
ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan Godelindeweg 15

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

- 1. Zienswijze reclamant 1, brief van 7 juli 2021, ingekomen 7 juli 2021***
- 2. Zienswijze reclamant 2, brief van 7 juli 2021, ingekomen 8 juli 2021***
- 3. Zienswijze reclamant 3, brief van 8 juli 2021, ingekomen 8 juli 2021***

Hoofdstuk 1. Inleiding

Algemeen

De eigenaar van het perceel Godelindeweg 15 heeft de gemeente medewerking gevraagd voor een bouwplan waarbij het bestaande kantoorgebouw wordt vervangen door drie nieuwe woningen. De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Media Park. De eigenaar heeft daarom gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen en heeft daarvoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van dat bestemmingsplan is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur heeft besloten mee te werken aan het bouwplan door een procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 28 mei 2021 tot en met donderdag 8 juli 2021. In die termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Uitleg opbouw nota

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

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen (bijna woordelijk) opgenomen en beoordeeld.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

1. Zienswijze reclamant 1, brief van 7 juli 2021, ingekomen 7 juli 2021

Reclamant 1 geeft aan dat in het coalitieakkoord 2018-2022, dat nog maar onlangs, april 2021, door de raad is vastgesteld staat waarom in principe terughoudend met transformatie van kantoorbestemming naar woonbestemming wordt omgegaan. Vanuit economisch perspectief scoort de villa Godelindeweg 15 als locatie redelijk op clustering, (auto)bereikbaarheid en zichtbaarheid. Echter op nabijheid van centrumvoorzieningen wordt niet gescoord, maar de afstand van buitenring naar centrum is echter maar kort, heel nabij dus, terwijl deze locatie aangrenzend aan het Media Park is gesitueerd.

De indiener van de zienswijze is van mening dat het voorliggende plan beslist geen stedenbouwkundige verbetering is. Er ontstaat, zo geeft reclamant aan, een muur van te bouwen drie woningen voor de monumentale villa Ceintuurbaan 2a die door Berlage is ontworpen. De beoogde twee onder één kap woningen hebben zelfs een hoogte van ca 7 m. Dat is veel hoger dan de hoogte van het huidige pand Godelindeweg 15. Onderkeldering van de huizen in het ontwerp en het beperken van de hoogte van de bebouwing alsmede verminderen van het aantal te bouwen panden vergt een herziening van het ontwerp. Vanuit beschermd villagegebied bezien is de toename in bouwvolume en hoogte een sterke aantasting van het open karakter. Reclamant heeft bezwaar tegen het voornemen om de kantoorbestemming van het pand Godelindeweg 15 te wijzigen in woonbestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ook landschappelijk gezien is het geen verbetering maar een zeer sterke verslechtering omdat vanwege de bouw van drie woningen met schuren heel wat groen wordt opgeofferd. Een paar van de huidige bomen blijven staan en verder het is maar de vraag op welke wijze de tuinen beplant gaan worden.

Er is naar de mening van reclamant in het geheel geen sprake van een zeer zwaarwegend belang en derhalve maakt hij bezwaar tegen een wijziging van het bestemming plan alsmede tegen de verhoging van de geluidsnormen. Momenteel worden vaak vergunningsvrije uitbouwen en loungeoverkappingen -

terrein ten koste van de Berlagevilla biedt absoluut geen aansluiting, maar juist een afsluiting en beperking van het achterliggende beschermde villagegebied Trompenbergen. Tevens ontstaat, zo geeft reclamant aan, er een belemmering van vrij uitzicht voor de woningen aan de Ceintuurbaan 1 tot en met 5. De indiener van de zienswijze geeft aan dat dit leidt tot het ontstaan van planschade waarvoor de gemeenteraad verantwoordelijk is. Gezien de bovengenoemde beperkingen is er volgens reclamant absoluut geen sprake van een verbetering maar juist een verslechtering van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke structuur.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is in tegenstelling tot reclamant 1 van oordeel dat het plan wel een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering is. Dat komt onder andere omdat de nieuwbouw door de situering en bouwhoogte beter aansluit bij de woningen in de omgeving. De nieuwe woningen worden ten opzichte van de huidige situatie naar achteren geschoven en sluiten daardoor meer aan op de huidige rooilijnen van naastgelegen gebouwen. In het huidige bestemmingsplan (Media Park, waartoe het perceel Godelindeweg 15 behoort) is momenteel de bouw van een volume mogelijk van ongeveer 280 m² en 12 meter hoog. Het nieuwe bestemmingsplan voor Godelindeweg 15 maakt de bouw van 3 woningen mogelijk met een maximale hoogte van 10 meter. Dat zijn 2 kleinere volumes, die zich meer voegen in de (zogenoemde) korrelmaat van het Villagegebied.

Ook landschappelijk gezien is er sprake van een verbetering omdat met behoud van het bestaande groen (bomen) en het toevoegen van nieuw groen (aan de zij- en achterkant) het perceel en de nieuwe verkaveling aansluiting krijgt bij de achterliggende buurt. Het perceel opent zich naar de Godelindeweg, de belangrijkste openbare ruimte, en wordt vanuit die openbare ruimte beter beleefbaar. Door het opsplitsen van de bouw mogelijkheden aan de Godelindeweg 15 in twee kleinere volumes, kan het groen in de tuinen meer beeldbepalend worden. In het bestemmingsplan is als bijlage bij de regels een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Aan dat plan moet bij de inrichting van het perceel worden voldaan. Hierdoor wordt voorkomen dat aantasting van het open karakter optreedt.

Godelindeweg 15 maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht Noord Westelijk Villagegebied zoals dat door de Rijksoverheid is aangewezen op 21 februari 2007. In het bestemmingsplan Godelindeweg 15 zijn de voorwaarden die horen bij een beschermde status opgenomen. Die zijn overigens vergelijkbaar met die van het bestemmingsplan Noord Westelijk Villagegebied. Door die voorwaarden op te nemen wordt voldaan aan de cultuurhistorische waarden.

Het gemeentebestuur is van oordeel dat in dit geval de transformatie van een kantoorgebouw naar 3 woningen vooral door die stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering mogelijk is.

Door de verschuiving van de gebouwen kan zicht op gebouwen minder worden. Het gemeentebestuur is van oordeel dat dit niet zodanig is dat sprake is van een onacceptabele situatie.

Het economisch toekomstperspectief voor kantoorvilla's wordt bepaald aan de hand van de ligging ten opzichte van andere villa's en kantoren (clustering), de bereikbaarheid en de zichtbaarheid en de nabijheid van centrumvoorzieningen. Voor Godelindeweg 15 is het perspectief als redelijk geoordeeld. Voor wat betreft bereikbaarheid en nabijheid van centrumvoorzieningen scoort de locatie niet optimaal. Het gemeentebestuur houdt als richtlijn een invloedsgebied van 600 meter aan tot die centrumvoorzieningen. Deze maat is gebaseerd op een lengte/duur van een wandeling heen en weer van maximaal 1200 meter of 15 minuten. Godelindeweg 15 voldoet daar niet aan.

Het risico op planschade als gevolg van de nieuwbouw acht het gemeentebestuur klein. Het staat reclamant niettemin vrij om in een later stadium (na in werking treden van het bestemmingsplan) een verzoek om vergoeding van (plan)schade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. *Zienswijze reclamant 2, brief van 7 juli 2021, ingekomen 8 juli 2021*

Reclamant 2 spreekt namens de omwonenden van de Godelindeweg. In de bijlage bij de brief is aangegeven namens wie reclamant de zienswijze heeft ingediend.

Reclamant is het op punten niet eens met het ontwerpbestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de eigenaar van Godelindeweg 15 een ontwerpbestemmingsplan heeft met als doel het bestaande kantoorpand te transformeren naar 3 woningen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, zo geeft reclamant aan, is uitgegaan van de uitgangspunten in het naastgelegen vigerend bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied” (vastgesteld 4 mei 2010). Het doel daarmee is aan te sluiten op de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorisch karakter van het villagegebied.

Na bestudering van het ontwerp, actuele geluidkaarten van de Godelindeweg en de ervaring met het wonen aan de ring zijn de bewoners van mening dat aanvullende maatregelen aan het ontwerp en de omgeving nodig zijn om het woongenot van de toekomstige bewoners van Godelindeweg 15 en de overige bewoners aan de ring te garanderen/waarborgen. De bewoners zijn van mening dat de huidige geluidsnormen al niet voldoen aan de gestelde voorkeurswaarde van 48 dB en de maximale 14 dB overschrijding daarvan.

Reactie gemeente

Godelindeweg 15 maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht Noord Westelijk Villagegebied zoals dat door de Rijksoverheid is aangewezen op 21 februari 2007. Het gebied is niettemin onderdeel van het bestemmingsplan Media Park. In dat bestemmingsplan zijn de voorwaarden die horen bij een beschermde status opgenomen. Die zijn vergelijkbaar met die van het bestemmingsplan Noord Westelijk Villagegebied. Het bestemmingsplan Godelindeweg 15 sluit dus niet aan op dat bestemmingsplan maar wel op de uitgangspunten van het beschermd stadgezicht.

Het gemeentebestuur is niet bereid aanvullende maatregelen te nemen aan de omgeving (en buitenring). Ook zijn geen aanvullende maatregelen nodig aan het ontwerp.

De nieuwe woningen kunnen inderdaad niet voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het college is echter bereid om onder voorwaarden een hogere waarde geluid (tot 62 dB) toe te staan. In antwoorden (reactie) op zienswijzen van reclamant over het concept besluit hogere waarde geluid is daar uitgebreider op ingegaan. Daarnaast wordt verwezen.

De bewoners staan in principe niet afwijzend tegenover het voornemen dit pand te wijzigen van kantoor in woningen. Wel verbazen zij zich over de redenatie van het gemeentebestuur en de voor hen schijnbare willekeur van de gemeente Hilversum in het transformeren van kantoren naar wonen. In de argumentatie van de gemeente, zo geeft reclamant aan, wordt gezegd dat Godelindeweg 15 redelijk scoort op clustering, (auto)bereikbaarheid en zichtbaarheid maar niet op nabijheid van centrumvoorzieningen. Het kantoorpand Heuvellaan 50 heeft geen volledige toestemming gekregen voor transformatie van kantoor naar wonen, terwijl deze locatie ten opzichte van Godelindeweg 15 meer gelegen is in een woonwijk, rustiger is qua geluidsbelasting en verkeersbewegingen en dus meer geschikt is voor het veilig opgroeien van gezinnen. Kinderen kunnen daar op straat spelen, aan de ring is dit levensgevaarlijk.

Reactie gemeente

In het coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat terughoudend wordt omgegaan met verzoeken om (gedeeltelijke) transformatie van werklocaties (kantoor- en bedrijfspanden). Het gemeentebestuur is terughoudend omdat er ruimte nodig is voor bedrijven en daarmee werkgelegenheid voor de Hilversummers en de regio. Ook in het onlangs vastgestelde Economisch Perspectief 2040 staat dat. In bepaalde gevallen kan er bij de integrale afweging van belangen afgeweken worden van deze richtlijn. Dat is in dit geval gebeurd.

Het economisch toekomstperspectief voor kantoorvilla's wordt bepaald aan de hand van de ligging

ten opzichte van andere villa's en kantoren (clustering), de bereikbaarheid en de zichtbaarheid en de nabijheid van centrumvoorzieningen. Voor Godelindeweg 15 is het perspectief als redelijk geoordeeld. Voor wat betreft bereikbaarheid en nabijheid van centrumvoorzieningen scoort de locatie niet optimaal. De Heuvellaan 50 valt ook buiten die invloedgebieden, maar ligt bijvoorbeeld wel binnen een zogenoemd focusgebied. De nabijheid van andere bedrijven is in dat geval (Heuvellaan 50) een belangrijke kwaliteit. Een clustering van bedrijven/kantoren versterkt elkaar. Nabijheid en ontmoeting spelen daarin een zekere rol. Gedeelde voorzieningen kunnen hier eveneens een rol in spelen. Het behouden en versterken van zo'n cluster is belangrijk in de ambitie werkgelegenheid op peil te houden.

Naast de economische aspecten is ook gekeken naar andere aspecten om een transformatie Godelindeweg 15 al dan niet toe te staan. Het gemeentebestuur is van oordeel dat in dit specifieke geval die andere aspecten toch tot een positief besluit voor transformatie hebben geleid. En dat zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke verbeteringen. Daarover verderop in de beantwoording van de zienswijzen meer.

Gelet op die verbeteringen is het gemeentebestuur van oordeel dat daarmee sprake is van een zwaarder wegend belang. Het gemeentebestuur onderschrijft niet dat in dit geval sprake is van schijnbare willekeur.

Bewoners vragen zich af hoe bij het vervangen van 1 kantoorpand door 3 woningen er geen bestaand groen verloren gaat. Tevens verliezen verschillende directe omwonenden van Godelindeweg 15 het uitzicht op het monumentale pand van architect Berlage.

Reactie gemeente

Voor het plan is in februari 2019 een boomeffectanalyse gemaakt. Mede op basis van die analyse zijn bestaande bomen op het terrein opgenomen in de nieuwe inrichting van het perceel. Die inrichting is opgenomen in een landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel is van de regels van het bestemmingsplan (bijlage bij de regels). In dat inpassingsplan wordt in de nieuwe inrichting ook groen langs de erfgronden toegevoegd en wordt veel van de verharding die in de huidige situatie aanwezig is weggehaald. Per saldo levert het plan een groener beeld op dan de huidige situatie.

In het huidige bestemmingsplan (Media Park, waartoe het perceel Godelindeweg 15 behoort) is momenteel de bouw van een volume mogelijk van ongeveer 280 m² en 12 m hoog. Het nieuwe bestemmingsplan voor Godelindeweg 15 maakt de bouw van 3 woningen mogelijk met een maximale hoogte van 10 meter. Dat zijn 2 kleinere volumes, die zich meer voegen in de (zogenoemde) korrelmaat van het Villagegebied. Daarbij wordt, zoals hierboven is aangegeven, verharding vervangen door groen.

Stedenbouwkundig gezien sluit de nieuwbouw door de situering en bouwhoogte beter aan bij de woningen in de omgeving. De nieuwe woningen worden ten opzichte van de huidige situatie naar achteren geschoven en sluiten daardoor meer aan op de huidige rooilijnen van naastgelegen gebouwen. Ook landschappelijk gezien is er dus sprake van een verbetering omdat met behoud van het bestaande groen (bomen) en het toevoegen van nieuw groen het perceel en de nieuwe verkaveling aansluiting krijgt bij de achterliggende buurt. Het perceel opent zich naar de Godelindeweg en wordt vanuit de openbare ruimte beter beleefbaar.

De bewoners geven aan helaas bijna dagelijks verkeersgevaarlijke situaties mee te maken. Veel automobilisten houden zich niet aan de maximale toegestane snelheid. Bij het passeren van afslaan auto's rijden auto's bovendien vaak over het fietspad, waardoor de bewoners bijna niet zonder gevaar voor eigen leven de weg op kunnen. Dit staat nog los van fietsers en scooters die met steeds hogere snelheden op het fietspad rijden. Vroeg of laat gaan hierbij dodelijke slachtoffers vallen, wanneer er niet meer maatregelen genomen worden tegen te hard rijden en tegen het verkeer in rijden op de stoep, zo geven de bewoners aan.

Bijkomende consequenties van het te hard rijden en verkeersovertredingen zijn extra geluidsbelasting door het verkeerslawaai in de tuinen en huizen van de bewoners. Op dit punt kunnen de bewoners zich dan ook niet vinden in de aansluiting op vigerend bestemmingsplan "Herziening Noordwestelijk Villagegebied" (vastgesteld 4 mei 2010). Het wonen aan de ring is van een andere

orde dan het wonen aan een rustige woonstraat in de wijk. Het feit dat het bestemmingsplan hierin geen onderscheid maakt, maakt het woongenot voor de bewoners aan de ring ondragelijk, zo stelt reclamant.

De stedenbouwkundige bezwaren bij het niet toestaan van geluidswerende maatregelen staan pal tegenover het woongenot van de bewoners. Bovendien zijn de bewoners van mening dat geluidswerende maatregelen en stedenbouwkundige kwaliteit elkaar niet uitsluiten. De bewoners waarderen het groene karakter van de ring en willen dit graag versterken evenals het woongenot. Alleen de groene robuuste erfgrans met een breedte van 2 of 3,5 meter draagt niet voldoende bij aan het woongenot. Het toestaan van groene bouwwerken van circa 1.80 m. (op de erfafscheiding) en toegestaan van gesloten hekken is nodig om ons woongenot op lange termijn te garanderen, zo geeft reclamant aan.

Reactie gemeente

De gemeente is bekend met de verkeerssituatie op de buitenring Noord. Verkeersveiligheid is en blijft ook voor de gemeente een grote zorg. De gemeente is aan het onderzoeken of het uitzicht kan verbeteren bij het oprijden van de buitenring, zodat dit veiliger kan. Ook heeft de gemeente een verkeerscampagne gestart om de weggebruikers zich meer bewust te maken van hun gedrag in het verkeer. Verkeersveiligheid heeft en zal altijd onze aandacht blijven houden en de gemeente is daarover in gesprek met de politie om te kijken of er meer gehandhaafd kan worden.

Het villagegebied wordt gekenmerkt door (vrijstaande) individuele villa's die aan zij- en achterkant omkaderd worden door groene erfgrenzen. Villa's zijn georiënteerd op en zichtbaar vanaf de belangrijkste openbare ruimte, in dit geval de Godelindeweg. Door het opsplitsen van de bouw mogelijkheden aan de Godelindeweg 15 in twee kleinere volumes, kan het groen in de tuinen meer beeldbepalend worden.

Het toestaan van gesloten bouwwerken op de erfgrans en aan de voorzijde is in strijd met de kenmerken van het beschermd stadsgezicht. Juist aan de voorzijde van percelen is enige openheid gewenst voor de beleving van de karakteristieken van het Noordwestelijk villagegebied: zicht op de woningen in een ruime groene omgeving. Dat wil het gemeentebestuur behouden.

Reclamant geeft tenslotte aan dat het duidelijk is dat de omwonenden zich in principe niet verzetten tegen de realisatie van woningen in plaats van een kantoorpand, mits wordt aangetoond dat er geen bestaand groen verloren gaat, het uitzicht op het pand van Berlage behouden blijft en als de gemeente bereid is maatregelen te nemen ten behoeve van het huidige en toekomstige woongenot van de omwonenden aan de Godelindeweg. Onderzoek naar mogelijk maatregelen komen niet enkel de bewoners ten goede maar alle bewoners aan drukke verkeerswegen in de gemeente Hilversum. Ook draagt een dergelijk onderzoek bij aan een betere afweging van de toekomstige verkeersontsluitingsvisie voor de gemeente Hilversum. Daarmee draagt het college actief bij aan een leefbaar Hilversum voor alle bewoners nu en in de toekomst.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is van oordeel dat in dit geval de transformatie van een kantoorgebouw naar 3 woningen mogelijk is. Er komt per saldo groen bij. Door de verschuiving van de gebouwen kan zicht op gebouwen minder worden. Het gemeentebestuur is van oordeel dat dit niet zodanig is dat sprake is van een onacceptabele situatie. Daarbij is van belang dat de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het perceel worden verbeterd. Het gemeentebestuur is niet bereid verdere maatregelen aan de omgeving te treffen. Verwezen wordt nogmaals naar de antwoorden van het college op zienswijzen van reclamant over het concept besluit hogere waarde geluid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. *Zienswijze reclamant 3, brief van 8 juli 2021, ingekomen 8 juli 2021*

Deze zienswijze is van Waterschap Amstel Gooi en Vecht (Waternet)

Waternet vindt het onduidelijk of en hoeveel de verharding in het plangebied zal toenemen in de nieuwe situatie. De Keur 2019 vraagt voor een toename in verharding 10-20% watercompensatie vanaf een drempelwaarde. Voor alle veranderingen aan verharding dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Amstel, Gooi & Vecht (AGV). Voor deze vergunning moet aangetoond en getoetst worden wat (mogelijk) de exacte toename verharding precies is.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Godelindeweg 15 is ingegaan op de waterspecten. Aan de regels uit de Keur wordt aandacht besteed. Er vindt een afname van verharding ten opzichte van de huidige situatie plaats. De verharding zal (na realisatie van de woningen en de aanleg van de tuinen) onder de drempelwaarde blijven, zodat voldaan wordt aan de regels van de Keur.

Niettemin zal de initiatiefnemer contact opnemen met het Waterschap (Waternet) bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen.

Waternet heeft met betrekking tot afvoer van hemelwater de voorkeur om dit eerst vast te houden op het perceel zelf, te infiltreren en vervolgens te kijken of het hemelwater geborgen kan worden en als laatste optie pas afvoeren.

Reactie gemeente

Ook de gemeente is voorstander van het 'vasthouden' van hemelwater op het perceel zelf. Zo is dat ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot klimaatadaptatie geeft Waternet aan dat het in het kader van het deltaplan ruimtelijke adaptatie verplicht is om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming. Inspiratie voor maatregelen is te vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van recente stresstesten op wateroverlast en hitte zijn te vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.

Reactie gemeente

Vanzelfsprekend zal bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan rekening worden gehouden met klimaatadaptatie.

Waternet geeft tenslotte aan dat verdere afstemming en overleg met waterschap AGV noodzakelijk is voor een soepele vergunningverlening. Temeer omdat de planvorming nog zeer onduidelijk is, zo geeft Waternet aan. Waterschap zegt vooralsnog geen grote waterstaatkundige knelpunten te zien en kijkt uit naar de verdere uitwerking van dit project.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer zal contact opnemen met het Waterschap.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.