

KRO-eiland te Hilversum

Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO voor het KRO-eiland Bestemmingsplan 'Utrechtseweg'

Status	Datum
Voorontwerp	03-07-2007
Ontwerp	11-01-2008
Vastgesteld	18-11-2008
Goedgekeurd	
Raad van State	

**Gemeente Hilversum
Dienst Stad
Oktober 2008**

INHOUD

1	Toelichting.....	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Planopzet	6
1.3	Het juridische plan.....	6
2	Beleid.....	11
2.1	Streekplan Noord-Holland Zuid.....	11
2.2	Rijksmonument	11
2.3	Geluid	12
2.4	Luchtkwaliteit.....	12
2.5	Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet	12
2.6	Externe veiligheid.....	13
2.7	Bodemparagraaf	13
2.7.1	Bodemkwaliteit	14
2.7.2	Waterparagraaf	15
2.8	Archeologie	17

Bijlagen

1. Voorschriften Utrechtseweg
2. Luchtkwaliteit Hilversum, Estate of the Art, Luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit 2005
3. Plangebied Emmastraat, Gemeente Hilversum, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek
4. Quick scan natuurwaarden Julianalaan/Emmastraat Hilversum
5. Toetsing infiltratiemogelijkheden hemelwater “Estate of the Art” te Hilversum
6. Advies Waternet ten aanzien van bouwplan Estate of the art (kenmerk 2005.212085 rv/nf)

1 Toelichting

1.1 Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' op 10 oktober 2001 heeft de gemeenteraad besloten om op het KRO-eiland een wijzigingsbevoegdheid te leggen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de bestemming 'Kantoordoeleinden 3' (artikel 14).

De wijzigingsbevoegdheid (artikel 14 lid 10) luidt als volgt:

Wijziging

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming met de aanduiding

"Wijzigingsbevoegdheid I" op de plankaart te wijzigen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het beleid is erop gericht ter plaatse de bestaande monumentale bebouwing te handhaven en het karakter van het villagebied te herstellen, met name in de Julianalaan en Wernerlaan. Het oorspronkelijke KRO-gebouw en het studiogebouw dienen prominent aanwezig en zichtbaar te zijn vanaf de Emmastraat en vanuit de Koningsstraat (zichtlijnen). De hoek Emmastraat-Koningsstraat kan bebouwd worden met een markante hoekbebouwing die langs de Emmastraat een schakel vormt tussen het voormalige KRO-gebouw en de meer verdichte bebouwing naar het centrum toe. Het binnenterrein dient een groen karakter te hebben;*
- b. De functie van de KRO-studio en het gebied grenzend aan de Emmastraat kan worden gebruikt ten behoeve van kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woondoeleinden. Langs de Julianalaan, Wernerlaan en Koningsstraat wordt een woonfunctie nagestreefd;*
- c. de bestaande bouwgrens mag worden gewijzigd voor zover hierdoor het nagestreefde beleid wordt bevorderd;*
- d. aan de zijde van de Julianalaan en de Wernerlaan ter plaatse van de bestaande kantoorvilla's dient de bouwregeling na wijziging van de bestemming als bedoeld in Woondoeleinden 3 te worden aangehouden;*
- e. overigens mag de maximale bouwhoogte op de hoeken Emmastraat-Koningsstraat en Emmastraat-Julianalaan 13 m. bedragen met een maximum van 4 bouwlagen. Voor wat betreft de hoek met de Koningsstraat mag de denkbeeldige lijn die evenwijdig aan de Emmastraat, op een afstand van 45 meter van de as van de Emmastraat loopt, niet overschrijden. Op de hoek met de Julianalaan ligt deze niet te overschrijden denkbeeldige lijn op een afstand van 37,5 meter van de as van de Emmastraat. Het maximale bebouwingspercentage op het gehele KRO-eiland mag overigens 60 bedragen;*
- f. een toename van de parkeerbelasting op het omliggend gebied dient te worden voorkomen. Daartoe dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd.*

1.2 Planopzet

Een groot deel van de percelen gelegen tussen de Emmastraat, Koningsstraat, Julianalaan en de Wernerlaan waren decennialang in gebruik door omroeporganisatie KRO. Hoewel een aantal percelen niet in eigendom van de KRO waren is het gemakshalve het KRO-eiland gaan heten. De KRO heeft de gronden in de jaren negentig van de vorige eeuw van de hand gedaan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' op 10 oktober 2001 heeft de gemeenteraad besloten om de bestaande bebouwing op het KRO-eiland positief te bestemmen. In 2001 was al bekend dat de KRO ging vertrekken van het KRO-eiland. In de wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad de grenzen vastgelegd waarbinnen het College van burgemeester en wethouders het terrein mogen wijzigen. Deze grenzen zijn de voorwaarden zoals in artikel 14 lid 10 van het bestemmingsplan Utrechtseweg zijn beschreven.

In overleg met de eigenaar is een bouwplan ontwikkeld voor het KRO-eiland. Het bouwplan past binnen de randvoorwaarden zoals neergelegd in het bestemmingsplan Utrechtseweg en voorziet in woningbouw in de vorm van (46) appartementen. Het originele entreegebouw van de KRO-studio blijft gehandhaafd. De achterliggende KRO-studio blijft eveneens gehandhaafd, met dien verstande dat het in eerste instantie wordt gesloopt en vervolgens wordt teruggebouwd op basis van het originele ontwerp. In verband met de toetreding van licht in de appartementen zal de studio voorzien worden van ramen.

Op de hoek Emmastraat-Julianalaan krijgt het entreegebouw een nieuwe aanbouw. Voorbij deze aanbouw komen er in de Julianalaan twee appartementengebouwen. Op de hoek Emmastraat-Koningsstraat komt een appartementengebouw. De gebouwen worden allen verbonden middels een parkeerkelder die in de Koningsstraat zijn in- en uitrit zal hebben.

Op het perceel Julianalaan 10 staat een woonhuis. Dit pand is geen eigendom van de ontwikkelaar. In het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' heeft het de bestemming kantoordoeleinden. Dit is niet juist. Om dit recht te zetten wordt het pand opgenomen in dit wijzigingsplan en krijgt het de bestemming woondoeleinden.

1.3 Het juridische plan

Op basis van artikel 14 lid 10 van het bestemmingsplan Utrechtseweg met in achtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het College van burgemeester en wethouders bevoegd om het terrein nader aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid I' te wijzigen.

Dit wijzigingsplan beperkt zich tot een wijziging op de plankaart van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. De plankaart behorende bij dit wijzigingsplan is bijgevoegd. Hieronder staat artikel 9 (Woondoeleinden 3) uit het bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. Dit artikel is na wijziging van toepassing op het KRO-eiland. Tevens is het artikel met betrekking tot waardevolle panden van toepassing (artikel 28).

Artikel 9 Woondoeleinden 3 (W3)

Doeleindenomschrijving

1. *De op de plankaart met "Woondoeleinden 3 (W3)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
 - a. *woondoeleinden en het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen;*
 - b. *alsmede voor 'tuinen' daar waar dat op de plankaart staat aangegeven.**Tevens zijn deze gronden bestemd voor behoud van de ruimtelijke karakteristieken zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (art. 6 lid 2.1).*

Inrichting

2. *Op de gronden zijn toegelaten:*
 - a. *hoofdgebouwen;*
 - b. *bijgebouwen;*
 - c. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
 - d. *tuinen en erven;*
 - e. *groenvoorzieningen;*
 - f. *parkeerplaatsen.*
 - g. *verhardingen.*

Bebouwingsvoorschriften

3. *Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - a. *het aantal hoofdgebouwen mag op een perceel niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;*
 - b. *de hoofdgebouwen mogen uitsluitend in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens worden gebouwd;*
 - c. *de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 6 m;*
 - d. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,00 m, tenzij op de plankaart een afwijkende bouwhoogte is aangegeven;*
 - e. *de diepte van een hoofdgebouw gemeten vanaf de bouwgrens mag niet meer bedragen dan 12,00 m, tenzij op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aangegeven;*
 - f. *de hoofdgebouwen mogen worden gesplitst in meerdere wooneenheden;*
 - g. *voor zover gelegen binnen de nadere aanduiding 'tuinen' geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan dat reeds aanwezige delen van gebouwen ten dienste van de op hetzelfde perceel gelegen bestemming zijn toegestaan. Verdere uitbreiding van deze bebouwing is niet toegestaan.*
4. *Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - a. *de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;*
 - b. *de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 15% van de perceelsgrootte, met een maximum van 30 m²;*
 - c. *de bouwhoogte mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat in de*

gebieden Kleinstedelijk Villagegebied, Villapark, Radiaal, Landgoederen zoals aangeven op het kaartje met de ruimtelijke karakteristieken in de beschrijving in hoofdlijnen de bouwhoogte ten hoogste 4,00 meter mag bedragen en de goothoogte ten hoogste 3,00 meter.

d. voor zover gelegen binnen de nadere aanduiding 'tuinen' geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan dat reeds aanwezige delen van gebouwen ten dienste van de op hetzelfde perceel gelegen bestemming zijn toegestaan. Verdere uitbreiding van deze bebouwing is niet toegestaan.

5. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,00 m voor erfafscheidingen voor zover deze zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en 2,00 m voor de overige.

Bijzonder gebruiksvoorschrift en vrijstelling

6. a. het is verboden de gronden met de nadere aanduiding tuinen te gebruiken of te laten gebruiken als parkeerplaats voor meer dan één motorvoertuig per perceel;
b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub a teneinde meer dan één parkeerplaats toe te staan, mits het groene karakter van de tuin niet onevenredig wordt aangepast.

Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (art. 6 lid 2.1), bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, goothoogte, situering van de bouwwerken op een perceel, bouwmassa, oppervlakte, kapvorm en uiterlijk van gebouwen alsmede aan de bebouwingstypologie.

Vrijstelling

8. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3e
tot een maximale diepte van 15,00 m, met dien verstande dat:
- de bouwhoogte van het deel waarvoor vrijstelling wordt verleend ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.
- b. lid 4 b
teneinde de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "vrijstelling bijgebouwen" uit te breiden:
1. tot maximaal 50 m², mits:
 - het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden.
 2. tot het maximaal toegestane bebouwingspercentage, uitsluitend voor die

percelen die ingevolge dit lid op de plankaart zijn aangegeven, mits:

- *het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.*

Aanlegvergunning

9. *Zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) is het verboden binnen de gebieden zoals aangegeven in art. 6 lid 3.4 onder A, B en C van de beschrijving in hoofdlijnen de in datzelfde lid aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren.*

Wijziging

10. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:*
- a. indien de bestemming is gelegen binnen het in de beschrijving in hoofdlijnen nader bepaalde gebied Kleinstedelijk Villagegebied danwel de Radiaal voor zover gelegen binnen het Kleinstedelijk Villagegebied het gebruik gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van kantoren, bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen, mits:*
- *de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;*
 - *het bedrijfsoppervlakt ten behoeve van de bedrijven, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen niet meer bedraagt dan 45% van het vloeroppervlak van het desbetreffende hoofdgebouw;*
 - *verandering van het uitwendige karakter van het hoofdgebouw en aanbouw - naar hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - is niet toegestaan.*
- b. de bestemming op de plankaart aangeduid met "Wijzigingsbevoegdheid II" te wijzigen in Kantoordoeleinden 2, indien de woonfunctie ter plaatse is dan wel zal worden beëindigd. Na wijziging worden de bepalingen (gebruik, bebouwing en vrijstelling) van de bestemming Kantoordoeleinden 2 van toepassing.*

Waardevolle panden

11. *Met betrekking tot panden met de nadere aanduiding 'waardevol pand' is mede artikel 28 van toepassing.*

Nadat het wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen zal het deel uit maken van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. De voorschriften van bestemmingsplan 'Utrechtseweg' blijven daarmee van kracht.

2 Beleid

2.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

In het streekplan Noord-Holland Zuid van de provincie wordt het volgende aangegeven over behoefte aan wonen in de regio Gooi en Vechtstreek:

Bouwopgave 2000-2020	Capaciteit in bestaande plannen (per 2000)	Capaciteits- tekort tot 2020	Opgave wonen
	6.000		
10.000	ICT: 4.500 Uitleg: 1.500	4.000	ICT: 2.000 Uitleg: 2.000

Bouwopgave 2000-2020 regio

“De woningbehoefte wordt in eerste instantie opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit kan door middel van intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Vooral in de binnenstad van Hilversum (inclusief de spoorwegzone) zijn mogelijkheden voor verdichting en intensivering. In de wijken uit de jaren '60 is eveneens een zekere verdichting mogelijk. In villagegebieden is door woningsplitsing een intensiever gebruik mogelijk”.

De realisatie van een woonbestemming ter plaatse voldoet uitermate goed aan de doelstellingen van het streekplan. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid.

Ook in het gemeentelijke beleid wordt uitgegaan van het intensiveren van het ruimtegebruik in het centrum. De gestelde bouwopgave in de Woonvisie Hilversum 2006-2009 is gelijk aan die uit het streekplan. In de Woonvisie is het realiseren van 49 woningen op het terrein van het KRO-eiland in het bouwprogramma opgenomen. Het realiseren van woningen ter plaatse is in de Woonvisie dan ook voorzien. Het wijzigen van de bestemming ten einde woningbouw mogelijk te maken past dan ook binnen het door de gemeente geformuleerde beleid.

2.2 Rijksmonument

De cultuurhistorische waarde van de voormalige KRO-studio heeft alleen betrekking op het originele omroepcomplex uit 1936 van de Utrechtse architect W.A. Maas. De latere aanbouwen uit 1954 en 1978 bezitten geen cultuurhistorische waarde. Dit is de conclusie van het bouwhistorisch onderzoek dat de KRO heeft laten uitvoeren. Dit rapport is de leidraad voor gemeente en eigenaar om te bepalen welke delen van de bebouwing zouden moeten worden behouden. In 2004 is het gedeelte van de KRO-studio uit 1936 aangewezen als Rijksmonument. De aanbouwen uit 1954 en 1978 zijn hier expliciet buiten gelaten.

Op basis van de gegevens uit het bouwhistorisch onderzoek is vastgesteld dat het voorgebouw, de binnenplaats en de studiozaal behouden dienen te worden. De aanbouwen uit 1954 en 1978 mogen gesloopt worden.

De voormalige villa's van de KRO aan de Julianalaan hebben geen monumentale status.

2.3 Geluid

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' zijn hogere waarden geluid aangevraagd bij de provincie Noord-Holland. De hogere waarde is afgegeven op 17 januari 2001, te weten 65 dB(A) ter hoogte van het KRO-Eiland aan de Emmastraat.

Tevens zal het bouwplan moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen zogenaamde binnenwaarden die voor woningen gelden.

2.4 Luchtkwaliteit

De invloed van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving is getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Berekeningen hebben plaatsgevonden voor 2007, 2008 autonome ontwikkeling, 2010 autonome ontwikkeling, 2010 inclusief planrealisatie, 2015 autonome ontwikkeling en 2015 inclusief planrealisatie. In geen van deze situaties is er sprake van een overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming. In de bijlage 2 is het rapport luchtkwaliteit opgenomen.

2.5 Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet

Inleiding

Er is door de Grontmij onderzoek gedaan naar de natuurwaarden van het plangebied behorende bij dit wijzigingsplan. Hierbij zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet alsmede de Nota Ruimte van belang. In de bijlage vindt u het volledige onderzoek van de Grontmij.

Hieronder wordt aangegeven wat de noodzakelijke procedures zijn en of het noodzakelijk is om ontheffing aan te vragen en mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen.

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen in het plangebied zelf die de schadelijke effecten van het plan op de aanwezige beschermde natuurwaarden moeten verminderen. Indien mitigerende maatregelen niet voldoende zijn om de schadelijke effecten te kunnen opheffen, is compensatie aan de orde.

Natuurbeschermingswet

Er ligt geen Natuurbeschermingswetgebied binnen de beïnvloedingssfeer van het plangebied. Verdere procedures zijn in dit kader dan ook niet aan de orde.

Ecologische hoofdstructuur

Er is geen gebied dat valt binnen de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) gelegen binnen de beïnvloedingssfeer van het plangebied. Nadere procedures in dit kader zijn dan ook niet aan de orde.

Flora- en faunawet

In het plangebied komen soorten voor die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet. Het gaat hierbij om broedvogels en vleermuizen. Ten aanzien van de flora zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde soorten aangetroffen. Met betrekking tot broedvogels is het noodzakelijk om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, tenzij er geen broedvogels in het plangebied aanwezig zijn. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode van 15 maart tot 15 juli aangehouden. Met betrekking tot vleermuizen is het verstandig om de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopgang en zonsondergang. Door het werkterrein niet te verlichten worden er geen foeragerende of langs trekkende vleermuizen verstoord (trekroute). In de periode dat de vleermuizen in winterslaap zijn (half oktober tot april) geldt deze aanvullende maatregel niet.

Wanneer door uitvoering van de werkzaamheden trekroutes of foerageerroutes van vleermuizen verdwijnen dan dient hiervoor ontheffing te worden aangevraagd.

Zorgplicht

De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit betekent in ieder geval het verjagen of wegvangen van dieren voor de start van de werkzaamheden, waarbij zorg wordt gedragen voor uitwijkmogelijkheden

2.6 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die risico's met zich meebrengen voor het plangebied. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is er geen plaatsgebonden risico contour aanwezig langs het betreffende baanvak. Ook wordt de oriënterende waarde van het Groepsrisico niet overschreden.

Er kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen rol speelt bij de voorgenomen realisatie van woningen op het voormalige KRO-terrein.

2.7 Bodemparagraaf

Inleiding

Voor een bestemmingsplanprocedure wordt een uitgebreide bodem- en watertoets uitgevoerd. Deze artikel 11 procedure vereist een specifieke invulling van dergelijke toetsen voor de locatie zelf.

In de bodemparagraaf worden de aspecten bodemkwaliteit, bodemopbouw en milieubeschermingsgebieden afgewogen. In de waterparagraaf worden de wateraspecten die een invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied en daarbuiten, afgewogen. Waternet

heeft in 2005 (kenmerk 2005.212085 rv/nf, d.d. 16 september 2005) een wateradvies uitgebracht. In de tekst is aangegeven wanneer de gemeente afwijkt van dit wateradvies.

2.7.1 Bodemkwaliteit

Bodemopbouw

Funcities en bestemmingen moeten worden afgestemd op de bodemopbouw. Het KRO-terrein maakt geografisch gezien deel uit van het Gooische stuwwallengebied. Het Gooische stuwwallengebied behoort tot de fysisch geografische eenheden stuwwal, smeltwaterdal en – waaier, dekzand, dekzandrug, (reliëfarme) landduinen, landduinen met actief stuifzand en aanwasvlakte. De bodemtypes variëren van holt-, haar-, en veldpodzolgronden, (duin)vaaggronden en eerdgronden. Naast de genoemde zanden bevat de bodem grindbestanddelen. Tot een diepte van 50 meter onder het maaiveld is gestuwd materiaal aanwezig. Hierin kunnen plaatselijk fijnzandige, lemige en slibhoudende lagen voorkomen. De hydrologie wordt gedomineerd door infiltratie met kwelsystemen aan de westkant van Hilversum.

De hoogte van het maaiveld ter plaatse van het KRO-terrein varieert grofweg van NAP¹ + 5,0 m tot NAP + 6,0 m. De bodemopbouw binnen het KRO-terrein stelt geen bijzondere eisen aan de funcities en bestemmingen.

Bodembeschermingsgebied

De mogelijke status als bodembeschermingsgebied oefent invloed uit op de mogelijke funcities en bestemmingen van het plangebied. Zo is het beschermen van aardkundige waarden een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. Onder aardkundige waarden worden onderdelen in het landschap verstaan, die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van een gebied. Het KRO-gebied ligt niet binnen een bodembeschermingsgebied waardoor er vanuit dit kader geen bijzondere eisen aan de funcities en bestemmingen worden gesteld.

Bodemkwaliteit

Het voorgenomen bouwplan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie. Voor kwetsbare gebieden,

¹ NAP = Normaal Amsterdams Peil. Dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd. Voor het gemak wordt het NAP gelijkgesteld aan het gemiddeld zeeniveau.

zoals natuurgebieden, streven de provincie en de gemeente echter nog steeds naar een volledige verwijdering van de verontreiniging.

Van het plangebied is bekend dat er onderstaande (mogelijk) bodembedreigende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden/-vonden:

Straatnaam	Huisnummer	Bedrijfsactiviteit
Emmastraat	50	chemische grondstoffen en chemicaliëngroothandel
Koningsstraat	2	rijwielreparatiebedrijf
Koningsstraat	2	schoenmakerij
Koningsstraat	2 (tegenover)	papier- en kartonverpakkingsmiddelenfabriek
Koningsstraat	2 (tegenover)	benzine-service-station
Koningsstraat	2 (tegenover)	anorganische chemische grondstoffenfabriek
Koningsstraat	2 (tegenover)	auto- en motorensloperij
Koningsstraat	2 (tegenover)	bontwerkerij of -pelterij
Koningsstraat	2 (tegenover)	autoreparatiebedrijf
Koningsstraat	2 (tegenover)	auto- en motorensloperij
Koningsstraat	2 (tegenover)	minerale olieproductengroothandel (geen brandstoffen)

Tabel 1. Historische bedrijfsactiviteiten op het KRO-terrein (bron: Nazca, 17 oktober 2007)

Eveneens is bekend dat op de locatie drie ondergrondse tanks zijn verwijderd en één ondergrondse tank is afgevuld met zand. Er zijn bij de gemeente geen op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken bekend. In het verleden zijn er op de locatie grote grondwateronttrekkingen geweest. In de omgeving vinden/vonden (mogelijk) bodembedreigende bedrijfsactiviteiten plaats en staan verschillende (voormalige) ondergrondse tanks geregistreerd. Het KRO-terrein ligt nabij een grootschalige grondwaterverontreiniging (Emmastraat 34B).

In gevallen van (her)ontwikkeling op de locatie dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht, e.d.. Voor de herontwikkeling van KRO-terrein zullen bij de aanvraag van een bouwvergunning bodemonderzoeken moeten worden aangeleverd. Wanneer tijdens de bouwwerkzaamheden bronnering wordt toegepast, dient extra aandacht te worden geschonken aan het mogelijk aantrekken van grondwaterverontreinigingen uit de omgeving.

2.7.2 Waterparagraaf

Het KRO-terrein is gelegen op de hogere gronden van de stuwwal en is infiltratiegebied. Het eerste watervoerende pakket heeft haar basis op een diepte van 160 meter beneden NAP. Het KRO-terrein ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Op het maaiveld is de natuurlijke afstroming noordoostelijk. In de zandige ondergrond stroomt het grondwater globaal genomen in noordnoordwestelijke richting.

Bestaand watersysteem

Het KRO-terrein ligt binnen een gescheiden gerioleerd gebied. Hierbij worden de afvalwaterstroom en de regenwaterstroom, los van elkaar, via verschillende rioolstelsels

afgevoerd. De afvalwaterstroom wordt via het gemaal Laapersveld afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De RWZI ligt buiten het onderhavige plangebied op Anna's Hoeve. Het regenwater wordt via de Laapersveldvijver en de Van Riebeeckvijver afgevoerd naar de vijvers van Anna's Hoeve. Na een natuurlijke zuiveringsslag in de oppervlaktewateren en het regenwaterrioolstelsel, infiltreert het regenwater via deze vijvers in het eerste watervoerende pakket dat onder de bebouwde kom van Hilversum ligt.

Toekomstvisie

Voor het gescheiden gerioleerd gebied heeft Waternet het voornemen uitgesproken om het regenwater ter plekke te infiltreren (conform het anti-verdrogingsbeleid). De gemeente Hilversum onderschrijft dit punt voor regenwater dat niet via een vijversysteem in het eerste watervoerende pakket wordt gebracht, maar via regenwaterriolen tot buiten het infiltrerende Gooi wordt afgevoerd. De gemeente Hilversum nuanceert hiermee het wateradvies van Waternet.

Zoals beschreven wordt in de huidige situatie het regenwater van het KRO-terrein afgevoerd naar de vijvers op Anna's Hoeve, waar het in het eerste watervoerende pakket infiltreert dat onder de bebouwde kom van Hilversum ligt. Voor het anti-verdrogingsbeleid heeft het lokaal infiltreren van regenwater op het KRO-terrein dus geen meerwaarde.

Los van het anti-verdrogingsbeleid stelt de Keur dat bij de aanleg van nieuwe verhardingen de belasting van het watersysteem met regenwater niet mag toenemen. Lokale infiltratie van regenwater op de hogere gronden van het Gooi is dan een geaccepteerde oplossing. Dit betekent dat het huidige aantal m² verhard oppervlakte van het KRO-terrein dat loost op het regenwaterriool gehandhaafd mag worden. Het 'overschot' aan regenwater door eventuele toename van verhard oppervlakte dient lokaal geïnfilteerd te worden.

Ten behoeve van de infiltratiemogelijkheden op het KRO-terrein wijst de gemeente erop dat het lokaal infiltreren van regenwater van wegen of parkeerplaatsen minder gewenst is. Dit om de kans op bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten te minimaliseren. Infiltratie van het regenwater afkomstig van alleen dakverhardingen minimaliseert de kans op bodemverontreiniging. Voorwaarde is dan echter dat er geen uitlogende dakbedekking wordt gebruikt. Bij de infiltratievoorzieningen dient tevens aandacht te worden geschonken aan het vroegtijdig afscheiden van organisch materiaal (zoals bladafval).

Conclusie

De gemeente Hilversum nuanceert het wateradvies van Waternet. Uitgaande van een uitbreiding van het verharde oppervlakte in de nieuwe situatie, adviseert de gemeente op grond van de Keur om de toename in belasting van het watersysteem met regenwater lokaal te infiltreren. Om de kans op bodemverontreiniging te minimaliseren, geniet het de sterke voorkeur om dan alleen regenwater afkomstig van dakoppervlakten te infiltreren. Regenwater afkomstig van parkeerterreinen en wegen kan via het regenwaterriool afgevoerd worden. Aandachtspunten bij de lokale infiltratie zijn onder andere het gebruiken van niet-uitlogende dakverhardingen en het vroegtijdig afscheiden van organisch materiaal.

2.8 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet bij de vaststelling van ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. In dit kader kan van de aanvrager/initiatiefnemer verlangd worden, dat hij een rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van de Archeologische Verwachtingskaart voor de bebouwde kom van Hilversum, die in 2005 is vervaardigd door het Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit, blijkt dat aan het plangebied een middelhoge verwachting is toegekend. Dat betekent dat bij elke grondverstoring in het gebied die dieper reikt dan 40 cm een archeologische advisering plaatsvindt en wel als volgt:

- een bureauonderzoek;
- indien het bureauonderzoek daartoe aanleiding geeft: een inventariserend veldonderzoek (geofysisch onderzoek, proefboringen, proefsleuven);
- indien het inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft een besluit over de noodzaak van het fysiek beschermen van de vondsten of het uitvoeren van een archeologische opgraving.

Voor de verschillende onderdelen van het onderzoek dient een programma van eisen te worden opgesteld. Door het bevoegd gezag (gemeente Hilversum) dienen de rapporten te worden beoordeeld.

In dit geval is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan of het plangebied na realisatie van de bouwplannen zou kunnen leiden tot aantasting danwel vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten.

Ten behoeve van het archeologisch vooronderzoek heeft er een bureau- en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Er zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Door de sterke verstoring van de bodem in het plangebied zijn eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen vrijwel zeker volledig vernietigd. In het noorden van het plangebied kunnen nog resten van bebouwing vóór 1850 voorkomen. Het is echter aannemelijk dat ook deze door recente bouw- en sloopwerkzaamheden volledig zijn verdwenen.

Er zijn geen (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten. Om deze reden is archeologisch vervolgonderzoek afgeraden en ook niet uitgevoerd.

In de bijlage is het rapport met betrekking tot het archeologisch vooronderzoek opgenomen.

11. Verkeer

Ten aanzien van verkeer zijn twee zaken voor de functiewijziging van het terrein van belang, namelijk parkeren en verkeersafwikkeling. Ten aanzien van parkeren moet worden opgemerkt dat de gemeente Hilversum het beleid hanteert dat parkeeroplossingen bij voorkeur op eigen terrein worden opgelost. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepaalt ook dat: *“een toename van de parkeerbelasting op het omliggend gebied dient te worden voorkomen. Daartoe dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd.”*

Dit betekent dat voor de nieuw te bouwen appartementen na de functiewijziging er voldoende ruimte voor het creëren van parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moet zijn. Dat op het terrein voldoende ruimte voor de vereiste parkeergelegenheid aanwezig is, blijkt uit het concrete bouwplan voor het gebied. Dit plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op grond van het bouwplan zoals deze is ingediend ter verkrijging van de benodigde monumentenvergunning, kan worden geconstateerd dat er in een ondergrondse parkeergarage bij het gebouw wordt voorzien. In deze garage wordt voorzien in 80 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 5 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. Hiermee wordt de vereiste 1.85 parkeerplaats per appartement gerealiseerd. Ten aanzien van parkeren zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aanwezig.

De ingang van de parkeergarage is gelegen aan de zijde van de Koningsstraat/Wernerlaan waar ook voor de huidige bebouwing reeds een toegang tot het parkeerterrein was gesitueerd, de verkeersstromen zullen derhalve door de functiewijziging niet wijzigen. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling kan worden opgemerkt dat de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om de eventuele geringe toename aan verkeersstromen te kunnen opvangen. Er zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering ten aanzien van de beoogde wijziging.

12. Economische Uitvoerbaarheid

Algemeen

Het project wordt uitgevoerd in opdracht van eigenaar die haar exploitatie voor het project in eigen beheer rond heeft. De kosten voor het project worden derhalve geheel door de particuliere aanvrager gedragen, het plan heeft geen verdere financiële consequenties voor de gemeente Hilversum.

Planschade

Ingevolge artikel 49 WRO kan een belanghebbende die schade lijdt ten gevolge van een verslechtering in het planologisch regime – bijvoorbeeld door de herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 WRO – een verzoek om schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Indien vast komt te staan dat er daadwerkelijk sprake is van schade die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de gedupeerde behoort te blijven, kennen zij hem een naar billijkheid te bepalen vergoeding toe. Om te beoordelen of in casu daadwerkelijk sprake is van planschade in de zin van artikel 49 WRO, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het vigerende planologisch regime enerzijds en het planologisch regime zoals dat eruit ziet na het wijzigingsplan anderzijds. Daarbij is niet van belang welke bebouwing thans aanwezig is of straks aanwezig zal zijn, maar wordt gekeken naar de maximaal te benutten bouw mogelijkheden. Ook moet onder meer worden beoordeeld of de schade voorzienbaar was.

Conform bestendig gemeentelijk beleid wordt met de aanvrager een verhaalsovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat de aanvrager eventuele te honoreren planschadeclaims van derden

voor zijn rekening neemt c.q. aan de gemeente vergoedt. Hierdoor is ieder financieel risico voor de gemeente uitgesloten en is het bouwplan economisch uitvoerbaar.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen financiële belemmeringen in de vorm van planschade zijn om medewerking te verlenen aan het bouwplan c.q. de vrijstellingsprocedure.

13. Juridische toelichting

Dit wijzigingsplan is tot stand gekomen op basis van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het wijzigingsplan als zodanig bevat geen voorschriften, doch bevat ‘slechts’ een wijziging van de plankaart van Utrechtseweg. Op de plankaart wordt de bestemming van Kantoordoeleinden 3 (K3) gewijzigd in Woondoeleinden 3 (W3). Op de kaart wordt tevens de maximale bouwhoogte alsmede het maximale bebouwingspercentage weergegeven. Door deze wijziging zullen de voorschriften inzake Woondoeleinden 3 (W3) van het bestemmingsplan Utrechtseweg voor het terrein gaan gelden. De betreffende voorschriften voor Woondoeleinden 3 (W3) zijn bij dit plan voor de duidelijkheid nogmaals opgenomen. Daar waar in deze voorschriften verwezen wordt naar andere artikelen wordt hiermee het bestemmingsplan Utrechtseweg bedoeld.

Plankaart behorende bij het wijzigingsplan KRO-eiland.

Bijlagen

Bijlage 1: Voorschriften Utrechtseweg, Artikel 9

Artikel 9 Woondoeleinden 3

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart met "Woondoeleinden 3 (W3)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woondoeleinden en het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen;
 - b. alsmede voor 'tuinen' daar waar dat op de plankaart staat aangegeven.Tevens zijn deze gronden bestemd voor behoud van de ruimtelijke karakteristieken zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (art. 6 lid 2.1).

Inrichting

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeerplaatsen.
 - g. verhardingen.

Bebouwingsvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal hoofdgebouwen mag op een perceel niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens worden gebouwd;
 - c. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 6 m. Wanneer de afstand tussen hoofdgebouwen reeds minder is dan 6,00 m dan mag deze maat als minimaal worden aangehouden;
 - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,00 m, tenzij op de plankaart een afwijkende bouwhoogte is aangegeven;
 - e. de diepte van een hoofdgebouw gemeten vanaf de bouwgrens mag niet meer bedragen dan 12,00 m, tenzij op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aangegeven;
 - f. de hoofdgebouwen mogen worden gesplitst in meerdere wooneenheden;
 - g. voor zover gelegen binnen de nadere aanduiding 'tuinen' geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan dat reeds aanwezige delen van gebouwen ten dienste van de op hetzelfde perceel gelegen bestemming zijn toegestaan. Verdere uitbreiding van deze bebouwing is niet toegestaan.
4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
 - b. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 15% van de perceelsgrootte, met een maximum van 30 m²;

- c. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat in de gebieden Kleinstedelijk Villagebied, Villapark, Radiaal, Landgoederen zoals aangeven op het kaartje met de ruimtelijke karakteristieken in de beschrijving in hoofdlijnen de bouwhoogte ten hoogste 4,00 meter mag bedragen en de goothoogte ten hoogste 3,00 meter.
 - d. voor zover gelegen binnen de nadere aanduiding ‘tuinen’ geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan dat reeds aanwezige delen van gebouwen ten dienste van de op hetzelfde perceel gelegen bestemming zijn toegestaan. Verdere uitbreiding van deze bebouwing is niet toegestaan.
5. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,00 m, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn zijn gelegen. Deze mogen maximaal 1.00 m hoog zijn.

Bijzonder gebruiksvoorschrift en vrijstelling

6. a. Het is verboden de gronden met de nadere aanduiding tuinen te gebruiken of te laten gebruiken als parkeerplaats voor meer dan één motorvoertuig per perceel;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub a teneinde meer dan één parkeerplaats toe te staan, mits het groene karakter van de tuin niet onevenredig wordt aangepast.

Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (art. 6 lid 2.1), bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, goothoogte, situering van de bouwwerken op een perceel, bouwmassa, oppervlakte, kapvorm en uiterlijk van gebouwen alsmede aan de bebouwingstypologie.

Vrijstelling

8. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3 e tot een maximale diepte van 15,00 m, met dien verstande dat:
- de bouwhoogte van het deel waarvoor vrijstelling wordt verleend ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
 - het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.
- b. lid 4 b
- teneinde de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “vrijstelling bijgebouwen” uit te breiden:
1. tot maximaal 50 m², mits:
- het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;

- het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden.
2. tot het maximaal toegestane bebouwingspercentage, uitsluitend voor die percelen die ingevolge dit lid op de plankaart zijn aangegeven, mits:
- het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Aanlegvergunning

9. Zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) is het verboden binnen de gebieden zoals aangegeven in art. 6 lid 3.4 onder A, B en C van de beschrijving in hoofdlijnen de in datzelfde lid aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren.

Wijziging

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
- a. indien de bestemming is gelegen binnen het in de beschrijving in hoofdlijnen nader bepaalde gebied Kleinstedelijk Villagegebied danwel de Radiaal voor zover gelegen binnen het Kleinstedelijk Villagegebied het gebruik gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van kantoren, bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen, mits:
 - de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 - het bedrijfsoppervlakt ten behoeve van de bedrijven, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen niet meer bedraagt dan 45% van het vloeroppervlak van het desbetreffende hoofdgebouw;
 - verandering van het uitwendige karakter van het hoofdgebouw en aanbouw
 - naar hoofdafmetingen, onderlinge maatverjoudingen, dakvorm en nokrichting
 - is niet toegestaan.
 - b. de bestemming op de plankaart aangeduid met "Wijzigingsbevoegdheid II" te wijzigen in Kantoordoeleinden 2, indien de woonfunctie ter plaatse is dan wel zal worden beëindigd. Na wijziging worden de bepalingen (gebruik, bebouwing en vrijstelling) van de bestemming Kantoordoeleinden 2 van toepassing.

Waardevolle panden

11. Met betrekking tot panden met de nadere aanduiding 'waardevol pand' is mede artikel 28 van toepassing.

**Bijlage 2 : Luchtkwaliteit Hilversum, Estate of the Art, Luchttoets
conform het Besluit luchtkwaliteit 2005**

**Bijlage 3 : Plangebied Emmastraat, Gemeente Hilversum,
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend
veldonderzoek**

Bijlage 4 : Quick scan natuurwaarden Julianalaan/Emmastraat Hilversum

Bijlage 5 : Toetsing infiltratiemogelijkheden hemelwater “Estate of the Art” te Hilversum

Bijlage 6 : Advies Waternet ten aanzien van bouwplan Estate of the art (kenmerk 2005.212085 rv/nf)

LJN: BK5863, Raad van State , 200901223/1/R2

Datum 09-12-2009

uitspraak:

Datum 09-12-2009

publicatie:

Rechtsgebied: Bestuursrecht overig

Soort procedure: Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie: Bij besluit van 6 januari 2009, kenmerk 2009-382, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum (hierna: het college van burgemeester en wethouders) bij besluit van 26 november 2008 vastgestelde wijzigingsplan "Wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het KRO-eiland" (hierna: het plan).

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

Uitspraak

200901223/1/R2.

Datum uitspraak: 9 december 2009

AFDELING**BESTUURSRECHTSPRAAK**

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], gevestigd te [plaats],

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 6 januari 2009, kenmerk 2009-382, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum (hierna: het college van burgemeester en wethouders) bij besluit van 26 november 2008 vastgestelde wijzigingsplan "Wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het KRO-eiland" (hierna: het plan).

Tegen dit besluit heeft [appellant]) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 18 februari 2009, beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft het college van burgemeester en wethouders een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 november 2009, waar [appellant], bijgestaan door mr. F.P. Doting, en het college, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. van Riessen, ambtenaar in dienst van de provincie, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door V. van Rossum, ambtenaar in dienst van de gemeente.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het plan kan worden gewijzigd binnen bij het plan te bepalen grenzen. Bij het besluit omtrent goedkeuring van het wijzigingsplan dient het college te toetsen of aan de bij het bestemmingsplan gegeven wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Ingevolge artikel 11, vierde

lid, van de WRO gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust daarnaast op het college de taak te onderzoeken of het plan binnen de bij het bestemmingsplan bepaalde grenzen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan voorziet in een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan "Utrechtseweg". Ingevolge het plan wordt aan een deel van de gronden, gelegen binnen de Koningsstraat, Wernerlaan, Julianalaan en Emmastraat, de bestemming "Woondoeleinden 3" toegekend. De wijziging is er op gericht om in en naast het voormalige KRO-gebouw appartementen te kunnen realiseren.

2.3. Het beroep van [appellant] richt zich tegen de voorziene bebouwing op de hoek van de Koningsstraat en de Emmastraat (hierna: het perceel), tegenover zijn pand [locatie], waarin zijn fietsenwinkel en zes appartementen zijn gevestigd.

[appellant] betoogt dat het nieuw te realiseren appartementencomplex op het perceel de maximale bouwhoogte met 1,5 meter zal overschrijden omdat voor de bepaling van de hoogte van het gebouw van een onjuist peil is uitgegaan. Voorts stelt [appellant] dat de nieuwbouw op de hoek van de Koningsstraat en de Emmastraat een diepte krijgt van 25 meter, hetgeen in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Utrechtseweg". Verder betoogt [appellant] dat nieuwbouw het zicht op zijn fietsenwinkel zal ontnemen. Ten slotte stelt [appellant] dat de zonlichttoetreding tot de zes appartementen in zijn pand zal afnemen en dat ten onrechte niet is ingegaan op dit bezwaar.

2.4. Het college heeft het plan goedgekeurd. Het college stelt zich in navolging van het college van burgemeester en wethouders op het standpunt dat de hoogte van het appartementencomplex op juiste wijze is bepaald en voldoet aan de planvoorschriften. Het college stelt voorts dat er, door de vormgeving en situering van de nieuwbouw en de afgeronde rooilijn van het nieuwbouwcomplex aan de zijde van de Emmastraat, voldoende zicht blijft op het pand van [appellant]. In het verweerschrift heeft het college zich nader op het standpunt gesteld dat blijkens een bezonningsstudie de vermindering van zonlichttoetreding tot dit pand aanvaardbaar is.

2.5. In deze procedure is uitsluitend de goedkeuring van het wijzigingsplan aan de orde. Dat met het wijzigingsplan wordt beoogd op verzoek medewerking te verlenen aan een concreet bouwplan maakt dit niet anders. Gelet hierop dienen alleen de mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt bij de beoordeling te worden betrokken. De vraag of het inmiddels ingediende bouwplan voor het appartementencomplex ten aanzien van de bouwhoogte in het wijzigingsplan past en ten aanzien van de diepte binnen de voorschriften van het bestemmingsplan "Utrechtseweg" past, valt buiten het kader van deze procedure.

2.6. Met betrekking tot het betoog dat nieuwbouw het zicht op zijn fietsenwinkel zal ontnemen en de toetreding van zonlicht in zijn pand zal verslechteren, wordt overwogen dat niet kan worden ontkend dat de bebouwing dergelijke gevolgen kan hebben. Het college heeft zich echter op het standpunt kunnen stellen dat geen onevenredige aantasting van de zichtlijnen vanuit de Emmastraat zal plaatsvinden. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat het wijzigingsplan ten aanzien van de bebouwingsgrenzen geen verslechtering inhoudt ten opzichte van het bestemmingsplan "Utrechtseweg". Voor wat betreft de gestelde afname van zonlicht in zijn pand wordt overwogen dat het college in het verweerschrift is ingegaan op dit aspect. Gezien de overgelegde bezonningsstudie, zal slechts in de wintermaanden enige schaduwwerking op het pand van [appellant] plaatsvinden. Voorts in aanmerking genomen dat hier sprake is van een stedelijke omgeving, behoefde het college aan deze afname van zonlicht geen doorslaggevende betekenis toe te kennen.

2.7. De conclusie is dat hetgeen [appellant] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellant] is ongegrond.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

2.9. 3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond;

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.P. de Rooy, ambtenaar van Staat.

w.g. Slump w.g. De Rooy
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 december 2009

59-612.