Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum
Dudokpark 1
1217 JE Hilversum

Datum : 10 januari 2022
Betreft : een schets van hetgeen de afgelopen jaren is gepasseerd inzake Utrechtseweg 63-65

Inleiding / introductie
Het landhuis, later kantoorvilla en inmiddels weer woonhuis 't Zuidereind aan de Utrechtseweg 63 en 65 kent een bewogen geschiedenis. Recente ontwikkelingen (vanaf 2017), waarbij een klein deel van het perceel afgesplitst is, met als doel hier een woonhuis te realiseren, doet afbraak aan de historisch geografische waarden (zoals aangegeven in het bestemmingsplan: 'onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 20 meter' en 'de specifieke verhouding tussen oppervlakte, onbebouwde en bebouwde ruimte, die bepalend is voor het bosachtige karakter, is essentieel.').

Hiermee dreigt het behouden van bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het geding te komen. Dit terwijl het beleidsdoel niet het verzwakken, maar het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten is. Deze niet wenselijke ontwikkeling is een kenmerkend voorbeeld van het belang dat bestaande monumenten extra bescherming verdienen tegen aantasting door nieuwe ontwikkelingen.

Wat is er gebeurd
Beknopt overzicht van de belangrijke gebeurtenissen en/of ontwikkelingen van de afgelopen jaren:
- 2008 – 24 juni: pand aangewezen als gemeentelijke monument; in gebruik als kantoorpand
- 2016 – pand wordt gekocht door Keivast B.V.; pand niet meer in gebruik als kantoorpand
- 2017 – contact dhr van Rooijen van Keivast B.V. met gemeente over mogelijkheden;
- 2017 – diverse onderzoeken in opdracht van Keivast B.V. (oa boombeoordeling ivm kap tbv woonhuis)
- 2017 – 10 oktober: brief wethouder aan dhr van Rooijen van Keivast B.V.
- 2018 – voorjaar: rooien van een boom; dempen van een grote vijver
- 2018 – kadastrale splitsing van het perceel in twee percelen: sectie D-4315 en sectie D-4316
- 2018 – 13 juli: landhuis 't Zuidereind (sectie D-4315) verkocht aan huidige eigenaren-bewoners
- 2019 – 19 februari: perceel sectie D-4316 verkocht aan dhr E.A.T. van Rooijen (eig.-dir. Keivast B.V)
- 2020 – 18 mei: brief van eigenaar over voornemen "wijziging gebruik kantoor naar wonen"
- 2020 – 18 mei: omgevingsvergunning 653420: wijziging gebruik kantoor naar wonen
- 2020 – 5 juni: telefonisch contact met dhr van Veldhuisen (adviesbureau mRO)
- 2020 – 8 juni: er blijkt bij de gemeente een concept ontwerp bestemmingsplan te liggen

Het beleid zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, luidt: "het beleid is consoliderend en dient ertoe de waardevolle karakteristieken van het gebied te beschermen en ontwikkelingen zorgvuldig in te passen in de huidige situatie". Het beknopte overzicht verraadt een beetje dat het proces haaks staat op dit beleid. Dit is ernstig en schadelijk voor het behoud en versterken van de ruimtelijk kwaliteiten van dit deel van Hilversum.

De vraag welk belang gediend wordt met deze wijziging van het bestemmingsplan is niet helder dan wel een afgedwaald belang. De kwaliteitsvraag is mogelijk wel gesteld maar is ondergesneeuwd geraakt / ondergeschikt geworden aan een afgedwaald belang.

Schets van hetgeen in de afgelopen jaren is gepasseerd
Vanuit deze visie voel ik mij, daar het proces verre van transparant geweest is, geroepen u middels een 'schets van de ontwikkelingen en gebeurtenissen' mee te nemen in de aanloop naar het voorliggende raadsvoorstel bestemmingsplan 'Utrechtseweg perceel naast 63 en 65'. Dit is een proces van gebrekkige communicatie, van onduidelijkheden, van misleiding en/of van verwarring.

Het is voorjaar 2018, het pand naast mij, het gemeentelijk monument 't Zuidereind, staat al enige tijd leeg het kantoor dat er in zat is vertrokken. Ik zie dat een boom wordt gerooid en de grote vijver wordt volgestort met zand.

Niet lang daarna zie ik een jong gezin op het buurperceel, ik ga mij voorstellen en vraag of zij het pand gaan kopen en bewonen. Zij vertellen dat het koetshuis /de aanbouw achter 't Zuidereind gesloopt gaat worden en dat een extra pand zal worden gebouwd tussen 't Zuidereind en mijn huis. Ietwat onthutst vraag ik of ze mij van de plannen op de hoogte willen houden.
Ik hoor daarna niets meer.

In juni 2018 zie ik drie mannen op het buurperceel. Ik stel mij voor en het blijken de huidige eigenaar de heer Van Rooijen en de toekomstige eigenaar te zijn en een meneer van het kadaster. De toekomstige eigenaar verteld dat hij er met zijn gezin zal gaan wonen.
Na enig aandringen van mijn kant meldt de heer Van Rooijen dat het Koetshuis/de aanbouw van 't Zuidereind gesloopt gaat worden, dat een deel van het perceel kadastraal afgesplitst gaat worden en dat op dat deel een nieuw huis zal worden gebouwd.
Ik vraag kan dat allemaal zo maar? Waarop hij zegt ' ja dat kan'.
Ik vraag of hij mij op de hoogte wil houden.

Kort daarop vangen de sloopwerkzaamheden van het koetshuis/ de aanbouw van 't Zuidereind aan .

Intussen denk ik toch eens kijken in het bestemmingsplan of het klopt dat dat allemaal zo maar kan.
Ik zie inderdaad dat er zaken zijn als een bouwvlak, percentages bebouwing en dergelijke. Dus het lijkt er op dat na de sloop inderdaad datzelfde percentage binnen het bouwvlak gebouwd kan worden.

Dan worden de sloopwerkzaamheden afgerond terwijl de kelder van de aanbouw blijft. Ik meende gehoord te hebben dat een kelder ook bebouwing is , dus dat zou betekenen dat er niet gebouwd zou mogen worden.
Tijd om naar de gemeente te gaan.

Op mijn vraag aan de betreffende ambtenaar of een sloopvergunning is gevraagd en afgegeven en wat in deze situatie wel en niet mag, krijg ik te horen dat een sloopvergunning niet nodig is en ontvang ik de brief van 10 oktober 2017 van de wethouder aan de heer Van Rooijen.
Een opmerkelijke brief!

Ik kom daarna veelvuldig op het gemeentehuis om duidelijkheid te krijgen en ik geef aan dat ik graag betrokken wil worden in dit proces . Mij wordt toegezegd dat ik actief op de hoogte zal worden gehouden van welke activiteit dan ook.
Verder is een ding duidelijk er mag niet zondermeer gebouwd worden op het afgesplitste perceel en verder is het afwachten.
Dat doe ik en het blijft stil.

---

Dan is het inmiddels voorjaar 2019 en iemand tipt mij dat het afgesplitste perceel op Funda wordt aangeboden als bouwgrond en ik citeer hier een deel van die tekst:

> "Bouwpotentie: een vrijstaande woning met een footprint van 102 m2, exclusief ca. 150 m2 aan oppervlak vergunnningvrij te bouwen; toegestane goothoogte maximaal: 9 meter en nokhoogte: 14 meter. "

Ik meld mij wederom bij een ambtenaar, die meldt uiteraard dat hij aan de plaatsing op Funda niets kan doen dan behalve dat hij bezig is met een verzoek tot vooronderzoek aangevraagd door de heer Van Rooijen. En dat hij verder zal meenemen dat de goothoogte en nokhoogte niet correct zijn.
Ik ben onthutst…….alle beloften ten spijt om mij op de hoogte te houden, weet ik van niks!
De tekst verdwijnt van Funda en weer blijft het oorverdovend stil.

---

Op 18 mei 2020 ontvang ik van bureau mRo een brief gestuurd aan alle omwonenden van de Utrechtseweg 63/65.
De eerste alinea van die brief luidt:

> "Als eigenaar van het perceel Utrechtseweg 63-65 wil ik het bestemmingsplan voor mijn perceel graag aanpassen. Ik zou het geldende recht op de bouw van een kantoorpand willen schrappen in ruil voor de mogelijkheid om één vrijstaande woning op het perceel te bouwen."

Op 28 mei 2020 zie ik de publicatie van de omgevingsvergunning 653420, “Utrechtseweg 63-65 wijzigen gebruik van kantoor naar wonen”.

Ik ben het spoor helemaal bijster.
Hebben de brief van bureau mRO en de omgevingsvergunning met elkaar van doen? Waar gaat die vergunning überhaupt over, over het ’t Zuidereind of over het afgesplitste perceel? Bovendien wordt ’t Zuidereind volop verbouwd en het gezin gaat binnenkort verhuizen? Of gaat het toch om een extra te bouwen woning en waarom staat dat er dan niet?

Op vrijdag 5 juni ga ik in op de uitnodiging om telefonisch contact te hebben met de heer Van Veldhuisen van bureau mRO.
Ik vraag hem over de relatie met de omgevingsvergunning 653420, hij weet niet precies wat die relatie is en zal het mij nog laten weten. Verder hebben wij het ook over de onduidelijkheden en het gebrek aan transparantie in dit hele proces. Door de eerste zin van de brief lijkt het alsof de heer Van Rooijen nog eigenaar van ‘t Zuidereind is of gaat het toch over het afgesplitste perceel?
Hij verzekert mij dat hun brief en ons gesprek juist bedoeld zijn om transparantie en duidelijkheid te verschaffen. Hij zal spoedig mijn vragen beantwoorden.

Op maandag 8 juni heb ik een gesprek met 2 ambtenaren om duidelijkheid te krijgen over de gepubliceerde omgevingsvergunning 653420.
Als eerste laat ik hen de brief van bureau mRO zien waarop een van de twee zegt: die hebben wij ook ontvangen . Die brief hoort bij een 200 pagina’s tellend rapport, een concept ontwerpbestemmingsplan.
Ik ben totaal uit het veld geslagen……hoezo transparantie?!

Diezelfde dag stuur ik de heer Van Veldhuisen van bureau mRO een mail waarin ik duidelijk laat blijken dat mijn vertrouwen een ernstige deuk heeft opgelopen. Onmiddellijk krijg ik antwoord dat dit helemaal de bedoeling niet was en word ik uitgenodigd voor een gesprek met hem en de heer Van Rooijen. Ik geef aan dat ik eerst de beantwoording van mijn vragen wil afwachten.

Dan blijkt dat de publicatie in de krant niet correct is, zo meldt de heer Van Veldhuisen mij, de gemeente zou het verkeerd hebben begrepen.

Ik krijg kort daarop een mail van een ambtenaar met o.a de volgende tekst:

> “Publicatie tekst is aangepast en wordt binnenkort opnieuw gepubliceerd. Het betreft het volgende tekst;
> Rectificatie Utrechtseweg 63-65 bestemmingswijziging perceel aan de Utrechtseweg tussen huisnummer 65 en 69 van kantoor naar wonen; 653420; 18-05-2020;”

Op 25 juni 2020 wordt deze rectificatie als volgt gepubliceerd:

> “Rectificatie Utrechtseweg 63-65 bestemmingswijziging perceel aan de Utrechtseweg tussen huisnummer 65 en 69 van kantoor naar wonen; 653420; 18-05-2020; status: aanvraag omgevingsvergunning, gemeente Hilversum”

Wat heeft deze rectificatie verheldert?
Wat hier speelt is de wens om een extra woning te bouwen op een plek waar het bestemmingsplan dat niet toestaat. De functiewijziging van kantoor naar wonen was in het vigerende bestemmingsplan al voorbereid. Het lijkt er op dat slechts de nummering is aangepast.

Ik reageer bij de betrokken ambtenaren op deze rectificatie en doe verder de suggestie om de nummering van de percelen te verhelderen, de verwarring is te groot. Niet duidelijk is of ’t Zuidereind nummer 63 of 65 is, of misschien wel beide? Het afgesplitste perceel heeft geen nummering, dus valt telkens moeilijk te duiden.

Terwijl ik dit schrijf vraag ik mij af is er ooit een besluit genomen op omgevingvergunning 653420?

Inmiddels heb ik van de gemeente het concept ontwerpbestemmingsplan digitaal ontvangen en kan ik mij voorbereiden op een eventuele in te dienen zienswijze.

---

31 maart 2021 ontvang ik een mail van de heer Van Rooijen, hij nodigt mij uit voor een gesprek. Ik geef aan op korte termijn daar niet aan toe te komen.

Dan meldt een ambtenaar mij dat het concept ontwerpbestemmingsplan officieel ter inzage wordt gelegd en dat ik eventueel mijn zienswijze kan indienen.
En zo u heeft gezien en gelezen heb ik dat ook gedaan.

Op 24 november jl. heb ik op uitnodiging van de wethouder een zoomgesprek met hem.
Op enig moment breng ik naar voren dat ik het ernstig vind dat het enige argument om op die plek een huis te bouwen feitelijk onjuist is!
Dat een professionele organisatie ArcheoPro uit hun onderzoek destilleert dat ooit op die plek een huis heeft gestaan en dat met het bouwen van een extra huis als het ware de feitelijke situatie van ooit wordt hersteld.
De wethouder meldt mij dat deze conclusie door ArcheoPro abusievelijk is getrokken. Vanwaar neemt de wethouder deze verdediging op zich?

Op 2 december jl. meldt een ambtenaar dat het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de raad en adviseert het met wijzigingen vast te stellen.De volgende dag krijg ik per email alle stukken zoals die naar de raad zijn gestuurd.
Nieuw voor mij in deze stukken is : Raadsvoorstel bijlage 1 Nota van zienswijzen en wijzigingen bijlage 2 'bomenbeoordeling'

Het blijkt een rapport uit februari 2017!
Ik citeer hier de eerste paar zinnen uit de inleiding:

> "In opdracht van Keivast B.V. is door Copijn Boomspecialisten B.V. een boombeoordling uitgevoerd op een deel van het terrein van de Utrechtseweg 63/ 65 te Hilversum.
>
> Aanleiding tot dit onderzoek zijn de plannen voor het bouwen van een woning op het terrein naast het huidige monumentale pand. De gemeente Hilversum heeft aangegeven de bouw iets verder naar achteren geprojecteerd te willen zien. Dit tot iets buiten het huidige bouwvlak."

Doordat ik niet eerder kennis heb kunnen nemen van dit rapport heb ik daar ook in mijn zienswijze niet op kunnen reageren.
Voor nu meld ik enkel dat het opmerkelijk is dat de gemeente kennelijk in 2017 al gedetailleerd bezig was mee te denken over de mogelijkheid van een nieuw te bouwen huis.

Slotwoord
Zou dit hele proces moeten leiden tot een afwijzing van het ontwerpbestemmingsplan?
Is in dit proces sprake van onbehoorlijk bestuur?
Welk of wiens belang wordt hier gediend? Wat is er zo belangrijk dat processen en kwaliteit ondersneeuwen?

Met dit ontwerpbestemmingsplan dreigt het behouden van bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het geding te komen. Dit terwijl het beleidsdoel niet het verzwakken, maar het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten is.
Deze niet wenselijke ontwikkeling is een kenmerkend voorbeeld van het belang dat bestaande monumenten extra bescherming verdienen tegen aantasting door nieuwe ontwikkelingen.

Waar werkt u aan mee? Wat maakt u mogelijk of niet, dat zijn de vragen die nu voorliggen!

Mocht u een mondelinge toelichting van mij wensen, dan ben ik daartoe te allen tijde bereid.
Met vriendelijke groet,
Mw mr. I.A.W.M. Oostendorp

Utrechtseweg 69
1213 TL Hilversum
mail@ingeoostendorp.nl
06 54 77 54 03