



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Raad van de gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

E. van Ommeren

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4673

ommerene@noord-holland.nl

VERZONDEN 22 SEP. 2010

117

- 7 SEP. 2010

Betreft: Beslissing op vastgesteld bestemmingsplan "Herziening Noordwestelijk Villagebied", gemeente Hilversum.

Bijlage: div.

Kenmerk

2010-49481

Uw kenmerk

S/1004792-10

Geachte Raad,

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 23 april 2010 (ingekomen 27 april 2010) verzocht het bestemmingsplan "Herziening Noordwestelijk Villagebied" goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 31 maart 2010. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

1. formele aspecten;
2. planinhoud;
3. ambtelijk overleg;
4. bedenkingen;
5. hoorzitting;
6. beoordeling bestemmingsplan;
7. beoordeling van de bedenkingen;
8. bestuurlijk overleg
9. conclusie;
10. beslissing.

1. Formele aspecten.

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 29 februari 2008 en 26 april 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft het plan gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

DIENST STAD HILVERSUM	
nr.	S/1013043 afd.
kl.	1.731.212 Sted. ordn. BOM
ingek.	23 SEP 2010
advies	
kennism	Raad (ex); Weth. Jansen

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl



Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht. Wij moeten onze beslissing uiterlijk 4 december 2010 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 3 augustus 2010 over dit plan een positief advies uitgebracht.

2. Planinhoud.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een integrale herziening van het bestemmingsplan "Noordwestelijk Villagebied". Deze herziening is hoofdzakelijk bedoeld om te voldoen aan (de oude) artikel 30 WRO verplichting in verband met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op beroepen tegen de goedkeuring van dit plan. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn bestaande aanbouwen en bijgebouwen binnen een bouwvlak op de plankaart opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vele bezwaren van reclamanten. Tevens voorziet het plan in actualisatie van een aantal, met toepassing van artikel 19 WRO, verleende bouwvergunningen.

3. Ambtelijk overleg

Omdat het plan hoofdzakelijk voorziet in reparatie van het bestemmingsplan "Noordwestelijk Villagebied" waarover op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden, hebben burgemeester en wethouders besloten om het artikel 10 Bro overleg voor dit plan over te slaan.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. Vereniging van eigenaars appartementengebouw Heuvellaan 11, p/a mr. J. Rutgers, Heuvellaan 11-3, 1217 JL Hilversum;
2. Advocatenpraktijk Koetser, Andriessenlaan 11, 1187 HC Amstelveen, namens de heer J.D. Koekoek, Hertog Hendriklaan 8, 1217 CT Hilversum;
3. Van Dijk Ten Kroode Makelaardij, Postbus 91, 1250 AB Laren (N-H), namens de heer C.H.W. de Bois, Peerlkamplaan 7, 1217 RT Hilversum;
4. M.M. van Leeuwen, Vismarkt 7, 3111 BN Schiedam.

Reclamanten hebben tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt en eveneens tijdig bedenkingen bij ons ingediend. De bedenkingen kunnen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen.

1. Bedenking van de heer mr. J. Rutgers namens de Vereniging van eigenaars appartementengebouw Heuvellaan 11.

Reclamanten maken bezwaar tegen de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 11 meter voor de appartementengebouwen op de locaties Koninginneweg 3 en 5 en wel om de volgende redenen.

De nummers 3 en 5 van het bouwplan Koninginneweg 1-3-5 mochten volgens het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte hebben van 9 meter. Door ophoging van het maaiveld is de goothoogte van deze gebouwen nu respectievelijk 10,2 en 10,6 meter geworden ten opzichte van het oude maaiveld. De goothoogte ligt echter ten opzichte van het nieuwe maaiveld op 9 meter. Bij de herziening is nu voor deze gebouwen een maximale goothoogte aangegeven van 11 meter. Dat betekent echter dat hier gebouwen mogen staan met een goothoogte van 11 meter ten opzichte van het nieuwe maaiveld. Artikel 1, lid 8 van de planvoorschriften zegt namelijk dat de hoogte van het maaiveld wordt bepaald ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan, waaruit kan worden afgeleid dat het tijdstip van ter inzage leggen van de integrale herziening van het bestemmingsplan nu bepalend is. Door deze herziening wordt het dus mogelijk gemaakt om op de betreffende locaties gebouwen neer te zetten met een goothoogte van 12,2 en 12,6 meter ten opzichte van het oude maaiveld, wat niet in overeenstemming is met de verleende vrijstelling. Reclamanten maken hiertegen bezwaar. Gevreesd wordt voor verdere afname van lichtinval, aantasting van de privacy en verslechtering van het uitzicht, vanwege de ligging op korte afstand recht voor hun huiskamers. Voor de omgeving geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze bouwhoogte is juist vastgesteld in verband met het beschermde stadsgezicht. Met de afgegeven vrijstelling op grond van artikel 19 WRO wordt deze hoogte al overschreden. Een verdere overschrijding vinden reclamanten niet acceptabel.

2. Bedenkingen van Koetser Advocaten, namens de heer J.D. Koekkoek.

Reclamant maakt bezwaar tegen het niet toekennen van een dubbelbestemming "wonen" en "kantoordeeleinden" voor het pand op het perceel Hertog Hendriklaan 8 in Hilversum.

Reclamant heeft het pand destijds aangekocht op grond van de uitdrukkelijke toezegging dat de gemeenteraad aan het pand een dubbelbestemming zou toekennen. Voor de motivering van zijn bezwaren verwijst reclamant naar zijn ingediende zienswijzen tegen het ontwerpplan.

3. Bedenkingen van Van Dijk ten Kroode, namens de heer C.H.W. de Bois.

Reclamant maakt bezwaar tegen wijziging van de bestemming "kantoor" in "wonen" van het pand op het perceel Peerlkampaan 7 in Hilversum. Het pand is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor kantoordoeleinden en als zodanig in gebruik. Reclamant acht het wenselijk dat in het nieuwe bestemmingsplan de feitelijke en rechtsgeldige situatie wordt opgenomen.

4. Bedenkingen van M.M. van Leeuwen, namens de gezamenlijke eigenaren.

Reclamanten maken bezwaar tegen het niet opnemen van een bouwvlak op het perceel Mozartlaan 14 in Hilversum en wel om de volgende redenen:

- a) Er is geen enkel inhoudelijke reden waarom op dit perceel niet gewoon een huis gebouwd mag worden, zoals altijd de bedoeling is geweest, en zoals civielrechtelijk ook (nog steeds) bij gemeentelijk kettingbeding is vastgelegd. De oude toestand kan worden hersteld.
- b) Het bouwplan voorziet in een woningbehoefte en draagt bij aan behoud en versterking van het karakteristiek van het villagegebied.
- c) Het niet toekennen van een bouwmogelijkheid op het perceel Mozartlaan 14 is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat in de rest van het gebied nieuwe bebouwing niet alleen is toegestaan maar zelfs is aangemoedigd. Er is geen enkel reden of beleid om alleen het perceel Mozartlaan uit te zonderen van bebouwing en te bestemmen tot groenvoorziening.
- d) Vanuit oogpunt van landschap en natuur zijn er geen belemmeringen tegen de realisering van de gewenste woning.
- e) Het is niet duidelijk welke reële meerwaarde als "groenvoorziening" een perceel van 2000 m² met daarop een gebied van circa 200 m² onbegroeide boomschors heeft, vergeleken met datzelfde gebied waarop een huis staat dat minder dan dezelfde oppervlakte inneemt, in het licht van de bebouwing van omliggende percelen. Reclamanten kunnen ook niet verplicht worden om hun perceel in te richten als datgene wat in het spraakgebruik of in een oppervlakkige beeldvorming als "groen" wordt beschouwd. Volgens reclamanten kunnen zij hun perceel, behoudens aanlegvergunningen, inrichten zoals zij dat willen. De gemeente kan dus niet met een bestemmingswijziging bereiken dat er een stukje groen bij komt.
- f) Nergens blijkt dat de gemeenteraad rekening heeft gehouden met de belangen van reclamanten. Ook de belangen van de gemeente zijn niet meegewogen. Als met een bestemmingswijziging de waarde van het perceel wordt gereduceerd dan stellen reclamanten de gemeente voor de schade aansprakelijk.
- g) Er is sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel, omdat de gemeente zich niet heeft gehouden aan haar eigen beleid.

- h) De motivering tot ongegrond verklaring van de ingebrachte zienswijzen van 7 april 2008 achten reclamanten niet deugdelijk.
- i) Ten onrechte is geen inspraak en vooroverleg gevoerd.
- j) Er zijn argumenten die onbehandeld zijn gebleven.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen.

De reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen is als bijlage I en II hierbij gevoegd.

5. Hoorzitting.

Uit de inhoud van de ingediende bedenkingen hebben wij, mede gelet op de reactie van het gemeentebestuur, een voldoende duidelijk beeld gekregen van de grieven van reclamanten. Wij hebben daarom afgezien van het houden van een hoorzitting.

6. Beoordeling van het bestemmingsplan.

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het onderhavige bestemmingsplan. Wij achten het plan in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen.

Wij kunnen ons verenigen met de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen. Met betrekking tot de bedenkingen van reclamanten ad. 1 merken wij nog het volgende op.

reclamanten ad. 1

Uit de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen blijkt dat de zienswijzen van reclamanten verkeerd zijn geïnterpreteerd. Op de locaties Koninginneweg 3 en 5 zijn met toepassing van artikel 19 WRO appartementengebouwen gerealiseerd. Daarbij is het maaiveld opgehoogd. Door de ophoging van het maaiveld en de peildata uit de twee opeenvolgende bestemmingsplannen staat het onderhavige bestemmingsplan op de locaties Koninginneweg 3 en 5 een hogere bebouwing toe dan op basis van de met artikel 19 WRO verleende bouwvergunning is toegestaan.

Bij het intekenen van de plankaart is geen rekening gehouden met het opgehoogde maaiveld. Dit houdt in dat de betreffende gebouwen conform de aanduiding op plankaart, onbedoeld, met twee meter kunnen worden verhoogd tot 12,2 en 12,6 meter. Volgens burgemeester en wethouders is sprake van een omissie. Reden waarom burgemeester en wethouders ons vragen aan deze hoogteaanduidingen, zoals aangegeven op de plankaart in de bouwvlakken van appartementengebouwen op de locaties Koninginneweg 3 en 5, goedkeuring te onthouden. Wij kunnen hiermee instemmen. Gelet hierop achten wij de ingebrachte bedenkingen gegrond.

8. Bestuurlijk overleg.

Van ons voornemen om aan een plandeel goedkeuring te onthouden hebben wij het gemeentebestuur ingevolge artikel 10:30, lid 1 van de Awb gelegenheid geboden te reageren. Het gemeentebestuur heeft ons meegedeeld in te stemmen met dit voornemen.

9. Conclusie

De bedenkingen van reclamanten ad. 1 geven aanleiding tot onthouding van goedkeuring aan een plandeel. De overige bedenkingen geven ons geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel. Naar ons oordeel, voldoet het plan, met uitzondering van een plandeel, aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

10. Beslissing

Gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten wij:

1. reclamanten ad. 1 mee te delen, dat hun bedenkingen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
2. reclamanten genoemd onder 2, 3 en 4 mee te delen dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
3. het bestemmingsplan "Herziening Noordwestelijk Villagebied" goed te keuren, met uitzondering van de met rode omlijning aangegeven aanduiding op de plankaart.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,


provinciesecretaris
M.P.A. Van Dam


voorzitter
J.W. Rontjes

Beroep

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen



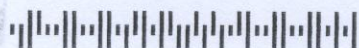
bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.



Hilversum

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Mevr. E. van Ommeren, afdeling SHV/VG/OMG
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM



16 JUNI 2010

DATUM 15 juni 2010

ONS KENMERK S/1007079

UW BRIEF VAN 24 mei 2010

UW KENMERK

BEHANDELD DOOR A.W. Korste

TELEFOON (035-) 629 28 98

BIJLAGEN -

BETREFT Bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied

RETOUR ARCHIEF EN REGISTRATIE		DAT.	PAR.

Bijlage I

POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM
DIENST STAD
AFDELING: BELEID
BEZOEKADRES:
OUDE ENGHWEG 23

Provincie Noord-Holland	
DIV	
Jaar: 2010	36712
Ingekomen: 18 JUNI 2010	
Directie:	SHV/VG/OMG
Onderdeel:	
Dossiernr.:	

Geacht college,

Op 31 maart jongstleden heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied vastgesteld. Op 23 april hebben wij dit bestemmingsplan voor goedkeuring aan uw college aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 26 april gedurende zes weken ter inzage gelegen, in verband met de mogelijkheid bedenkingen in te dienen. Over de vier door uw college ontvangen bedenkingen heeft u ons advies gevraagd. In deze brief treft u ons advies aan.

1. De bedenking van de Vereniging van eigenaars appartementengebouw Heuvellaan 11 inzake Koninginneweg 1-5

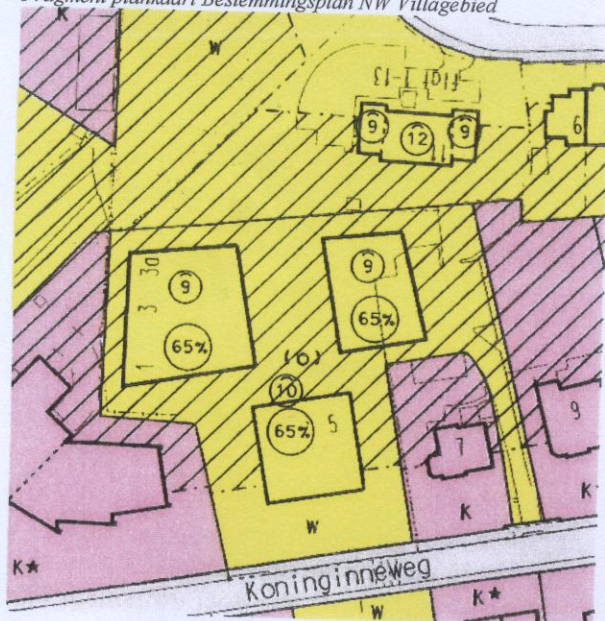
De bedenking heeft betrekking op de recent gebouwde appartementengebouwen Koninginneweg 1-5. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van twee van de drie appartementengebouwen.

De Vereniging stelt het volgende. Volgens het nu nog vigerende Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied uit 2005 is de maximale goothoogte voor de twee van de weg af gelegen appartementengebouwen 9 meter. Volgens de begripsbepalingen dient daarbij gemeten te worden vanaf het maaiveld. Dat wil zeggen de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Ten opzichte van dat maaiveld was de goothoogte volgens de bouwplannen 10,2 en 10,6 meter. Om de appartementen te kunnen realiseren is een artikel 19 procedure gevolgd. Bij de realisering van de appartementen is het maaiveld opgehoogd. Volgens het nieuwe bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagebied is de maximale goothoogte voor beide gebouwen 11 meter. Volgens de begripsbepalingen van het nieuwe bestemmingsplan is daarbij het nieuwe (opgehoogde) maaiveld maatgevend, omdat ook nu weer een koppeling wordt gemaakt met het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Ten opzichte van het nieuwe maaiveld blijft de goothoogte van de gebouwen echter onder de 9 meter. Met andere woorden: de gebouwen zouden nog 2 meter "opgehoogd" kunnen worden.

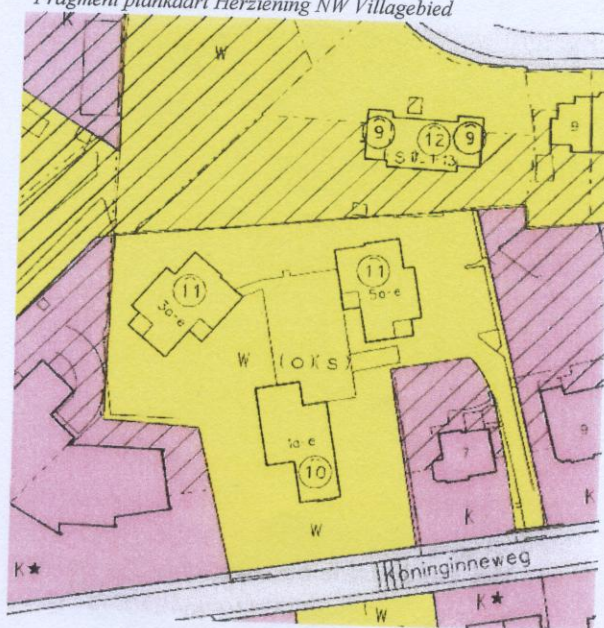


We moeten constateren dat wij de eerdere zienswijze van de Vereniging verkeerd geïnterpreteerd hebben en dat de Vereniging gelijk heeft. Door de ophoging van het maaiveld en de peildata uit de twee opeenvolgende bestemmingsplannen staat het nieuwe bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied ter plekke hogere bebouwing toe dan hier op basis van de artikel 19 procedure is gerealiseerd. Bij het overnemen van de hoogtematen uit de artikel 19 procedure is onvoldoende rekening gehouden met de nieuwe ligging van het maaiveld. Dit hebben wij bij het intekenen van de plankaart en de beantwoording van de zienswijzen onvoldoende onderkend. Wij adviseren u daarom goedkeuring te onthouden aan de twee aanduidingen voor de maximale goothoogte in de bouwvlakken van de twee betrokken appartementengebouwen. Hierdoor blijft in ieder geval de rest van de plankaart van het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied intact. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan kunnen wij vervolgens de juiste hoogtematen opnemen.

Fragment plankaart Bestemmingsplan NW Villagegebied



Fragment plankaart Herziening NW Villagegebied



2. De bedenking van Advocatenpraktijk Koetser inzake Hertog Hendriklaan 8

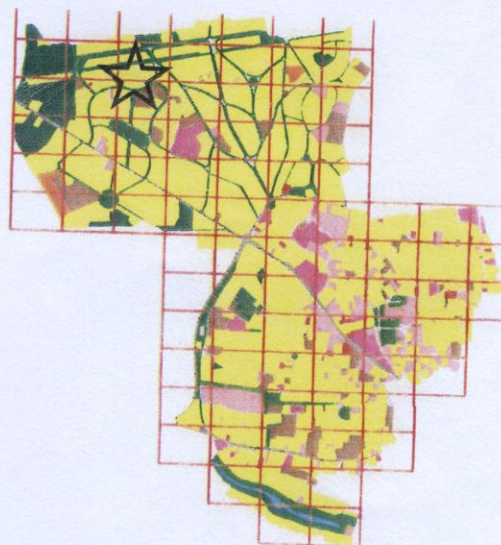
Advocatenpraktijk Koetser gaat in de bedenking in op de discussie, briefwisseling en besluiten met betrekking tot Hertog Hendriklaan 8 gedurende de afgelopen jaren.

Als voorgeschiedenis kan daarbij het volgende worden vermeld:

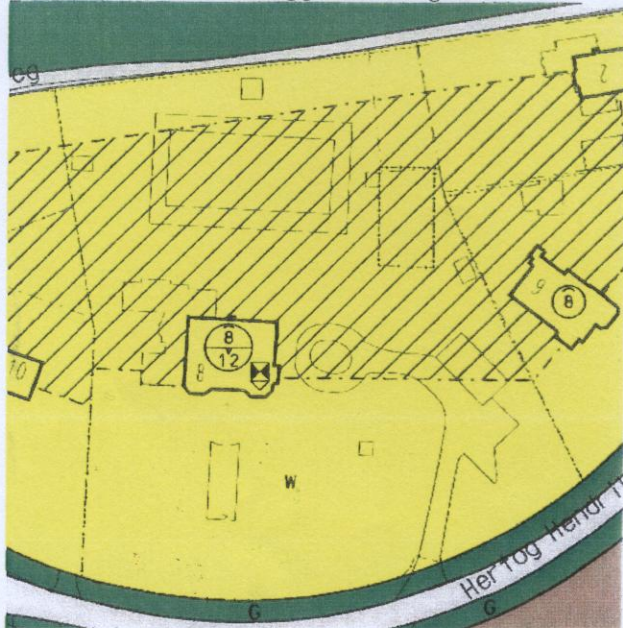
- Het pand had in het oude bestemmingsplan Villagegebied uit 1997 de bestemming "Audio-visuele bedrijfsdoeleinden".
- De huidige eigenaar heeft het pand in 2001 gekocht om er te gaan wonen. Daarbij was het zijn bedoeling dat het pand een "dubbelbestemming" zou krijgen, waardoor de bedrijfsbestemming behouden zou blijven, maar het pand ook als woning gebruikt zou mogen worden.
- In het Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied uit 2005 heeft het pand de bestemming "Wonen" gekregen. Deze bestemming is tijdens de procedure van het plan in stand gebleven.

In het ontwerp van de Herziening Noordwestelijk Villagegebied, zoals dat begin 2008 ter inzage heeft gelegen, had het pand eveneens een woonbestemming. Tegen deze bestemming is door Advocatenpraktijk Koetser een zienswijze kenbaar gemaakt. Zowel aan de samenvatting van deze zienswijze als aan de beantwoording daarvan in de Nota beantwoording zienswijzen hebben wij niets toe te voegen. Kortheidshalve verwijzen wij u dan ook naar het gestelde in deze nota (hoofdstuk 3.1 op pagina 11 en verder).

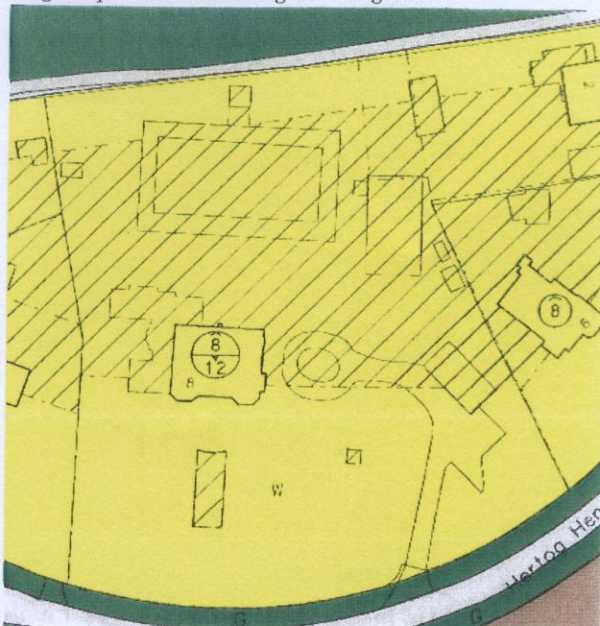
- Zie bijlage II



Fragment plankaart Bestemmingsplan NW Villagegebied



Fragment plankaart Herziening NW Villagegebied



3. De bedenking van Van Dijk Ten Kroode Make- laardij inzake Peerlkamplaan 7

Van Dijk Ten Kroode voert aan dat de eigenaar van de Peerlkamplaan 7 langdurig in het buitenland verblijft en mede door een onduidelijkheid in de Lijst van aanpassingen geen zienswijze kenbaar heeft gemaakt.

In de bedenking wordt bezwaar gemaakt tegen de wijziging van de bestemming van het perceel van Kantoordoeleinden naar Wonen. Er wordt gesteld dat het pand nog steeds in gebruik is als kantoor, waarboven gewoond wordt. Het verzoek is dan ook om de feitelijke situatie in het bestemmingsplan op te nemen.



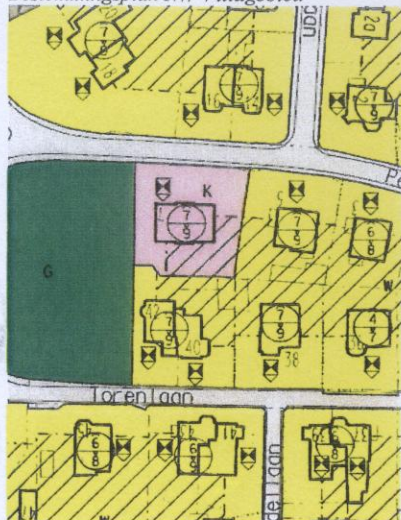
De constatering dat de bestemming van het pand Peerlkamplaan 7 is gewijzigd van Kantoordoeleinden naar Wonen klopt, zoals ook uit onderstaande fragmenten van de plankaarten van het oude en nieuwe bestemmingsplan blijkt. Van de Herziening NW Villagegebied is zowel de plankaart van het ontwerp van het bestemmingsplan, als de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. Dit is gedaan omdat gesteld kan worden dat het oude Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied uit 2005 in twee stappen is gewijzigd:

- Bij de tervisielegging van het ontwerp van de Herziening in 2008. De daarbij behorende Lijst van aanpassingen is als bijlage 4 bij het uiteindelijke plan opgenomen.
- Bij de vaststelling van de Herziening op 31 maart 2010. De bij de gewijzigde vaststelling behorende Lijst van aanpassingen is als bijlage 9 bij het uiteindelijke plan opgenomen.

Van Dijk Ten Kroode stellen dat de eigenaar van Peerlkamplaan 7 niet in staat is geweest om in 2008 een zienswijze kenbaar te maken, omdat de bestemmingswijziging niet in de Lijst van aanpassingen is opgenomen. Hier is sprake van een misverstand, omdat deze wijziging bovenaan pagina 6 van de bij het ontwerp behorende Lijst van aanpassingen (bijlage 4) wordt genoemd. Daar is het volgende aangegeven: "wegens inmiddels gewijzigd en toegestaan gebruik omzetten van Kantoor naar Wonen".

Inhoudelijk kan het volgende worden opgemerkt. Op 17 januari 2007 hebben wij voor de Peerlkamplaan 7 een vrijstelling ex artikel 192. WRO en bouwvergunning verleend voor de verbouw van het pand van kantoor naar wonen. Zoals hiervoor is aangegeven is deze vrijstelling in het ontwerp van de Herziening verwerkt.

Bestemmingsplan NW Villagebied



Ontwerp Herziening NW Villagebied



Herziening NW Villagebied



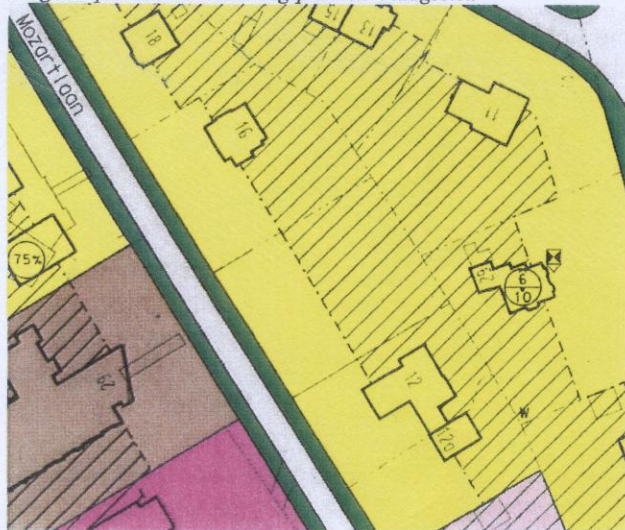
4. De bedenking van M.M. van Leeuwen inzake perceel tussen Mozartlaan 12 en 16.

De bedenking van Van Leeuwen kent een lange voorgeschiedenis, waarop in de bedenking uitgebreid wordt ingegaan. In het kort komt deze hierop neer dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagebied in 2005 het bouwvlak voor het betrokken perceel heeft laten vervallen. Hierdoor is het niet mogelijk op dit perceel een woning te bouwen.

Deze beslissing is meermalen onderwerp van discussie geweest bij zowel de goedkeuringsbesluiten van uw college en de uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het Bestemmingsplan, als in de procedure van de Herziening Noordwestelijk Villagebied. Daarbij is de zienswijze van Van Leeuwen in de procedure van de Herziening eerder ingediend (voorjaar 2008), als de laatste uitspraak van de Raad van State over het Bestemmingsplan (26 november 2008). De uitspraak van de Raad van State is daardoor richtinggevend voor de beantwoording van de zienswijzen geweest.



Fragment plankaart Bestemmingsplan NW Villagebied



Fragment plankaart Herziening NW Villagebied



Uit de uitspraak van de Raad van State kunnen de volgende passages worden aangehaald.

“2.3. [appellanten sub 1] richten zich in beroep tegen de onthouding van goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel naast Mozartlaan 12 (hierna: het plandeel), voor zover daaruit zou volgen dat de motivering van de raad om bebouwing op dat perceel tegen te gaan redelijk zou zijn, en voor zover de enige reden om goedkeuring aan het plandeel te onthouden zou zijn gelegen in de op het perceel rustende woonbestemming. Zij voeren daartoe aan dat het bestreden besluit in strijd is met de uitspraak van 21 februari 2007 (in zaak nr. 200601037/1), waarin voor zover hier van belang, het vorige besluit van het college omtrent goedkeuring van het plan is vernietigd. Voorts is volgens [appellanten sub 1] in het bestreden besluit voorbijgegaan aan hun argumenten om ter plaatse wel bebouwing toe te staan en is in dat besluit miskend dat het niet opnemen van een bouwvlak in strijd is met het sinds 2001 gewijzigde beleid van de gemeente.

2.6.2. Met het bestreden besluit is naar het oordeel van de Afdeling in voldoende mate tegemoetgekomen aan het in de uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2007 geconstateerde motiveringsgebrek. [appellanten sub 1] hebben niet onderbouwd waarom de gegeven motivering zich niet zou verdragen met voornoemde uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2007. Anders dan [appellanten sub 1] stellen, is, gelet op het zwaardere gewicht dat is toegekend aan het behoud van de landschappelijke waarde ter plaatse, in de motivering wel op hun belang bij een bouwmogelijkheid en op het gemeentelijk beleid ingegaan. Weliswaar hebben [appellanten sub 1] de landschappelijke waarde van het perceel betwist en aangevoerd dat zich ter plaatse van het gewenste bouwvlak geen bomen bevinden, doch onweersproken is dat op het perceel naast begroeiing in ieder geval een monumentale beuk aanwezig is die volgens de raad mede de landschappelijke waarde van het perceel bepaalt en die, gelet op wortel- en kroonomvang, aan het opnemen van een bouwvlak in de weg staat. Voorts vindt de landschappelijke waarde van het perceel ook zijn grondslag in de blijkens blad 10 van de plankaart op het perceel rustende dubbelbestemming "Gebied met medebestemming natuurwaarden". Gelet op het vorenstaande heeft het college in navolging van de raad in redelijkheid zijn standpunt kunnen baseren op de landschappelijke waarde ter plaatse die, gelet op de voorwaarden voor toepassing van het gewijzigde beleid, aan bebouwing in de weg staat.

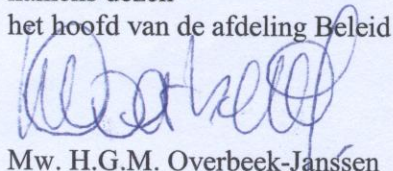
2.6.3. De conclusie is dat hetgeen [appellanten sub 1] hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellanten sub 1] is ongegrond.”

In de Nota beantwoording zienswijzen van de Herziening heeft de gemeenteraad op 31 maart jongstleden overwogen dat “Over het ontbreken van de mogelijkheid op dit perceel een woning te bouwen heeft de Raad van State op 26 november 2008 inmiddels uitspraak gedaan, waarbij het beroep is afgewezen. Er is in het kader van de Herziening daarom geen aanleiding om het plan te heroverwegen en op dit punt aan te passen.”

Wij zien in de bedenking van Van Leeuwen geen aanleiding om dit standpunt ter discussie te stellen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw besluit met vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Hilversum,
namens dezen
het hoofd van de afdeling Beleid



Mw. H.G.M. Overbeek-Janssen

3. Beantwoording ontvankelijke zienswijzen

3.1. Advocatenpraktijk Koetser over Hertog Hendriklaan 8

Advocatenpraktijk Koetser, Willem Andriessenlaan 11, 1187 HC Amstelveen, namens de heer J.D. Koekkoek, Hertog Hendriklaan 8, 1217 CT Hilversum. Er zijn twee zienswijzen ingediend, (brief van 14 maart 2008, ingekomen op 17 maart 2008) met als kenmerk S0803639 en (brief van 16 januari 2009, ingekomen op 19 januari 2009) S0900607.

1. *Reclamant wijst er op dat in het ontwerp van de Herziening, evenals in het Bestemmingsplan, aan de gronden van het perceel Hertog Hendriklaan 8 uitsluitend de bestemming "Wonen" is toegekend. Vervolgens stelt reclamant dat burgemeester en wethouders aldus niet hebben voldaan aan het bij schrijven van 28 november 2007 door de heer Koekkoek gedane verzoek om aan het perceel een bestemming "Wonen" en "Kantoordoeleinden" toe te kennen. Verwezen wordt naar een door reclamant bijgevoegde kopie van deze brief, alsmede de daaraan voorafgaande correspondentie.*

De gemeenteraad heeft bij besluit van 5 maart 2008 (Gemeenteblad 23, nummer 4) expliciet besloten geen medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel van "Wonen" naar "Kantoordoeleinden". De reden hiervoor was dat het wijzigen van de bestemming niet past binnen het vastgestelde beleid, zoals verwoord in de ruimtelijke "Visie Noordwestelijk Villagegebied" van 2002, die is verwerkt in de Herziening. De gemeenteraad heeft bij het bepalen van een "goede ruimtelijke ordening" veel beleidsvrijheid. In de hiervoor genoemde ruimtelijke visie is onder andere bepaald dat het Noordwestelijk Villagegebied primair een woongebied is en ook als zodanig moet blijven. De nieuwvesting van kantoren wordt daarom niet wenselijk geacht.

In dit geval is door de gemeenteraad een belangenafweging gemaakt om te bezien of er bijzondere omstandigheden zijn, die het afwijken van het geldende beleid, in casu het omzetten van de bestemming "Wonen" naar "Kantoordoeleinden", rechtvaardigt. Van dergelijke bijzondere omstandigheden is echter niet gebleken. Sinds het ontwikkelen van de betreffende ruimtelijke visie is het gebouw immers in gebruik geweest als woning, en is nog steeds als zodanig in gebruik. Er zijn bovendien bouwinitiatieven ontsplood die het "Wonen" versterken. Het verzoek tot het wijzigen van de bestemming van 28 november 2007 is door de gemeenteraad afgewezen.

Er wordt op gewezen dat de Herziening de mogelijkheid biedt om 25 procent van de totale vloeroppervlakte van de woning (lees: hoofdgebouw) voor een aan huis gebonden beroep, in dit geval kantoor, aangewend kan worden. Dat geeft de woning een aanzienlijk verruimde gebruiksmogelijkheid dan in het geval van een pure woonfunctie.

2. *Reclamant stelt dat geen verschil van mening bestaat dat de aan dit perceel (in het Bestemmingsplan) toegekende bestemming niet in overeenstemming is met wat daaromtrent in het verleden met het college van burgemeester en wethouders is afgesproken en wat door hetzelfde college ook is bevestigd. De volgende passages uit een brief van het college van burgemeester en wethouders van 4 december 1998 worden aangehaald:*

"U stelt in dit brief dat de gemeente in de Nota van Aanpassing voor het bestemmingsplan Villagegebied aangegeven heeft de bestemming te zullen wijzigen van een AV-bestemming in een kantoorbestemming met (bedrijfs)woning.

(...)

"Het is inderdaad een omissie onzerzijds dat de bestemming Audiovisuele Doeleinden niet is gewijzigd in een kantoorbestemming.

(...)

"Samengevat kunnen wij u berichten dat wij de bestemming voor dit perceel zullen veranderen in een kantoorbestemming."

Toentertijd is vanuit het college van burgemeester en wethouders (hierna B&W) toegezegd een bestemming "Kantoordoeleinden" op te nemen. Dit was echter nog het geval toen het oude bestemmingsplan "Villagegebied 1997" gold. Sindsdien hebben zich nieuwe ontwikkelingen en inzichten voorgedaan die tot een nieuw beleid hebben geleid. Dit nieuwe beleid, dat resulteerde in een ruimtelijke "Visie voor het Noordwestelijk Villagegebied", heeft als grondslag voor het Bestemmingsplan gediend.

3. *Nog afgezien dat de verplichting tot het toekennen van de bedoelde (dubbel)bestemming uit de voorgeschiedenis voortvloeit, staat het volgens reclamant vast dat het niet toekennen van de (dubbel)bestemming zonder meer strijdig is met de in artikel 10 van de WRO bedoelde "goede ruimtelijke ordening". Dat reclamant het pand thans enkel als woning gebruikt, is volgens hem niet relevant voor het antwoord op de vraag wat vanuit het belang van een "goede ruimtelijke ordening" geboden is. Alleen dat wat naar "objectieve maatstaven" de bestemming van een perceel moet zijn, zou daarvoor van belang zijn.*

De gemeenteraad heeft veel beleidsvrijheid bij het bepalen van wat een "goede ruimtelijke ordening" is. De "goede ruimtelijke ordening" dient door middel van het instrument van de beleidsregel of, voor een rechtstreeks normatieve werking, het bestemmingsplan haar vorm te krijgen. Zowel het beleid (lees: "Visie Noordwestelijk Villagegebied") als de Herziening is tegen het vestigen van nieuwe kantoren in het Noordwestelijk Villagegebied. Derhalve is er geen sprake van strijdigheid met de "goede ruimtelijke ordening".

4. *Het toekennen van alleen een bestemming "Wonen" betekent dat het overgrote deel van het pand feitelijk niet meer gebruikt zal worden. Immers, zoals ook uit de brief van 28 november 2007 blijkt, is de door B&W gesuggereerde aanpassing van de bestemming in die zin dat in het pand meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden, om diverse redenen niet realistisch.*

Hier worden geen argumenten aangedragen waarom het niet realistisch zou zijn om het pand in meerdere woningen op te splitsen of überhaupt niet als woning te gebruiken.

5. *Het pand is een rijksmonument, wat temeer met zich brengt dat aan de gronden een bestemming moet worden toegekend die ook op lange termijn*

de instandhouding van de bebouwing garandeert. Alleen een bestemming "Wonen" zal de teloorgang van het pand met zich brengen.

Dit is een stelling die op geen enkele (standvastige) argumenten is gebaseerd.

6. *Reclamant verzoekt om het verzuim, te weten de toezegging om de bestemming aan te passen wat niet heeft plaatsgevonden, in het vast te stellen bestemmingsplan te herstellen.*

Er wordt verwezen naar eerdere reacties in deze zienswijze.

7. *In de aanvulling op de zienswijze geeft reclamant te kennen dat hij nadien op de hoogte is gebracht van het besluit van 5 maart 2008, waarbij op voorstel van B&W is geweigerd het bestemmingsplan te herzien. In een noot geeft reclamant aan dat voor hem niet valt te begrijpen waarop dat besluit is gebaseerd. Hij heeft nimmer gevraagd om een afzonderlijk besluit tot herziening van het bestemmingsplan voor zijn perceel, maar juist aangekondigd dat hij de problematiek aan de orde zou stellen in het kader van de destijds al aangekondigde procedure.*

Allereerst, de gemeenteraad heeft niet geweigerd het bestemmingsplan te herzien, maar geweigerd medewerking te verlenen de bestemming "Kantoordoeleinden" naar "Wonen" voor onderhavig perceel om te zetten. Dit heeft als gevolg dat bij de vaststelling van de Herziening de bestemming niet wordt aangepast.

In de zienswijze wordt opgemerkt dat nooit een dergelijk verzoek is ingediend. Dit is onjuist. Per brief van 28 november 2007, dat een vervolg is van een jarenlange correspondentie met het college alsmede een gesprek met voormalige wethouder Meuwissen, heeft reclamant zich expliciet tot de gemeenteraad gewend met het verzoek om de bestemming aan te passen. Een citaat uit de betreffende brief: "...verzoekt u thans formeel bij die herziening mede de bestemming van het in geding zijnde perceel te betrekken en de gemeenteraad voor te stellen daaraan de dubbelbestemming wonen/kantoren toe te kennen".

8. *Naar aanleiding van dat besluit merkt reclamant in aanvulling op wat hij in de zienswijze heeft aangegeven, nog het volgende op. Het besluit van 5 maart 2008 is gebaseerd op de overweging dat voor een alsnog honoreren van de toegezegde dubbelbestemming ("Kantoordoeleinden" en "Wonen") geen aanleiding bestaat in verband met de door reclamant ingediende van verzoeken om bouwvergunning ten behoeve van de bestemming "Wonen".*

Volgens reclamant is dat argument in strijd met de feiten. Dat reclamant voornemens was het perceel als woning te gaan gebruiken en dat hij daartoe zonodig ook bouwvergunningen zou vragen, is geen nieuw feit. Het tegendeel is het geval. Juist omdat reclamant bij de aankoop van het perceel dat voornemen had, was het voor hem van groot belang dat, ingeval hij het pand wenste te verkopen, ervan verzekerd was dat ook een gebruik als kantoor tot de mogelijkheden behoorde (beter: bleef behoren, want het pand heeft voor 2001 nooit een woonbestemming gehad). Een gebruik van het pand voor woondoeleinden is volgens reclamant alleen voor een enkele

ling weggelegd. Eerst nadat reclamant zekerheid had verkregen dat het pand in ieder geval voor kantoordoeleinden gebruikt zou kunnen blijven worden, is deze tot aankoop daarvan overgegaan. Volgens reclamant kan hierover bij de gemeente geen misverstand hebben bestaan. Daarbij dient nog te worden bedacht dat vanaf de aankoop van de woning tot aan het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan het door reclamant van het pand gemaakte gebruik ten behoeve van wonen juist in strijd was met het geldende bestemmingsplan. Naar de mening van reclamant konden B&W aan de voor de woonfunctie gevraagde bouwvergunningen dan ook alleen hun medewerking verlenen in verband met wat zij in de brief van 4 december 1998 hadden aangegeven over het feit dat het pand (ook) voor woondoeleinden gebruikt zou mogen worden.

Allereerst, de gemeente staat buiten de beweegredenen van reclamant om een woning of ander pand wel of niet te kopen. Een garantstelling om het pand (volledig) als kantoor te gebruiken is nimmer door de gemeente afgegeven. Sinds de brief van 4 december 2008 kon de gemeente, gezien de gewijzigde omstandigheden en nieuwe inzichten, niet anders beslissen dan het verzoek tot wijziging van de bestemming te weigeren. Er is tegenover de gemeente keer op keer bevestigd dat het pand als woning in gebruik is. Er zijn bouwinitiatieven ontplooid (om maar te noemen: het bouwen van een binnenzwembad, vergroten en veranderen van een woning) die het woonkarakter versterken. Bovenal, er heeft in de afgelopen jaren geen wijziging in dat gebruik als wonen plaatsgevonden. Van het blijken van een kantoor is nimmer gebleken. Er valt de gemeente dan ook niet te verwijten een bestemming op te nemen dat conform toenmalige en toekomstige (lees: sinds 2001) gebruik is.

9. *In de situatie die destijds aanleiding was voor de "afpraak" om aan het pand een dubbelbestemming te geven, is niets veranderd. Omdat de aan het besluit van 5 maart 2008 ten grondslag gelegde overwegingen over de ontwikkelingen ten aanzien van het perceel feitelijk onjuist zijn, hadden volgens reclamant deze dus niet daaraan ten grondslag gelegd kunnen worden. Vergelijkbare overwegingen kunnen evenmin dienen ter motivering van een eventuele ongegrondverklaring van de zienswijze van reclamant tegen het ontwerp van de Herziening.*

De gemeenteraad heeft veel beleidsvrijheid bij het bepalen van wat een "goede ruimtelijke ordening" is. Er is niet aannemelijk gemaakt dat de door de gemeenteraad gemaakte afweging onjuist zou zijn. Ook het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (hierna: GS) hebben dit punt niet in strijd met de "goede ruimtelijke ordening" geacht.

10. *Tenslotte, reclamant meldt dat voor een reactie op wat B&W in hun voorstel hebben aangegeven over de mogelijkheden om het pand als woning te kunnen verkopen, verwijst naar wat hij daarover in de zienswijze en de daarbij gevoegde bijlagen heeft gesteld. Hij is van mening dat dat aspect niet aan het besluit van 5 maart 2008 ten grondslag is gelegd.*

Bij de behandeling van het verzoek tot wijziging van de bestemming is bevestigd of er voor dit geval een uitzondering gemaakt kon worden. Daar is geen aanleiding voor gevonden nu de stellingen die door reclamant zijn aangegeven niet voor aannemelijk zijn gezien. Een van de punten die re-

clamant in zijn zienswijzen benoemt, is dat het perceel niet als woning verkoopbaar is. Dat is onderzocht en van een bevestiging van deze stelling is niet gebleken. Derhalve kan niet gezegd worden dat de door reclamant aangevoerde argumenten niet bij het raadsbesluit van 5 maart 2008 zijn betrokken.

Aan het verzoek tot het wijzigen van de bestemming "Wonen" wordt derhalve niet tegemoet gekomen.

Tenslotte, mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft een aanvullende inventarisatie plaats gevonden. Zie ook hoofdstuk 12 van de Toelichting. Naar aanleiding van deze inventarisatie is de plankaart aangepast. In uw geval zijn enkele van uw bijgebouwen niet of niet juist op de plankaart bestemd. Op de plankaart is dit ambtshalve aangepast.

DE ZIENSWIJZE IS ONGEGROND.

OP DE PLANKAART IS DE AANDUIDING "TE BEBOUWEN ERVEN" AMBTSHALVE AANGEPAST.

3.2. H.J. Jens over Waschvrouwenlaan en Regentesselaan 11

H.J. Jens, Regentesselaan 11, 1217 ED Hilversum. Er zijn twee zienswijzen ingediend: bij brief van 16 maart 2008, ingekomen op 18 maart 2008, kenmerk S0803784 en bij brief van 28 maart 2008, ingekomen op 31 maart 2008, kenmerk S0804321.

11. *Reclamant heeft, bij bestudering van de plankaart blad 1, omvattende het gebied Bachlaan / 's Gravelandseweg / Corverlaan, twee details opgemerkt die volgens hem hersteld moeten worden. Op de plankaart ontbreekt het zogenaamde Waschvrouwenlaantje, dat achter de percelen Boslaan 1, 5 en 8 en achter de percelen Regentesselaan 1 t/m 11 ligt. Deze laan, die aan beide zijden is gemarkeerd door prachtige beuken en eiken, bestaat al sinds lange heugenis en komt voor op diverse oude kaarten van Hilversum. De laan is onverhard en wordt door wandelaars gebruikt en is tevens de achteruitgang voor bewoners aan Boslaan en Regentesselaan. Omdat dit gebied wordt bestemd als natuurgebied, acht reclamant het van belang om dit pad op de plankaart aan te geven.*

Volgens de gegevens van de afdeling Vastgoed en Geo Informatie van de Dienst Stad van de gemeente Hilversum bestaat deze laan niet, althans niet als openbare weg. Het zogenaamde Waschvrouwenlaantje is een onverhard pad gelegen achter de hierboven genoemde adressen. Op de plankaart ligt deze grotendeels gesitueerd op de gronden met de bestemming "Natuurgebied" en voor een klein deel op de gronden met de bestemming "Wonen" nader aangeduid als "te bebouwen erven". Het is niet gebruikelijk om binnen de bestemming "Natuurgebied" een aanduiding voor laanstructuren op de plankaart weer te geven. Dit neemt niet weg dat de gemeente waarde hecht aan deze historische en beeldbepalende laanstructuur.

12. *Tot zijn schrik heeft reclamant geconstateerd dat op het natuurgebied achter zijn woning, Regentesselaan 11, percelen staan ingetekend. Verkeveling van dit gebied lijkt hem gezien de bestemming niet aan de orde. Re-*