
Nota van Beantwoording

ZIENSWIJZEN

Leeuwerikstraat 33a

Zaaknummer : 1864631

INHOUDSOPGAVE

<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	3
<i>Hoofdstuk 2. Zienswijzen</i>	4
1. Zienswijze reclamant 1	4
Conclusie zienswijze	4
2. Zienswijze reclamant 2	5
Conclusie zienswijze	5
3. Zienswijze reclamant 3	5
Conclusie zienswijze	5
4. Zienswijze reclamant 4	6
Conclusie zienswijze	10

Hoofdstuk 1. Inleiding

Algemeen

Voor het dossier Leeuwerikstraat 33a hebben het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en het ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen. Deze ontwerpbesluiten hebben betrekking op de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a. Het bouwwerk ligt aan een binnenterrein tussen Leeuwerikstraat 32 en Leeuwerikstraat 33. De gemeenteraad van de gemeente Hilversum heeft op 14 mei 2025 een ontwerp weigering Verklaring van geen bedenkingen voor deze omgevingsvergunning afgegeven. Het dossier heeft van 23 mei 2025 tot en met 4 juli 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend.

Uitleg opbouw nota

Deze nota is zo opgebouwd dat de zienswijzen per onderdeel, cursief van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie zijn voorzien. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen (bijna woordelijk) opgenomen en beoordeeld.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

1. Zienswijze reclamant 1

Ik steun het voornemen van de gemeente om de vergunning voor Leeuwerikstraat 33a te weigeren.

Ik woon al twee jaar in deze buurt en waardeer de rustige, prettige sfeer met gezinnen, jonge en oude stellen en zelfs katten die er rondlopen. Ik vrees dat veranderingen aan het gebouw in de toekomst kunnen leiden tot gebruik door een club of vereniging, wat overlast en verstoring van de rust in de buurt kan veroorzaken.

Ik hoop dat het gebouw zijn woonfunctie behoudt.

Reactie gemeente

Het gebouw kan zijn woonfunctie niet behouden omdat er in de huidige situatie geen legale woning aanwezig is. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een bestaande woning.

De gemeente wil overlast en verstoring van de rust voorkomen. Een goed- woon en leefklimaat wordt nagestreefd. Er is geconstateerd dat er binnen het postcodegebied 1221 al een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. In deze buurten is woningsplitsing uitgesloten. De locatie Leeuwerikstraat 33a ligt in zo'n buurt.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en het ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen.

2. Zienswijze reclamant 2

Woonruimte op Leeuwerikstraat 33a is zeer gewenst door de bewoners van Leeuwerikstraat 17 te Hilversum.

Zeker gezien de huidige krapte op de woningmarkt!!

Wij hopen dat u dit in overweging wilt nemen.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur bevestigt de huidige krapte op de woningmarkt, maar het gemeentebestuur staat ook voor kwaliteit van de woningmarkt en voor een goed woon- en leefklimaat van de fysieke leefomgeving. Er is geconstateerd dat er binnen het postcodegebied 1221 een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. In deze buurten is woningsplitsing uitgesloten. De locatie Leeuwerikstraat 33a ligt in zo'n buurt.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en het ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen.

3. Zienswijze reclamant 3

Ik betuig mijn steun aan het gebruik van het gebouw aan de Leeuwerikstraat 33a als woning met het creëren van een binnentuin.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur neemt kennis van deze steun.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en het ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen.

4. Zienswijze reclamant 4

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a én het ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a. De zienswijzen liggen in lijn met elkaar, hierom is de uiteenzetting en beantwoording ten aanzien van de weigering omgevingsvergunning beknopter. De beantwoording ten aanzien van de weigering verklaring van geen bedenkingen is uitgebreider uiteengezet.

a. Zienswijze inzake ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a

Bezwaar 1.

Uw college stelt ten onrechte in uw ontwerpbesluit (productie 16.a) dat de aanvraag van 2 augustus 2022 tevens voorziet in het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur en de rechtbank is het niet eens met deze stelling. In de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023 is in artikel 11 aangegeven dat de rechtbank voorop stelt dat tussen partijen niet in geschil is dat eiser het pand aan de Leeuwerikstraat 33a wil verbouwen om het te gaan gebruiken als woning. De uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

Bezwaar 2.

Uw college heeft de aanvraag van 2 augustus 2022 ten onrechte getoetst aan Chw bestemmingsplan 1221 van 26 oktober 2022 en aan Chw paraplubestemmingsplan woningsplitsing en verkamering van 4 maart 2024.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is het niet eens met ingenomen stellingen ten aanzien van de plantoetsing. Door de rechtbank Midden-Nederland is uitspraak gedaan in dit dossier. De uitspraak rechtbank is vertrekpunt en hebben wij ons aan te houden. Met de uitgebreide procedure wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023.

De initiatiefnemer had hoger beroep in kunnen stellen als hij het niet eens was met de uitspraak. Dat heeft hij niet gedaan. Deze uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

Een aanvraag wordt getoetst aan het beleid zoals dat geldt ten tijde van het nemen van de beslissing op de aanvraag (ex nunc toetsing). In de loop van de behandeling van deze aanvraag is het bestemmingsplan gewijzigd. Het bestemmingsplan, waar de initiatiefnemer naar verwijst, is voor deze locatie niet meer geldend. Er kan dus geen sprake zijn van een nieuw feit door te verwijzen naar een oud bestemmingsplan.

Bezwaar 3.

Uw college heeft bij de beoordeling van de aanvraag ten onrechte de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd in plaats van de voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is het niet eens met ingenomen stelling. Door de rechtbank Midden-Nederland is uitspraak gedaan in dit dossier. We geven uitvoering aan de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023. De uitgebreide procedure wordt gevolgd. De initiatiefnemer had hoger beroep in kunnen stellen als hij het niet eens was met de uitspraak. Dat heeft hij niet gedaan. Deze uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

Bezwaar 4.

In strijd met de waarheid stelt het college nu in het ontwerpbesluit onder paragraaf 2, onder Overwegingen: Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (prod. 16.a); De aanvraag is in strijd met de regels van het Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (incl. beleidsregels) en voldoet [daarom] niet aan art. 2.12 Wabo.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur en de rechtbank is het niet eens met deze stelling. In de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023 is in artikel 11 aangegeven dat de rechtbank voorop stelt dat tussen partijen niet in geschil is dat eiser het pand aan de Leeuwerikstraat 33a wil verbouwen om het te gaan gebruiken als woning. De uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

b. Zienswijze i.z. ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstr. 33a

Het pand Leeuwerikstraat 33a, groot 150 m², tot eind 2020 gebruikt en ingericht als clubhuis en feestzaaltje, staat op een binnenterrein groot 155 m² en stond in 2020 overeenkomstig de bestemming wonen te koop als woning. Reclamant, die vanwege zijn gezondheid en vorderende leeftijd een gelijkvloerse woning zocht, was de enige gegadigde, aannemelijk vanwege het ontbreken van een buitenruimte en uitzicht en de verwaarloosde toestand van het pand.

Aanvrager kocht eind 2020 het pand met ondergrond, ontruimde en strippte het pand geheel en ontwikkelde tegelijkertijd een plan voor herinrichting als patiobungalow om het gebrek aan buitenruimte en aan uitzicht naar buiten op te heffen, waarvoor hij vergunning aanvroeg. Lopende de aanvraag ving hij aan met het vergunningvrije deel van de bouwwerkzaamheden, van meet af aan onder toezicht van uw gemeente.

De vergunning werd echter (ten onrechte) geweigerd, waardoor de patio niet kon worden gerealiseerd, waarna de verder geheel gerenoveerde woning (anti-kraak) is verhuurd.

Op 2 augustus 2022 is opnieuw een vergunning aangevraagd, nu slechts voor een (gewijzigde) dakdoorbraak ten behoeve van de patio of binnentuin in de woning. De vergunning is geweigerd omdat door de dakdoorbraak de heldere schuurvorm van het pand zou worden aangetast, het welk afbreuk zou doen aan het zicht vanuit de openbare ruimte en omdat de aanvraag niet zou voldoen aan de Beleidsregels meervoudige bewoning.

De Commissie Bezwaarschriften honoreerde ten onrechte voornoemde stellingen van het college plus de stelling dat de aanvraag vanwege het ontbreken van een bouwvlak op het perceel in strijd zou zijn met art. 20.2.1 bestemmingsplan Over t Spoor, die tijdens het college eerst ter zitting van de commissie was ingebracht. De commissie adviseerde het college de aangevraagde vergunning te weigeren en daarnaast om met betrokkene in overleg te treden om tot een oplossing te komen. Het college heeft onder verwijzing naar voornoemd advies de vergunning geweigerd.

Op 8 december 2023 overwoog de bestuursrechter dat van het gestelde welstandsbezwaar en van de gestelde strijd met de Beleidsregels meervoudige bewoning geen sprake was en oordeelde dat het college de aanvraag opnieuw diende te toetsen — om alsnog een vergunning te verlenen ondanks de (vermeende) strijd met art. 20.2.1 bestemmingsplan Over t Spoor ofwel ondanks het ontbreken van een bouwvlak op het perceel.

Op 20 februari 2024 heeft Reclamant het college in gebreke gesteld vanwege overschrijding van de beslistermijn. In reactie hierop heeft de gemeente voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en dezelfde aanvraag opnieuw in te brengen (zie correspondentie, productie 15.c e.v.). Bij nadere bestudering van dit voorstel stuitte Reclamant op art. 29.1.a.1 Bestemmingsplan Over t Spoor, waaraan het college ten

onrechte voorbij gegaan was, inhoudende dat art. 20.2.1 bestemmingsplan (het bouwverbod) niet geldt voor bestaande met vergunning gebouwde gebouwen — zoals de woning van Reclamant. Met andere woorden, van de beweerde strijd met het bestemmingsplan was in werkelijkheid geen sprake en de te heroverwegen aanvraag was ten onrechte geweigerd aangezien het weigeringsbesluit volledig ongegrond was. Reclamant heeft de gemeente daarvan bij herhaling geïnformeerd en heeft op grond daarvan zijn lopende aanvraag niet ingetrokken.

Op 6 maart 2025 heeft Reclamant het college opnieuw in gebreke gesteld vanwege overschrijding van de beslistermijn. In reactie hierop heeft het college de aanvraag alsnog in behandeling genomen.

Het college heeft in haar nieuwe ontwerp weigeringsbesluit de aanvraag (ten onrechte) niet getoetst aan het destijds geldende bestemmingsplan Over t Spoor, hetwelk op grond van voornoemde feiten tot verlening van de gevraagde vergunning zou hebben geleid.

In plaats daarvan stelt het college de aanvraag (in strijd met bestaande jurisprudentie en wetgeving) ex nunc te hebben getoetst aan de huidige bestemmingsplannen. Al op grond daarvan kan het ontwerpbesluit van het college niet in stand blijven.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is het niet eens met ingenomen stellingen van de initiatiefnemer ten aanzien van de plantoetsing. Door de rechtbank Midden- Nederland is uitspraak gedaan in dit dossier. De uitspraak rechtbank is vertrekpunt en hebben wij ons aan te houden. Met de uitgebreide procedure wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023. De initiatiefnemer had hoger beroep in kunnen stellen als hij het niet eens was met de uitspraak. Dat heeft hij niet gedaan. Deze uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

Een aanvraag wordt getoetst aan het beleid zoals dat geldt ten tijde van het nemen van de beslissing op de aanvraag (ex nunc toetsing). In de loop van de behandeling van deze aanvraag is het bestemmingsplan gewijzigd. Het bestemmingsplan, waar de initiatiefnemer naar verwijst, is niet meer geldend op deze locatie. Er kan dus geen sprake zijn van een nieuw feit door te verwijzen naar een oud bestemmingsplan, zoals dit nu door hem naar voren wordt gebracht.

Ongemotiveerd en ten onrechte stelt het college nu dat de aanvraag voor het maken van een dakdoorbraak ten behoeve van een patio in de woning tevens moet worden gezien als een aanvraag voor het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen.

Voorts suggereert het college nu ten onrechte dat de aanvraag voorziet in het toevoegen van een woning binnen het bestaande pand ofwel woningsplitsing volgens de definitie daarvan in het huidige Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering.

En op grond van bovenstaande stellingen berust de conclusie van het college, dat de aanvraag in strijd is met het huidige Chw bestemmingsplan 1221 omdat ingevolge dit bestemmingsplan woningsplitsing in het betreffende gebied verboden is. Voor zich spreekt dat het op onjuiste suggesties gebaseerde ontwerp-weigeringsbesluit van het college niet in stand blijven.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur en de rechtbank zijn het niet eens met deze stelling. In de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023 is in artikel 11 aangegeven dat de rechtbank voorop stelt dat tussen partijen niet in geschil is dat eiser het pand aan de Leeuwerikstraat 33a wil verbouwen om het te gaan gebruiken als woning. De uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk en vormt dan ook voor alle partijen het vertrekpunt.

In werkelijkheid rust op het perceel en daarmee op het daarop staande hoofdgebouw ingevolge het huidige en alle voorgaande bestemmingsplannen de bestemming wonen. Derhalve mocht Reclamant toen

hij het pand kocht erop vertrouwen dat in het pand mag worden gewoond en geen vergunning is vereist om het gebruik om te zetten naar wonen omdat op het perceel ofwel het pand al de bestemming wonen rust. Dat het pand tot eind 2020 in strijd met de bestemming wonen als clubhuis en feestzaaltje is gebruikt neemt en nam de bestemming wonen niet weg.

Er is ter plaatse geen (ver-)bouwverbod ingevolge het huidige en de voorgaande bestemmingsplannen en er zijn geen andere beletselen die verlening van de vergunning in de weg staan. Althans er zijn buiten de vermeende overtreding van het verbod op woningsplitsing geen belemmeringen vermeld in het ontwerpbesluit van het college, waarin op grond van vaste jurisprudentie al de belemmeringen vermeld dienen te zijn. Derhalve diende en dient de gevraagde vergunning te worden verleend.

Ter plaatse gelden nu de Beleidsregels Woningssplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023 waarnaar het thans geldende Chw bestemmingsplan Woningssplitsing en verkamering verwijst. volgens deze beleidsregels, onder 5.3, is transformatie:

“Het omzetten van andere functies (zoals detailhandel, dienstverlening of horeca) dan wonen naar een zelfstandige woning of naar onzelfstandige woonruimtes (bijlage: productie 18)”

In voornoemde beleidsregels wordt ruimte gegeven voor dergelijke transformaties in gebieden waar woningsplitsing verboden is - waaronder de Kleine Driftbuurt, waarin Leeuwerikstraat 33a ligt. Onder 5.3 van deze Beleidsregels is vermeld dat het verbod op woningsplitsing dient om de druk op de leefomgeving op bedoelde locaties niet verder toe te laten nemen en door de functies van bedrijfsruimtes/winkelruimtes te wijzigen naar wonen is het zeer aannemelijk dat de druk niet toeneemt. Het zou bijvoorbeeld aantrekkelijk kunnen zijn om een winkelruimte van 40 m2 om te zetten in een woning.

In het onderhavige geval was sprake van een verenigingsgebouw met horecavergeving, grenzend aan de achtertuinen en de achterom paden van de omringende woningen, gelegen in een dichtbevolkte buurt. In 2021 heeft Reclamant het pand gerenoveerd en heringericht als ééngezinswoning, van splitsing was dus geen sprake. En een vergunning voor het wijzigen van de functie naar wonen was niet vereist omdat het college zelf in 1998 al de functie ofwel de bestemming al had gewijzigd naar wonen in een ééngezinswoning, aannemelijk om de druk op de leefomgeving ter plaatse te verminderen.

Bij de renovatie is één ruimte, waarop de verblijfsruimten uitzien, gereserveerd voor een patio ofwel een binnentuin. Vergunning is aangevraagd voor het verwijderen van het dak boven deze ruimte, waardoor het woongenot aanzienlijk zal verbeteren.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is van mening dat het plan op de juiste gronden is getoetst. Daarin wordt het gemeentebestuur gesteund door de rechtbank Midden- Nederland. In de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023 is in overweging 12 aangegeven dat;

het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat bij de beoordeling van de aanvraag van de plankaart mag worden uitgegaan. Op de plankaart bij het bestemmingsplan is te zien dat er voor het pand aan de Leeuwerikstraat 33a geen bouwvlak is ingetekend. Nu artikel 20.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat ten aanzien van (hoofd)gebouwen op de voor ‘Wonen-4’ aangewezen gronden geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, heeft het college terecht geconcludeerd dat het bouwplan van eiser in strijd is met het bestemmingsplan.

Een aanvraag wordt getoetst aan het beleid zoals dat geldt ten tijde van het nemen van de beslissing op de aanvraag (nunc toetsing). In de loop van de behandeling van deze aanvraag is het bestemmingsplan gewijzigd. Het Chw-bestemmingsplan 1221 en het Chw paraplubestemmingsplan Woningssplitsing en verkamering zijn van toepassing. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende Chw paraplubestemmingsplan Woningssplitsing en verkamering. Binnen de systematiek van dit (paraplu)bestemmingsplan wordt

het maken van een woning binnen een bestaand gebouwaangemerkt als 'woningsplitsing'. Er is in de zin van de beleidsregels geen sprake van 'transformatie' omdat er formeel geen andere bestemming geldt dan de bestemming Wonen. Het gebouw van reclamant is echter niet bedoeld als woning, er zou dus een huishouden en woning worden toegevoegd. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid is 'woningsplitsing' niet toegestaan in het (consolidatie)gebied rondom de Leeuwerikstraat. In de beleidsregels is bepaald waarom gekozen is voor het reguleren en beperken van toevoegen van nieuwe woningen. Woningsplitsing is vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen uitgesloten in bepaalde gebieden. De Kleine Driftbuurt, waar de Leeuwerikstraat in ligt, is daar één van. Het toevoegen van een huishouden aan een gebouw betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in de Kleine Driftbuurt niet wenselijk.

Onbegrijpelijk is waarom het college deze vergunning tot nog toe blijft weigeren en al jaren het wonen in de verder compleet gerenoveerde woning op oneigenlijke wijzen tracht te ontmoedigen en/of onmogelijk te maken. Dit is ook volstrekt in strijd met de verplichting van uw gemeente om de bestaande schrijnende woningnood in Hilversum zo goed mogelijk te bestrijden.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur bevestigt de huidige krapte op de woningmarkt, maar het gemeentebestuur staat ook voor kwaliteit van de woningmarkt. Er is geconstateerd dat er binnen het postcodegebied 1221 een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw door een woning te splitsen betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. Om deze reden is in deze buurten woningsplitsing uitgesloten. De locatie Leeuwerikstraat 33a ligt in zo'n buurt.

Binnen het kader van de gevolgde uitgebreide voorbereidingsprocedure is het college verplicht uw raad advies te vragen inzake de aangevraagde vergunning. Uw advies dient volgens de wetgever geheel onafhankelijk te zijn en is in principe bindend.

Uw ontwerpbesluit dat ter visie heeft gelegen wordt, indien uw raad uw ontwerpbesluit niet intrekt, uw definitieve besluit waarmee u het college bindend adviseert om de gevraagde vergunning te weigeren. Derhalve verzoekt Reclamant op grond van voornoemde feiten en omstandigheden uw raad om uw ontwerpbesluit in te trekken.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning en het ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen.