvlak, maar 60% van de woning. Het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsplan is gesteld op 80%, zodat in het uiterste geval 48% van het bouwvlak een hoogte van twee bouwlagen kan krijgen. Doordat de mogelijkheid van de tweede bouwlaag is geformuleerd als 60% van een woning kan zich niet de situatie voordoen dat dit volume van twee bouwlagen*

*zich concentreert in één deel van het plangebied. De volumes van tweede bouwlagen worden noodzakelijkerwijs gespreid over het bouwvlak. Dit is verankerd in de planregels. De zienswijze dat omwonenden daar geen planologisch zekerheid aan kunnen ontleen is ongegrond.*

- f. Het huidige tuincentrum heeft een gebouwd oppervlakte van ca. 1.830 m<sup>2</sup> (hoofdgebouw en bijgebouwen) en in de nieuwe situatie is dat een bebouwd oppervlak voor de woningen van maximaal ca. 1.930 m<sup>2</sup>. Het bebouwd oppervlak neemt weliswaar toe met ca. 5%, maar zoals onder d. aangetoond neemt de belasting van de nieuwbouw met een andere functie op de omgeving juist af. Een berekening van de woningdichtheid op het 'microniveau' van één binnenterrein is naar de mening van het gemeentebestuur niet direct zinvol: dit moet op groter schaalniveau plaatsvinden om de verhouding tussen gebouwde ruimte en ongebouwde ruimte op zinvolle manier in beeld te brengen. De woningdichtheid van het Van Riebeeckkwartier bedraagt 49 woningen/ha (Bron: "Woonmilieus in Hilversum", DSP-groep, december 2002). De door reclamant genoemde dichtheid van het nieuwe bestemmingsplan leidt, met inachtneming van voorgaande kanttekening, niet tot een wezenlijk grotere dichtheid. Een dergelijke dichtheid is in dit deel van Hilversum, maar ook in andere binnenstedelijke wijken, niet ongebruikelijk. Dit deel van de zienswijze is om die reden ongegrond.*
- g. De ruimte tussen de garageboxen en de nieuwe woningen wordt per woning bestemd / toegewezen als tuin. Om deze reden is er geen sprake van nauwe steegjes, maar zijn dit ruimtes die gebruikt worden als tuin en niet als verkeersruimte.*



- h. Zoals onder e. al genoemd leidt de bouwregeling ertoe dat de volumes van tweede bouwlagen gespreid worden over het bouwvlak. De in april 2018 aan omwonenden reeds getoonde maquettes laten duidelijk zien dat de losse opbouwjes niet als 1 geheel zullen worden ervaren (zie navolgende afbeelding). Ook blijkt daaruit dat de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing (overal 10 meter of meer) in samenhang met de geringe bouwhoogte van de geplande nieuwbouw tot een ‘luchtige’ opzet leidt. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.*



- i. De planverbeelding en de regels van een bestemmingsplan moeten in samenhang met elkaar gezien worden, de toelichting geeft een verdere verduidelijking. De planverbeelding toont weliswaar één bestemmingsvlak en één bouwvlak, maar de daaraan verbonden regels geven verdere invulling aan het plan en geven ook deels verdere beperkingen aan.*
- Zoals als onder d. en e. reeds beschreven is met de belangen van de buurt en omwonenden rekening gehouden doordat het vervangen van een tuincentrum door 16 woningen leidt tot een beter woon- en leefmilieu en dat de toegelaten bouwhoogte gering is – deze is lager dan de omliggende woonbebouwing zodat de effecten op uitzicht en bezonning beperkt blijven. Dit deel van de zienswijze is dan ook ongegrond.*

- j. *Op de diverse bewonersavonden is door de eigenaar en ontwikkelaar aangegeven dat de bouwblokken op de verdieping een gesloten achterzijde zullen krijgen. Dit heeft ten onrechte geen juridische vertaling gekregen in het ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de gevelzijden weer te geven waar de gevels in de tweede bouwlaag niet transparant mogen zijn en daarvoor in artikel 3.2.1 van de regels een bepaling over op te nemen die luidt: “i. de gevels van de tweede bouwlaag die zijn gekeerd naar het figuur ‘gevellijn’ is het niet geoorloofd vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op naburig erf uitzicht geven.”.*

*Ter verduidelijking van de voorgestelde aanpassing is bij de conclusie een afbeelding (afbeelding 2) hiervan opgenomen.*

*De woningen in het oostelijke deelgebied zijn schuin naar het bestaande appartementengebouw gekeerd en de verdieping is op een afstand van 17,5 meter geplaatst, zodat daar geen sprake is van direct zicht.*



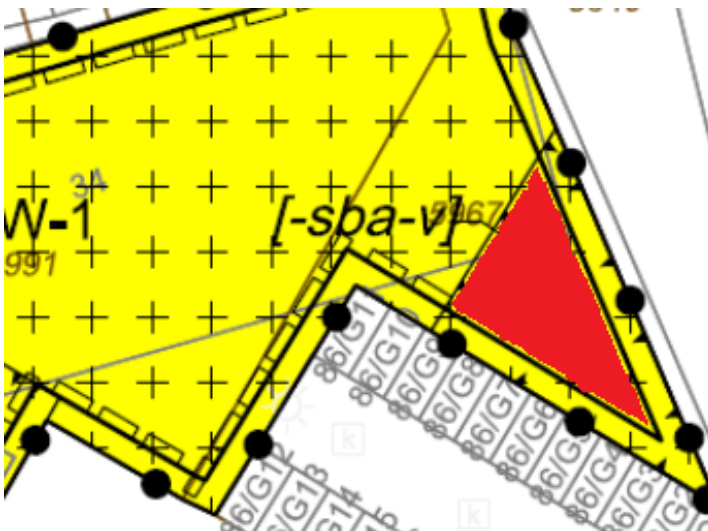
- k. *Bij het opstellen van het bestemmingsplan is geen uitputtende weergave van al het geldende beleid opgenomen, alleen de voor de onderhavige ruimtelijke afweging relevante beleidskaders zijn aan de orde gekomen. Reclamant noemt niet welk gemeentelijke beleid hij mist in de plantoelichting en op welke wijze dat zou moeten leiden tot een andere ruimtelijke afweging dan nu in het bestemmingsplan is gemaakt. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is voor het eerst vastgesteld in 2010, nadien is de verordening periodiek herzien, zoals ook in de toelichting is vermeld. De beschrijving van de verordening in de toelichting is gebaseerd op de verordening zoals die gold op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.*

- l. *Onder i. is al ingegaan op de zienswijze dat het bestemmingsplan geen duidelijkheid zou geven over de invulling van het terrein. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.*
- m. *Onder f. is er al op ingegaan dat de bebouwingsdichtheid / woningdichtheid inpasbaar is binnen het Van Riebeeckkwartier. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Er is al geen sprake van een binnenterrein dat omwonenden 'de ruimte [geeft, red.] om meer van zich af te kunnen kijken' zoals reclamant het formuleert. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.*
- n. *Overeenkomstig het verzoek van reclamant stellen wij voor, zoals ook onder c. genoemd, om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding het gebied waar de bouwhoogte beperkt blijft tot één bouwlaag concreet aan te wijzen. Daardoor wordt vastgelegd dat het hoekblok op de verdieping een stramien naar achteren en dus verder van de flat (en verder van het appartement van reclamant) is gepositioneerd.*

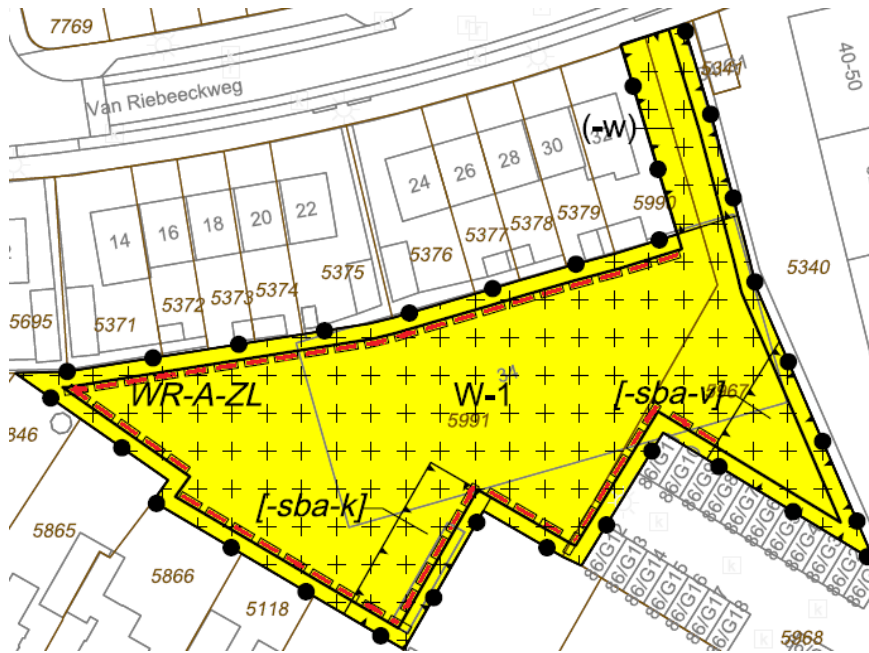
**Conclusie:** Deze zienswijze, onderdelen a, b, d, e, f, g, h, i, k, l en m hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg, waarvoor de argumenten in de beantwoording van deze onderdelen zijn weergegeven. Als gevolg van deze zienswijze, onderdelen c, j en n wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door:

- a. op de verbeelding het gebied waar de bouwhoogte beperkt blijft tot maximaal één bouwlaag concreet aan te wijzen en op de verbeelding te zetten en daarvoor in artikel 3.2.1 onder d van de regels aan te vullen met de bepaling: “3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – verdieping.’;”
- b. op de verbeelding de gevelzijden weer te geven waar de gevels in de tweede bouwlaag niet transparant mogen zijn en daarvoor in artikel 3.2.1 van de regels een bepaling over op te nemen die luidt: “i. de gevels van de tweede bouwlaag die zijn gekeerd naar het figuur ‘gevellijn’ is het niet geoorloofd vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op naburig erf uitzicht geven.”.

Ter verduidelijking van de conclusie en de voorgestelde aanpassingen zijn hieronder en op de volgende pagina in totaal 2 afbeeldingen opgenomen.



**Afbeelding 1:** ter plaatse van het rode vlak wordt de realisatie van een tweede bouwlaag uitgesloten.



**Afbeelding 2:** ter plaatse van de rood geblokte gevellijn is het niet toegestaan een transparante gevel te maken op de tweede verdieping in de vorm van vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke (bouw)werken om geen onevenredig (uit)zicht op naburige erven mogelijk te maken (voorkomen aantasting privacy).

### 2.3 Zienswijze reclamant 3 (brief van 5 maart 2019, ingekomen op 18 maart 2019)

Reclamant woont aangrenzend aan het plangebied en voert een aantal argumenten aan tegen de vaststelling van het (ontwerp-)bestemmingsplan:

- a. lichtvervuiling: in de avond is het donker achter de tuin;
- b. geluidsoverlast: achter de tuin is er rust en in de avond stilte;
- c. uitzicht belemmering: achter de tuin is er geen bebouwing /vrij uitzicht;
- d. verkeersbewegingen: reclamant vreest dat de verkeersintensiteit toeneemt.

#### Gemeentelijke beantwoording:

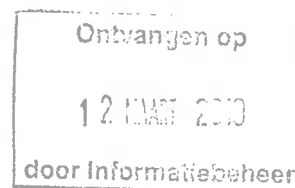
- a. *Het huidige tuincentrum mag op zondag en op feestdagen open zijn van 12.00 tot 20.00 uur en op maandag tot en met vrijdag zijn de toegelaten openingstijden van 6:00 in de ochtend tot 22:00 uur in de avond. Er zijn geen beperkingen voor het al dan niet laten branden van verlichting bij ene tuincentrum. Omwille van inbraakbeveiliging zou verlichting juist de hele nacht aan kunnen blijven. De realisatie van de geplande 16 woningen leidt niet tot een grotere kans op lichthinder naar de mening van het gemeentebestuur, zodat dit deel van de zienswijze ongegrond is.*
- b. *Aan de Van Riebeeckweg 34 wordt een tuincentrum vervangen door woningbouw in een overwegende stedelijke woonomgeving. Op basis van de richtlijnen van de VNG is de aan te houden afstand tussen een tuincentra en woningen ten minste 10 meter, omdat een tuincentrum een bron van geluidhinder zou kunnen zijn. In dit geval is een deel van het tuincentrum onbebouwd, waar wel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan en waardoor directe hinder voor omliggende woningen optreedt / kan optreden. Het saneren van een tuincentrum op een binnenterrein en de bouw van maximaal 16 woningen in plaats daarvan is juist een verbetering van het woon- en leefmilieu. Dit deel van de zienswijze (de nieuwbouw zou leiden tot meer of onaanvaardbare geluidhinder) is dan ook ongegrond.*

- c. *De woning van reclamant bevindt zich in een binnenstedelijk gebied waar in de huidige situatie al geen sprake is van vrij uitzicht. Vanuit de woning is nu zicht op de bebouwing van het tuincentrum (4,5 m hoogte), het bedrijfserv van het tuincentrum op iets grotere afstand bevinden zich aan de Soestdijkerstraatweg woningen in twee bouwlagen met een kap (ca. 10 m hoogte), waarop reclamant vanuit haar woning zicht heeft. In de tuin van reclamant staat een berging van één bouwlaag en de tuin is van het tuincentrum afgescheiden door een erfscheiding van circa 2 meter hoogte. Al deze bouwwerken en gebouwen bepalen op dit moment het uitzicht van reclamant. Het nieuwe bestemmingsplan maakt mogelijk dat het uitzicht verandert door de bouw van woningen dichter bij de woning van reclamant: op een afstand van circa 15 meter en tot een hoogte van maximaal 6,5 meter. Met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 8 kan de bouwhoogte met maximaal 1 meter toenemen tot 7,5 meter hoogte. Deze extra meter bouwhoogte is geen bouwrecht en daardoor nu niet maatgevend in de beoordeling. Het uitzicht vanuit de tweede bouwlaag en de kapverdieping van de woning van reclamant zal inderdaad kunnen worden gewijzigd door de nieuwe woonbebouwing, maar op deze bouwlagen bevinden zich naar verwachting slaapvertrekken en niet de woonkamer. Het woongenot door vrij uitzicht vanuit slaapvertrekken vanuit de woning van reclamant wordt door de toegelaten nieuwe woningbouw niet onevenredig geschaad.*
- d. *De verkeersgeneratie van de nieuwe situatie is een halvering ten opzichte van de verkeersgeneratie van de huidige planologische situatie. Een tuincentrum met een bruto vloeroppervlakte van 1.830 m<sup>2</sup> (alleen de gebouwen) levert conform de CROW richtlijnen een verkeersgeneratie op van 243 tot 296 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van een “sterk stedelijk gebied” en “rest bebouwde kom”). De verkeersgeneratie van de geplande maximaal 16 woningen bedraagt 107 tot 120 voertuigen per etmaal. De nieuwe planologische situatie leidt derhalve tot aanzienlijk minder verkeersbewegingen en daarmee juist tot een positief effect op het woon- en leefmilieu van de bestaande woningen. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.*

**Conclusie:** De zienswijze, onderdelen a tot en met d hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg, waarvoor de argumenten in de beantwoording van deze onderdelen zijn weergegeven.

## **Bijlage 1: Zienswijzen geanonimiseerd**

Raad van Gemeente Hilversum  
Postbus 9900  
1201 GM Hilversum



**Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34 te Hilversum.**

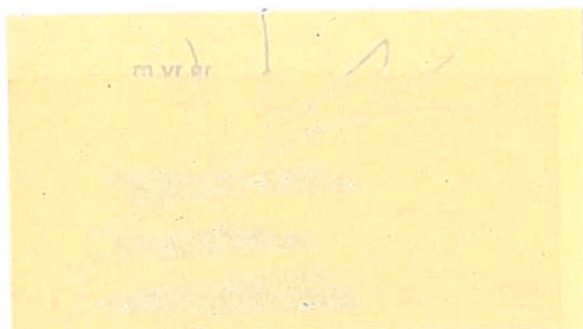
**Planid nr. NL.IMRO.0402.17bp02riebweg34-on01**

**Datum: 11 maart 2019**

**Beste leden van de Raad,**

**Naar aanleiding van de bekendmaking in de Gooi en Eembode van 7 februari 2019 en het zien van de plannen spreken wij onze ongerustheid uit dat de woningen in het ontwerp dicht tegen de achterkant van onze garages staan.**

**Graag zien wij dan ook dat wij schriftelijk op de hoogte worden gehouden van de verdere stappen die genomen gaan worden door de Gemeente en andere partijen.**



**Secretaris Coöperatieve Garagebouw De Gulden Middenweg UA. (36 st garages)**

**(achter Willem Barentzweg)**

Ontvangen op  
14 MAART 2019  
door Informatiebeheer

Gemeente Hilversum  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 9900  
1201 GM HILVERSUM

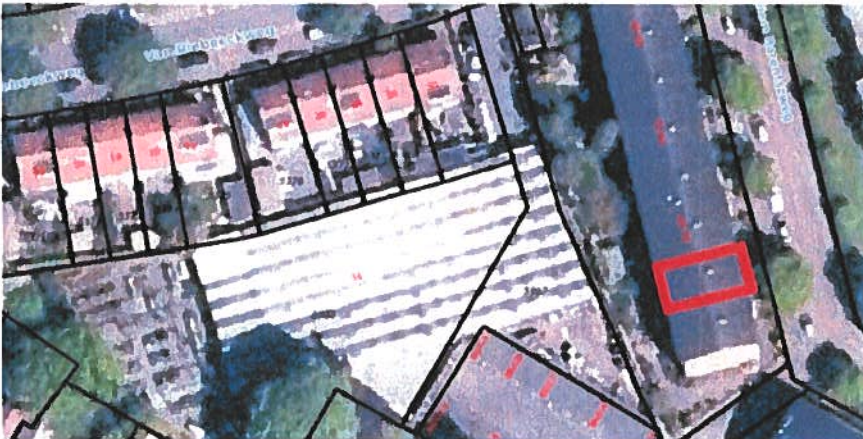
Datum : Hilversum, 12 maart 2019  
Betreft : Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het hierboven genoemde ontwerp bestemmingsplan Van Riebeeckweg 34. Hieronder motiveer ik waarom u het bestemmingsplan niet moet vaststellen.

**Belanghebbende en relativiteitsvereiste**

Ik ben eigenaar van het appartement aan de Willem Barentszweg 78 te Hilversum. Mijn appartement bevindt zich in het gebouw ten zuid-oosten van het plangebied. Hieronder weergegeven. Op de foto's is de huidige kas van Gooiersgroen ook duidelijk zichtbaar.



Het appartementengebouw waarin mijn appartement zich bevindt bestaat uit 4 bouwlagen

1/7

*Handwritten signature*



(souterrain en 3 woonlagen) met een zadeldak is totaal ruim 13 meter hoog. Mijn appartement bevindt zich op de eerste verdieping (3<sup>de</sup> bouwlaag). Mijn vloer ligt ca. 4 meter boven maaiveld. Aan de achterzijde (zuid/zon) is het appartement voorzien van een balkon.

Achter het appartementengebouw liggen tuinen behorende bij de begane grond appartementen. Deze tuinen zijn ter plaatse van mijn appartement zijn circa. 6 meter diep. Er ligt ook nog een achterpad behorende bij het appartementengebouw. De afstand van de achtergevel van het appartementengebouw tot de erfgrans met het tuincentrum is ca. 8 meter. Zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer is er rechtstreeks zicht op de binnenplaats en de kassen van het tuincentrum Gooiersgroen. Hieronder enkele foto's van het uitzicht uit het appartement.



Uitzicht vanuit slaapkamer



Uitzicht vanuit de woonkamer

Zoals te zien is zal een vergroting van de bouw mogelijkheden op het terrein van Gooiersgroen een behoorlijke impact hebben op de omgeving.

### Argumenten

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het appartementengebouw omschreven als "*gestapelde woningen in drie lagen*". Op de foto's is te zien dat dit onjuist is. Het huidige appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een kap waarbij de eerste laag bestaat uit een souterrain. Het appartementengebouw is fors en staat, zoals duidelijk zichtbaar op de foto's, erg dicht tegen de bestaande kas van Gooiersgroen. Het bestemmingsplan gaat uit van onjuiste feiten.

Wat ook opvalt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dat er geen enkele foto van het bestaande appartementengebouw is opgenomen. Dit is uiterst opmerkelijk omdat dit gebouw het grootste gebouw is in de nabije omgeving en de bestaande kas van Gooiersgroen staat op enkele meters van het appartementengebouw. De foto van de maquette uit de toelichting is van bovenaf genomen waardoor de hoogte niet zichtbaar is. (Ook de impressies in het raadsvoorstel laten het appartementengebouw bijna niet zien). Geconcludeerd kan worden dat op dit punt sprake is van een onzorgvuldige weergave van de omgeving en dus een gebrekkige motivering van het plan.

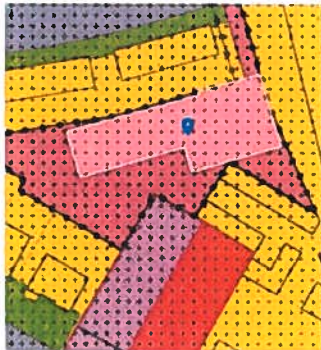
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ook een luchtfoto opgenomen met de perceelsgrenzen. Op deze afbeelding is duidelijk zichtbaar dat het perceel van het tuincentrum aan de achterzijde bijna tegen het appartementengebouw aan ligt. Op het einde bevindt de erfgrans zich nog maar enkele meters van het grote, hoge appartementengebouw. Hierover wordt ook niets geschreven in het bestemmingsplan.



### **Huidige bestemmingsplan**

Voor de locatie Riebeeckstraat 34 geldt op dit moment nog het bestemmingsplan Van Riebeeck/Bonairelaan, vastgesteld door uw raad op 26 september 2012. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming Bedrijf. De maximale goothoogte bedraagt van 3 meter, en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Er geldt een bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden. Het bouwvlak is circa 0,117 hectare groot.

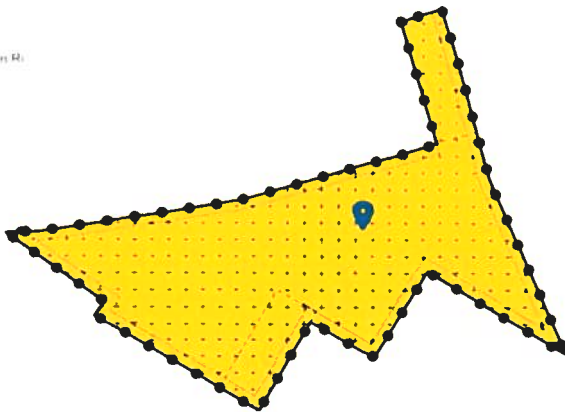
Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er op dit moment een vrij uitzicht vanuit mijn appartement is door 1) de bouwhoogte, en 2) de afbakening van het te bebouwen terrein.



### **Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckstraat 34**

Op de verbeelding wordt in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak voorgesteld welke 2 meter afstand houdt tot de bestaande perceelsgrens. De enkelbestemming Wonen-1 is alhier geregeld. Het aantal woningen is niet gelimiteerd. De maximale bouwhoogte, mits een groen dak, kan 6,5 meter bedragen. Het bouwvlak is circa 0,234 hectare groot.

San Ri



In de algemene afwijkingsregels onder artikel 8 staat:

*Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:*

- *a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 1,00 meter mogen worden overschreden;*
- *b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 1,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gelijk blijft;*
- *c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen enabri's;*
- *d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter.*

#### **Resume van de vergelijking**

1. Het bouwvlak ter plaatse wordt vergoot, bebouwing wordt hoger dan 4 meter en wordt het mogelijk om voor mijn appartement te bouwen. De bestaande planologische situatie is het mogelijk om circa 1.170 m<sup>2</sup> (0,117ha) te bebouwen in 1 bouwlaag met een kap tot 4 meter. In de voorgestelde planologische situatie is het mogelijk om 2.340 m<sup>2</sup> (0,234ha) te bebouwen.
2. De bouwhoogte is in de bestaande situatie maximaal 4 meter met een goothoogte van 3 meter. In de voorgestelde situatie kan nogmaals 10%, dus 6,5 meter + 0,65 meter worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kan middels algemene binnenplanse afwijking teruggebracht worden naar een meter.

#### **Toelichting van het plan**

Een duidelijke motivering vanuit een goede ruimtelijke ordening ontbreekt in het bestemmingsplan.

Uit paragraaf 5.1.1. staat onder stedenbouwkundige structuur het volgende:

4/1/2

*De stedenbouwkundige opzet van het plan wordt in hoofdzaak bepaald door de vorm en de grenzen van het perceel waar de nieuwe woningen worden gebouwd. Uitgangspunt is dat de woningen zoveel mogelijk worden georiënteerd op de omliggende perceelsgrenzen waarbij een minimale afstand van 2 meter tot aan de perceelsgrens wordt aangehouden. Door de woningen als zodanig te positioneren ontstaat er een zo groot mogelijke onbebouwde binnentuin waar de bewoners kunnen vertoeven. Ook met de situering op 2 meter van de perceelsgrens wordt een aanvaardbare afstand tot omliggende woningen aangehouden.*

Met andere woorden: als de bebouwing zover mogelijk naar buiten wordt gedrukt ontstaat er voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk interne kwaliteit. De nieuwbouw heeft geen enkele meerwaarde voor omliggende woningen.

Er is niet geregeld waar bebouwing op de 1<sup>e</sup> verdieping mag komen. 60% per woning mag met 2 lagen bebouwd worden. Er gelden geen enkele aanvullende regels om een goede stedenbouwkundige invulling te krijgen waarbij omwonenden planologisch zekerheid terug te krijgen.

Mijn voorstel is om het bouwvlak niet te vergroten. Het betreft een binnenterrein binnen een bouwblok. Toe te voegen bebouwing moet zich daarna verhouden zodat er voor zowel de bestaande woningen als ook de nieuw toe te voegen bebouwing een beter woonmilieu ontstaat. De realisatie van 16 woningen op een oppervlak van circa 3.000 m<sup>2</sup> is een dichtheid van circa 50 woningen per hectare. Dit betreft een zeer stedelijke dichtheid op een binnenterrein waar het niet ten goede komt aan de bestaande woon- en leefomgeving. De locatie wordt verder niet ontsloten dan vanuit de Van Riebeeckweg. Het vouwt zich om bestaande garageboxen heen. Er kunnen tussen de garageboxen en de nieuwe woningen stegen ontstaan waar geen enkele kwaliteit van open(bare) ruimte ontstaat. Er ontstaat dus geen nieuw stedelijk weefsel. Het totale plan heeft geen ruimtelijke meerwaarde op z'n omgeving.

### **Buurtparticipatie**

Er hebben enkele informatieavonden plaatsgevonden. Tijdens de eerste informatieavond werden de globale plannen gepresenteerd. De avond had als doel voor de ontwikkelaar om te kijken of een woningbouwplan mogelijk zou kunnen zijn. En als er bezwaren zijn, dan deze te inventariseren. Ondergetekende heeft deze avond zijn zorgen geuit omdat het perceel van het tuincentrum aan de oost/zuid zijde tot enkele meters van het appartementengebouw komt. Er is aangegeven dat het wellicht beter is om de hoge bebouwing in het middengebied te centraliseren. Immers vele losse opbouwjes kan vanaf afstand als 1 geheel worden ervaren. Ik vind ook dat er voldoende afstand moet zijn vanaf de bestaande bebouwing zodat een leefbare omgeving ontstaat.

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst werden, tot velen verbazing, de definitieve plannen gepresenteerd. Helaas werd deze avond de sfeer wat grimmiger bij verschillende omwonenden. De plannen waren vrijwel niet veranderd en ik kreeg het idee dat het een herhaling was van de eerste avond, met het verschil dat de plannen nu als definitief werden gepresenteerd.

Als we nu het bestemmingsplan bekijken dat zien we vrij weinig terug van was er gepresenteerd is tijdens de informatieavonden. Weliswaar is er een schets opgenomen in het bestemmingsplan maar hierbij staat duidelijk aangegeven dat dit niet het definitieve plan is. Het is voor mij onbegrijpelijk dat de gemeente deze onzorgvuldigheid toestaat. De informatieavonden hebben geen waarde gehad omdat het plangebied simpelweg als 1 groot bouwvlak wordt gepresenteerd op de kaart van het ontwerp bestemmingsplan. Na vaststelling zou de ontwikkelaar (en gemeente) de volledig vrijheid krijgen om te bouwen waar ze willen. Zoals u weet zijn na het vaststellen van dit bestemmingsplan toekomstige bezwaarmogelijkheden beperkt.

De onduidelijkheid wordt nog groter na het lezen van het raadsvoorstel. Hierin is opgenomen:

*"Met enkele belanghebbenden is door de eigenaar en ontwikkelaar nader overleg gevoerd over de situering van de bouwvlakken van de woningen. Het bouwvlak zoals dat is opgenomen op de verbeelding is naar aanleiding van dit overleg ook aangepast en het maximaal aantal woningen is naar beneden bijgesteld."*

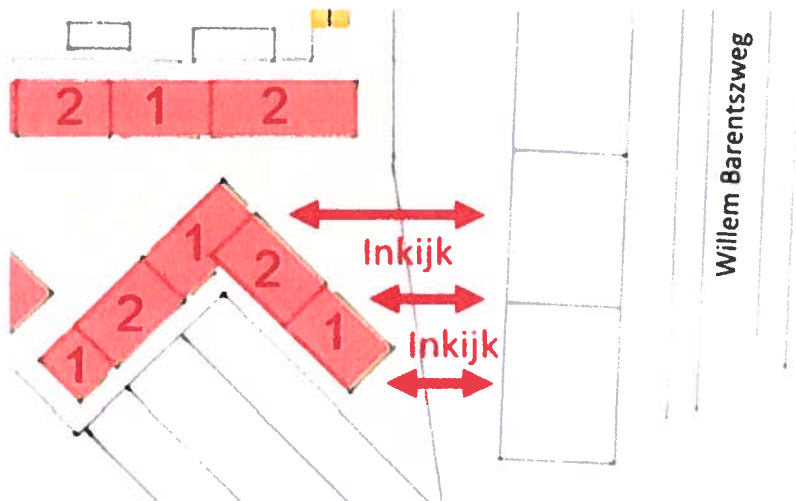
Zoals ieder kan zien op de kaart bestaat het bouwblok uit het gehele perceel. Er is bij het maken van de kaart helemaal geen rekening gehouden met de belangen van de buurt. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de belangen.

### Inkijk / Privacy

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderstaande opgenomen:

*De achterzijde van de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een gesloten gevel dus zonder ramen, zodat er geen inkijk kan zijn vanaf de eerste verdieping van de nieuwe woningen in de tuin van de bestaande omliggende woningen. De gevel van de woningen wordt aan de achterzijde zoveel mogelijk uitgevoerd als groene gevel.*

Ik constateer dat dit onjuist is. De schetsen van het oostelijke deelgebied laten zien dat de woningen naar het bestaande appartementengebouw gekeerd zijn. De ontwikkelaar wil hier woningen realiseren op een afstand van ca. 10 meter met zicht op een appartementengebouw van 13 meter hoog terwijl de te realiseren woningen ca. 6,5 - 7,2 meter hoog zullen worden.



### Beleidskaders

Het bestemmingsplan is niet actueel op het gebied van de geldende beleidskaders. Zo is het provinciale beleid achterhaald door nieuwe verordeningen, zoals onder andere de Provinciale ruimtelijke verordening 2018 en is het gemeentelijk beleid niet compleet. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig en zal moeten worden aangevuld zodat u als gemeenteraad een goede beleidsmatige afweging kunt maken.

### Conclusie

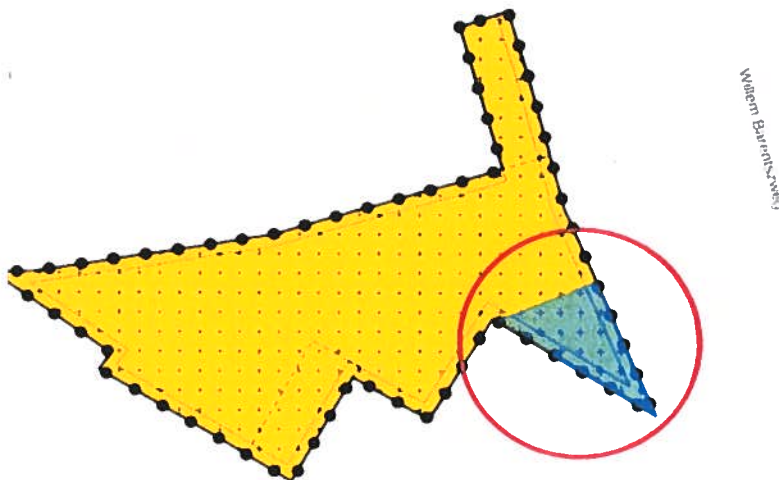
Het hele plan is een vreemd vertrekpunt voor het verdichten van een stukje Hilversum. Om binnenterreinen te bebouwen moet er een heldere visie zijn, waarbij een nieuw stukje stad aansluit bij het bestaande stedelijke weefsel. Het voorstel zoals in de toelichting summier is opgenomen biedt geen enkele zekerheid en sluit stedenbouwkundig nergens op aan. Niet op de bebouwing van de Soestdijkerstraatweg, noch op de bebouwingstypologie van de Van Riebeeckweg, noch op de portiekflats met garageboxen van de Willem Barentszweg. Het plan is vreemd en in zichzelf gekeerd. Op basis van de mogelijkheden van dit voorliggende bestemmingsplan is door de ontwikkelaar een plan gepresenteerd. Dit is geen garantie voor de toekomst en de ontwikkelaar krijgt met dit bestemmingsplan alle vrijheid om in de toekomst andere plannen in te dienen dan nu is gepresenteerd. Het is mij dan ook volstrekt onduidelijk wat de intentie is van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de invulling van het terrein.

Door het mogelijk maken van een verdubbeling van de bebouwing wordt dit stukje dorp in potentie meer verdicht dan nu het geval is. Een verslechtering van de bestaande situatie. Het hebben van binnenterreinen geeft omwonenden de ruimte om meer van zich af te kunnen kijken. Door toevoeging van bebouwing in twee bouwlagen gaat het doorzicht verloren en betekent een verslechtering van het gebied.

Ik verzoek u op grond van bovenstaande het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen. Mocht u van mening zijn wel te willen meewerken aan woningbouw, dan verzoek ik u allereerste een stedenbouwkundig programma van eisen te laten vaststellen, waarna een bestemmingsplan gedetailleerder kan worden uitgewerkt. Ik verzoek u een dichtheid vast te leggen die past bij de omgeving, dat past tussen de Soestdijkerstraatweg en de Van Riebeeckweg en het niet volschuimen van een binnenterrein.

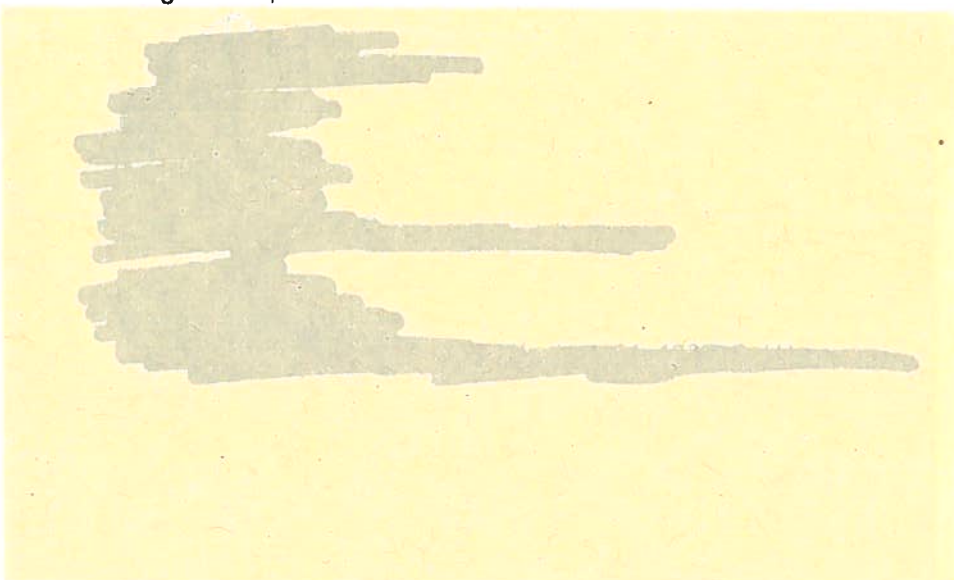
Als voorschot daarop verzoek u in de hoek van mijn appartement de huidige bebouwingslijn van de kas aan te houden of in dit gebiedje, zoals in onderstaand figuur is aangegeven, bouwregel d2 (op maximaal 60% van het oppervlakte van de woning een tweede bouwlaag is toegestaan met een hoogte van maximaal 6 meter) van de regels van het ontwerp bestemmingsplan niet toe te staan en dit gebiedje, tussen garageboxen en een groot appartementengebouw, onbebouwd te laten.

Hieronder het voorstel in de aangepaste bestemmingsplankaart weergegeven waarbij ik in het grijs (en omcirkeld) heb aangegeven waar ik vind dat woningbouw ongewenst is.



Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



7/7 Jc

Aan de Raad van de Gemeente Hilversum  
Postbus 9900  
1201 GM HILVERSUM

Ontvangen op  
18 MAART 2019  
door Informatiebeheer

Hilversum, 5 maart 2019

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan  
NL.IMRO.0402.17bp02riebweg34-on01

Geachte Raad,

In de Staatscourant van 1 februari 2019 is het ontwerpbestellingsplan Van Riebeeckweg 34 bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.  
Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag:

– Lichtvervuiling:

In de avond is het donker achter onze tuin.

– Geluidsoverlast:

Achter onze tuin is er rust en in de avond stilte.

– Uitzicht belemmering:

Achter onze tuin is er geen bebouwing/vrij uitzicht.

– Verkeersbewegingen:

Onze vrees is dat de verkeersintensiteit toeneemt.

Ik kon uit de beschikbare stukken geen volledig beeld van alle consequenties krijgen waardoor mijn bezwaren niet limitatief zijn.

Op basis van het bovenstaande maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Van Riebeeckweg 34.

Ik ga er van uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

