

Wijzigingen- en zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan

2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 14 december 2018, ingekomen op 18 december 2018)

2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 15 januari 2019, ingekomen op 15 januari 2019)

Hoofdstuk 3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Maximaal aantal woningen

3.2 Open hekwerken

Bijlage 1: zienswijzen geanonimiseerd

Hoofdstuk 1. Inleiding

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide heeft voor een periode van zes weken (vanaf 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019) ter inzage gelegen. Dat is vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en op internetpagina van de gemeente en de Staatscourant). Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 2 brieven met zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze wijzigingen- en zienswijzennota worden de twee ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

De zienswijzen zijn samengevat en (cursief) van een gemeentelijke beantwoording en een conclusie voorzien. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven waar het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide ambtshalve moet worden aangepast.

Als bijlage 1 bij deze nota zijn beide zienswijzen compleet en geanonimiseerd bijgevoegd.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide

2.1 Zienswijze reclamant 1 (brief van 14 december 2018, ingekomen op 18 december 2018)

Reclamant woont aan de overzijde van de Utrechtseweg (gezien vanaf het plangebied) ter hoogte van de geplande woningen in het noordoosten op het landgoed. Reclamant is van mening dat de verwachte forse reductie van groen door grootschalige kap van bomen een ongewenste ontwikkeling is. Reclamant wijst op enkele passages uit het geldende bestemmingsplan over het bosachtige karakter van de Utrechtseweg. Verzocht wordt om meer informatie te verschaffen over de geplande kap van bomen en over de boomwaarden van deze te kappen bomen.

Door de geplande realisatie van 3 uitritten op de Utrechtseweg, waarvan 2 nieuwe uitritten, zullen bomen gekapt moeten worden en dit heeft een aantasting van het karakter van de Utrechtseweg tot gevolg. Reclamant verzoekt om tekeningen van de nieuwe bebouwing en inritten op het landgoed om hiermee een beter inschatting te kunnen maken van de waarde van de te kappen bomen en van de aantasting van het karakter van de Utrechtseweg. Ook wordt verzocht om nadere precisering van boomwaardes van de te kappen bomen en er wordt gevraagd of wordt voldaan aan de herplantplicht.

Gemeentelijke beantwoording:

Het gemeentebestuur heeft begrip voor de reactie van reclamant die kort samengevat neerkomt op het willen beperken van het aantal te kappen bomen en op het willen behouden van het groene karakter van de Utrechtseweg.

Het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan Landgoed Kruisheide en de daarin opgenomen bestemmingen en bijbehorende regels maakt de realisatie van 7 nieuwe vrijstaande woningen en 2 nieuwe inritten (totaal 3 inritten met de reeds bestaande inrit erbij) mogelijk, echter enkel onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden staan omschreven in de diverse regels van de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Daarnaast is ook in dit gebied van Hilversum de gemeentelijke kapverordening (rooiverordening) onverminderd van toepassing.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden (nog) geen kapvergunningen afgegeven. Een kapvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit kappen) kan pas worden afgegeven wanneer deze is aangevraagd en een dergelijke kapvergunning is verbonden met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Wanneer er een bouwplan is en een inrichtingsplan voor het perceel kan hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteiten bouwen en kappen. De gemeente Hilversum zal dan een dergelijke vergunning beoordelen en toetsen aan het geldende beleid vanuit onder andere het bestemmingsplan en de kapverordening / rooiverordening. Diverse spelende belangen, zoals boomwaarden van te kappen en te behouden bomen, het behouden van het bosachtig karakter van de Utrechtseweg, het behouden van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden pas daadwerkelijk op dat moment (als er een aanvraag is) afgewogen.

De boomwaarde van een boom wordt overigens bepaald door diverse aspecten, zoals standplaats, boomvorm, type, zichtbaarheid vanuit de omgeving en bijdrage aan het groene karakter.

Het is overigens ook een gemeentelijk belang, net als het belang van reclamant en andere omwonenden, om zoveel mogelijk karakteristieke bomen te behouden op dit landgoed en om het bestaande groene karakter van de Utrechtseweg te behouden. .

Bij een daadwerkelijke aanvraag wordt er ook beoordeeld of er door het iets te verschuiven van de geplande nieuwe woning (binnen de bouwvlakken in het bestemmingsplan) en/of een uitrit er een beter plan komt waarmee meer of belangrijker bomen behouden kunnen worden.

Conclusie: De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg, omdat het bestemmingsplan met de daarin opgenomen regels en de plaatselijke kapverordening voldoende waarborgen in zich hebben om de gevolgen van het kappen van bomen op het Landgoed Kruisheide te beperken.

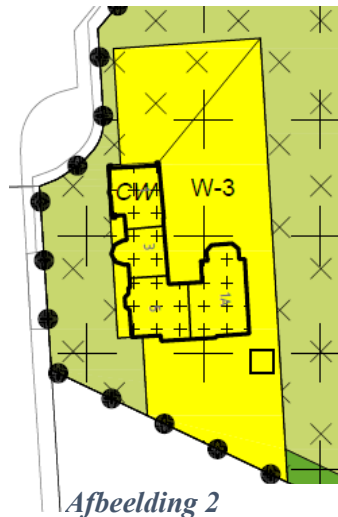
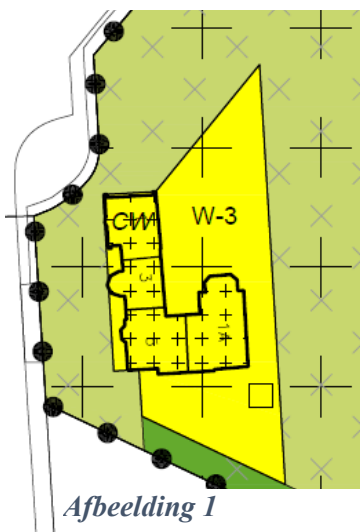
2.2 Zienswijze reclamant 2 (brief van 15 januari 2019, ingekomen op 15 januari 2019)

Reclamant is nieuwe eigenaar van het (voormalige) Koetshuis Bremlaan 1 en 5. Reclamant heeft in november 2018 een omgevingsvergunning voor in het totaal vier parkeerplaatsen bij de twee woningen in het voormalige koetshuis gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van deze parkeerplaatsen de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarbinnen geen parkeerplaatsen zijn toegestaan. Reclamant verzoekt om de vergunde situatie van vier parkeerplaatsen mogelijk te maken binnen het voorliggende bestemmingsplan. De locatie van de vier parkeerplaatsen is met een schets weergegeven bij de zienswijze. Naast het pand Bremlaan 5 zijn een tweetal kleinere schuurtjes aanwezig, waarvan één van deze schuren ten onrechte opgenomen in de bestemming Bos. Hierdoor is deze schuur niet positief bestemd en is opknappen danwel herbouw niet toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om ter plaatse van deze schuur, nu gelegen in de bestemming Bos, een bestemming Tuin toe te passen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording:

Reclamanten zijn de nieuwe eigenaren van het recent verkochte voormalige koetshuis van Landgoed Kruisheide gelegen aan de Bremlaan. In dit koetshuis komen 2 woningen. Dit is op een juiste wijze bestemd. Echter de verleende bijbehorende 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij deze 2 woningen zijn niet juist bestemd. Aangezien de omgevingsvergunning voor de parkeerplaatsen reeds verleend is, dienen de parkeerplaatsen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Het aanleggen van parkeerplaatsen en parkeren is toegestaan binnen de bestemming Wonen-3. De bestemming Wonen-3 wordt daarom vergroot, waarna de locaties van de parkeerplaatsen alsmede de twee bestaande schuren binnen het bestemmingsvlak Wonen-3 vallen. Met deze voorgestelde aanpassing zijn de vier parkeerplaatsen en de bestaande schuren toegestaan.

Conclusie: Als gevolg van deze zienswijze wordt voorgesteld om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, zodat de reeds vergunde parkeerplaatsen binnen de juiste bestemming Wonen -3 gesitueerd worden. Ook de bestaande schuren op het perceel van Bremlaan 5 worden binnen deze bestemming Wonen -3 opgenomen. Hieronder zijn ter verduidelijking twee afbeeldingen opgenomen van de verbeelding. Afbeelding 1 is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en afbeelding 2 geeft de voorgestelde wijziging van de verbeelding weer (W-3 bestemming is groter).



Hoofdstuk 3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn wenselijk. Deze kunnen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Kruisheide worden ‘meegenomen’.

Het gaat om de volgende wijzigingen.

3.1 *Maximaal aantal woningen*

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn in het totaal 10 woningen toegestaan, waarvan één in het originele Landhuis Kruisheide aan de Larixlaan, twee woningen in het voormalige koetshuis aan de Bremlaan (bestemming Wonen - 3) en 7 nieuwe woningen in de zeven nieuwe bouwvlakken die zijn gesitueerd aan de zijde van de Utrechtseweg (bestemming Wonen - 4).

In de regels van de bestemming Wonen – 4 is per abuis het aantal woningen in het plangebied bepaald op maximaal 8. Dit is onjuist en wordt aangepast, omdat er binnen het plangebied maximaal 10 woningen zijn toegestaan, waarvan twee binnen de bestemming Wonen – 3 en acht binnen de bestemming Wonen - 4.

Binnen de bouwregels van de bestemming Wonen – 4 wordt onder e de zin ‘het totaal aantal woningen in het plangebied maximaal 8 bedraagt’ vervangen door de zin: ‘het aantal woningen maximaal 8 bedraagt’

3.2 *Open hekwerken*

In diverse bestemmingen (Bos, Tuin, Wonen – 3 en Wonen - 4) is bepaald dat erf- en terreinafscheidingen open moeten zijn. Dergelijke open erf- en terreinafscheidingen vormen hierdoor geen visuele barrière en dit is gewenst om hiermee een bijdrage te leveren aan de hoge ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen wordt aan de regels van deze vier genoemde bestemmingen toegevoegd dat een open hekwerk en hekwerk is waarbij minimaal 80 % van het oppervlak open is. Een soortgelijke regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan voor het Noordwestelijk Villagegebied van Hilversum.

Bijlage 1: Zienswijzen geanonimiseerd

Gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Betreft ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide

L.S.,

Hilversum, 14 december 2018		
	Ingekomen	
18 DEC. 2018		
Zaaknummer	Zaaktype	Afdeling

Ten aanzien van het ingediende ontwerpbestemmingsplan heb ik vragen over de door de gemeente gehanteerde overwegingen bij de aanzienlijke kap van bomen hiervoor noodzakelijk. Met name het realiseren van de geplande 2 woningen in het noordoosten op het perceel gelegen zal een forse reductie van het groen in onze woonwijk met zich meebrengen.

De nieuwbouw gaat deels gerealiseerd worden door op met tuinbestemming aangeduide perceeldelen te gaan bouwen. Dit in combinatie met grootschalige kap van bomen lijkt mij een ongewenste ontwikkeling. In de toelichting is sprake dat deze kap tot een "kleine afname van privaat groen" leidt en dat dit "geen invloed heeft op de natuurgebieden in het buitengebied".

Percentueel gezien zeer waarschijnlijk juist, echter het karakter van de Utrechtseweg wordt juist sterk bepaald door de aanwezigheid van hoge en gezichtsbepalende bomen.

Dit is in het geldende *bestemmingsplan Utrechtseweg* ook expliciet als zodanig verwoord ("Daarbij is de specifieke verhouding tussen oppervlakte, onbebouwde en bebouwde ruimte, die bepalend is voor het bosachtige karakter, essentieel").

Een voorzichtige inschatting op basis van bijlage 6 lijkt mij dat meer dan een kwart van de bomen op dit perceel dan zal verdwijnen door de 2 geplande woningen in het noordoosten.

Dit staat tevens in schril contrast met de normen die gehanteerd worden bij het normaliter vellen van bomen in onze wijk (*Velbeleid, Hilversum 2017 – 2030, Beleidsregels voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van bomen*).

In het ontwerpbestemmingsplan (en in bijzonder bijlage 6):

- Is niet zichtbaar welke bomen geveld worden en de zichtbaarheid (vanaf de weg) hiervan door ontbreken intekening bebouwing en inritten op de bijlage 6
- ontbreekt informatie ten aanzien van de boomwaarde (van te kappen bomen). De (enige) aanduiding van diameter en boomwaarde > 8 is in het licht van de afwegingen binnen kapvergunningaanvragen nietszeggend in het kader van de door de gemeente normaliter gehanteerde scoringssysteem (t/m 81 punten oplopend).

De zinsnede "op basis van waarderingen die zijn toegekend aan de bomen zijn de bouwvlakken gesitueerd op locaties met weinig bomen e/o weinig waarde" lijkt mij ten aanzien van de locatie (noordoosten bebost, zie oa overzichtsfoto) of op basis van waarde > 8 echt onvoldoende te beoordelen. Juist op basis van locatie leiden deze 2 geplande

woningen, en het creëren van in totaal 3-tal uitritten, tot de noodzaak tot forse boomkap en aantasting van de huidige bebouwing en aanzicht van de Utrechtseweg.

Concreet wil ik U vragen in het ontwerpbestemmingsplan verduidelijking aan te brengen/ mij te informeren middels:

1. een concrete tekening met ~~intekening~~ bebouwing en te creëren spritten ten opzichten van huidige bomen en perceelaanduiding bos. Alleen zo kan exact duidelijk worden in welke omvang bomen geveld gaan worden en de mate waarin o.a. de zichtlijn langs de Utrechtseweg aangetast gaat worden.
2. een nadere precisering te geven ten aanzien van de boomwaarde van de te vellen bomen (die recht doet aan het normaal door de gemeente gehanteerde afweging hiervoor)
3. aan te geven hoe voldaan gaat worden aan herplanting(plicht) ?

De 2 geplande woningen in het noordoosten leiden tot overmatige kap van bomen en aantasting van aanzien en karakter van de wijk. Het is mijn mening dat met huidige informatie het ontwerpbestemmingsplan niet definitief moet worden gemaakt en dat de situering van deze 2 woningen opnieuw wordt bekeken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Aan:

De Raad van de Gemeente Hilversum,
Postbus 9900,
1201 GM Hilversum.

Hilversum, 15 januari 2019		
Gemeente Hilversum		
	Ingekomen	
15 JAN. 2019		
Zaaknummer	Zaaktype	Afdeling

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide

Geachte Raad van de Gemeente Hilversum,

Als nieuwe eigenaren van het (voormalige) Koetshuis Bremlaan 1 (voorheen 1-3) en 5 dienen wij hierbij een zienswijze in op het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide.

Allereerst willen wij positief reageren op de ontwikkelingen op ons naastgelegen terrein met de mogelijkheden om daar een zevental vrijstaande nieuwe villa's te gaan bouwen. Dat lijkt ons zeker een verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur, ook al omdat ondanks de nieuwbouw, de beeldbepalende en monumentale groenstructuur wordt gehandhaafd. De voorgestelde bouwvolumes en situering vinden wij ook passend. Ook hebben wij er alle vertrouwen in dat de nieuwe bebouwing qua architectuur zal gaan aansluiten op het karakter van onze prachtige villabuurt.

Maar wij hebben het idee dat in het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide er vooral gefocust is op het realiseren van de nieuwbouw en de randvoorwaarden waaronder dit zou mogen plaatsvinden.

Zoals gezegd hebben wij daar ook geen problemen mee.

Echter in de regels en op de verbeelding van het Ontwerp Bestemmingsplan is met de bestaande bebouwing en de in te richten tuinen op onze percelen onvoldoende rekening gehouden, zeker nu een herverkaveling van het terrein d.m.v. nieuwe erfgrenzen is ontstaan.

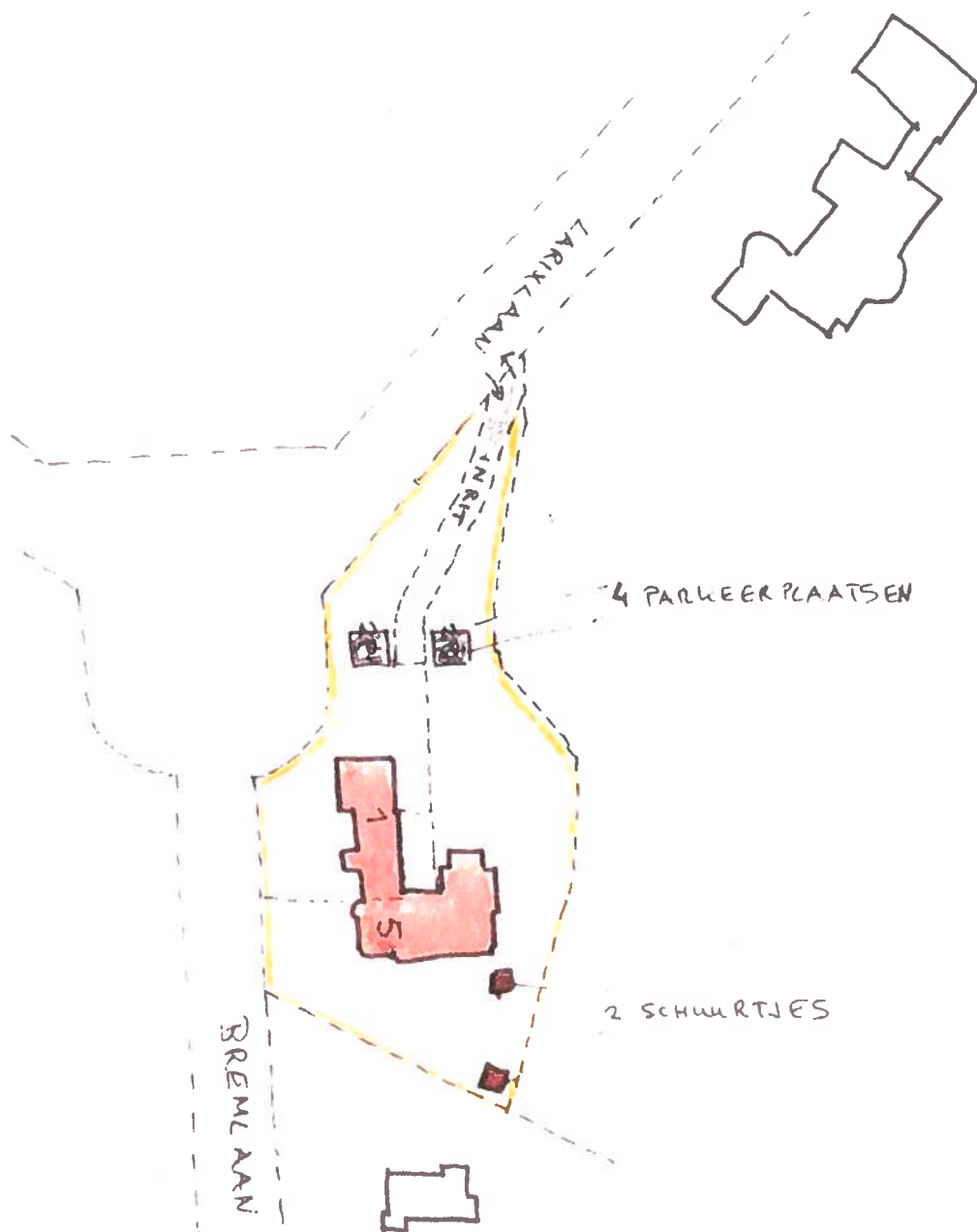
In het vigerende bestemmingsplan Utrechtseweg was de woonbestemming op onze percelen veel groter (het gehele achtergebied) en dat is in het ontwerp bestemmingsplan Kruisheide sterk beperkt.

Op zich hebben wij daar voor wat het binnenterrein achter ons Koetshuis niet zoveel problemen mee, omdat wij dat binnengebied richting de nieuw te bouwen villa's gebied ook graag groen willen houden.

Het 'inleveren' van de woonbestemming (W-3) op grote delen van onze eigendommen t.b.v. tuinen vinden wij prima. Echter aan de zijde van de Larixlaan en Bremlaan, alwaar onze toegangsweg ligt en de strook naast Bremlaan 5, hebben wij bezwaar tegen de daar geheel voorgenomen tuinbestemming en de bestemming Bos t.b.v. van een bestaande schuur.

Op 27 november 2018 heeft het College van B&W positief besloten op deze omgevingsvergunning aanvraag. [REDACTED]





Vergunde situatie Bremlaan 1 en 5 met in- uitrit, vier parkeerplaatsen en 2 schuurtjes

Omdat wij de verhardingen op ons perceel zoveel mogelijk willen beperken en onze tuinen zo groen mogelijk willen houden, zijn de vier parkeerplekken gesitueerd direct aan het uiteinde van onze toegangsweg en dus niet verder onze percelen op. Hierdoor blijft het monumentale Koetshuis zo veel mogelijk omgeven door een tuin i.p.v. door parkeerplaatsen.

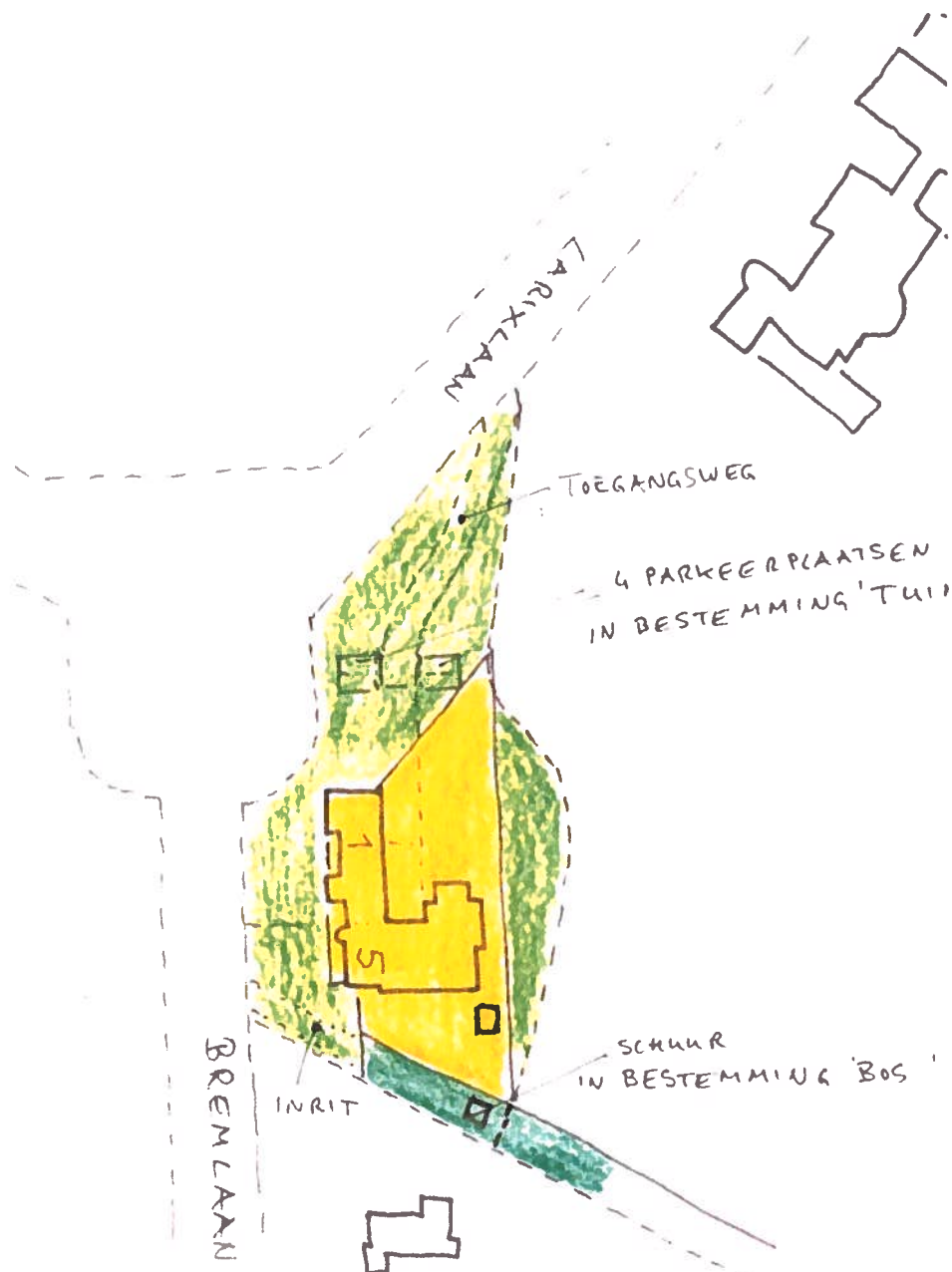
Ook hebben wij er bij de situering van de parkeerplekken rekening mee gehouden, dat deze niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg.

Wij zijn blij dat uw College heeft ingestemd met de door ons voorgestelde en ingediende situering van de vier parkeerplaatsen.

Echter in het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide is geen rekening gehouden met de door het College van B&W vergunde situatie.

Immers deze (vergunde) parkeerplaatsen liggen in de bestemming Tuin en zijn daarom daar volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Dit is echter in strijd met de op 27 november 2018 verleende omgevingsvergunning.



De vier parkeerplaatsen zijn ten onrechte niet opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan Kruisheide en liggen in de bestemming Tuin.

De schuur naast Bremlaan 5 is ten onrechte opgenomen in de bestemming Bos

Wij vragen u dan ook om het bestemmingsplan Landgoed Kruisheide aan te passen, zodat de vergunde situatie met de vier parkeerplaatsen aan het eind van onze toegangsweg wordt mogelijk gemaakt.

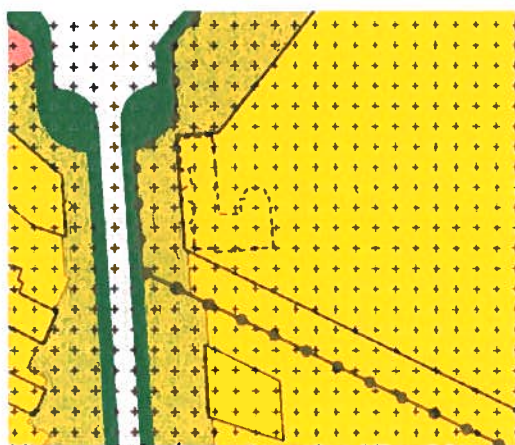
Tevens is door de Gemeente recentelijk een uitritvergunning verleend voor het perceel Bremlaan 5, daarbij is ook een parkeerplaats (laden en lossen) aangegeven. Ook deze parkeerplaats, bestemd voor laden/lossen en gasten, ligt nu in de bestemmingen Tuin en Bos.

In het (nog vigerende) bestemmingsplan Utrechtseweg heeft de strook grond naast Bremlaan 5 een woonbestemming, zodat ook aan die zijde een in/uitrit kan komen, maar bovendien staat daar ook een schuur.

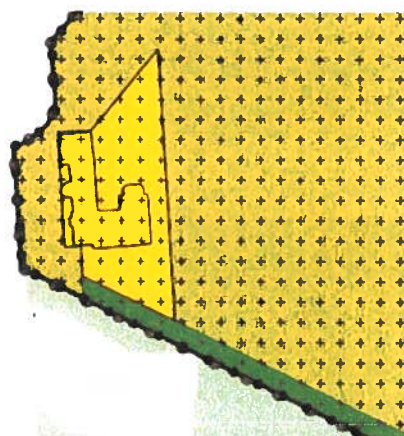
In het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide is deze strook ineens wegbestemd en heeft het de bestemming Bos gekregen.

Hierdoor kan daar niet de (vergunde) in/uitrit komen met parkeerplaats en ook is de bestaande schuur daar wegbestemd.

Deze schuur willen wij behouden en vervangen en/of opknappen.
(zie vergelijking bestemmingsplannen hieronder)



Vigerend Bestemmingsplan Utrechtseweg



Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide

Ons voorstel is om ook hier een aanpassing door te voeren, zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie (schuur) en aan de afgegeven uitritvergunning met parkeerplaats bij Bremlaan 5.

In bijgaand voorstel tot aanpassing van de verbeelding is dan ook aangegeven dat de strook met de bestemming Bos ingekort wordt en dat de strook aan de zuidzijde van Bremlaan 5 de woonbestemming behoudt conform het vigerende bestemmingsplan Utrechtseweg. Het inkorten van de strook met de bestemming Bos bewerkstelligt tevens dat de bestaande schuur (zie foto) in dat gebied gehandhaafd/hersteld kan blijven/worden.



Bestaande (en op te knappen) schuur

In bijgaande schets geven wij aan hoe naar onze mening de verbeelding van het bestemmingsplan Landgoed Kruisheide aangepast zou moeten worden. (zie hieronder)

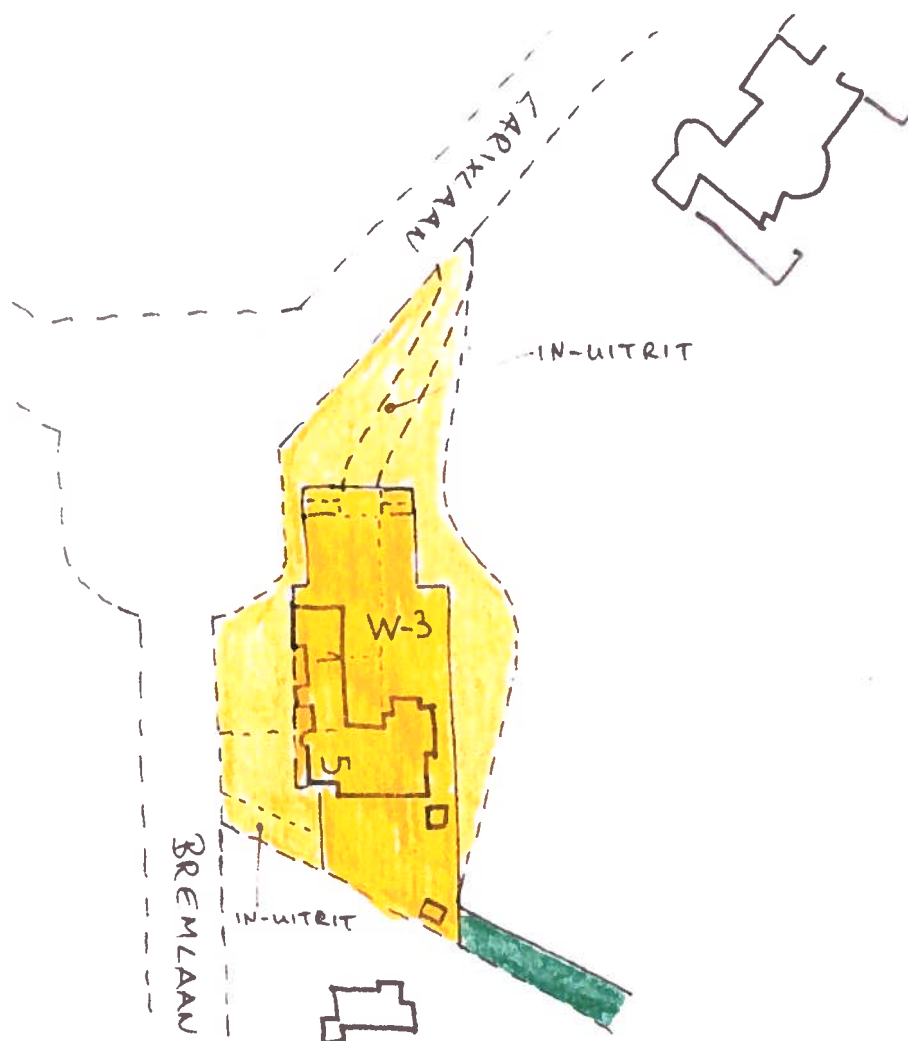
Hierin is de woonbestemming (W-3) om ons Koetshuis heen getekend.

De noodzakelijk aan te leggen en vergunde parkeerplaatsen zijn dan gesitueerd in de woonbestemming (W-3) en kunnen dan dus worden aangelegd op onze eigen percelen, zoals de gemeente eist op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

Ook de vergunde uitritvergunning met parkeerplaats naast Bremlaan 5 kan hier nu worden aangelegd en de bestaande schuur staat nu in de woonbestemming conform het vigerende bestemmingsplan Utrechtseweg.

In deze voorgestelde aanpassing blijft ook voldoende Tuin-bestemming over rondom ons Koetshuis en blijft er tevens een groene buffer naar de openbare weg toe.

Middels een tuinontwerp wordt de groene ruimte om het Koetshuis nog versterkt d.m.v. de aanplant van struiken, nieuwe bomen en hagen.



Schets voorgestelde aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan Landgoed Kruisheide

Samenvattend

Met deze zienswijze maken wij bezwaar tegen het niet opnemen in het Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide van de door uw College toegestane en vergunde vier parkeerplaatsen en van de vergunde inrit met parkeerplaats naast Bremlaan 5.

De aan te leggen parkeerplaatsen zijn ten onrechte niet opgenomen in het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Kruisheide, aangezien deze zijn gelegen in de bestemming Tuin.

Voor de locatie van de bestaande schuur achter en naast Bremlaan 5 is ten onrechte een strook met de bestemming Bos opgenomen.

Deze strook zou weer de woonbestemming dienen te krijgen conform het vigerende bestemmingsplan Utrechtseweg, waardoor de bestaande en op te knappen schuur hier niet wordt wegbestemd.

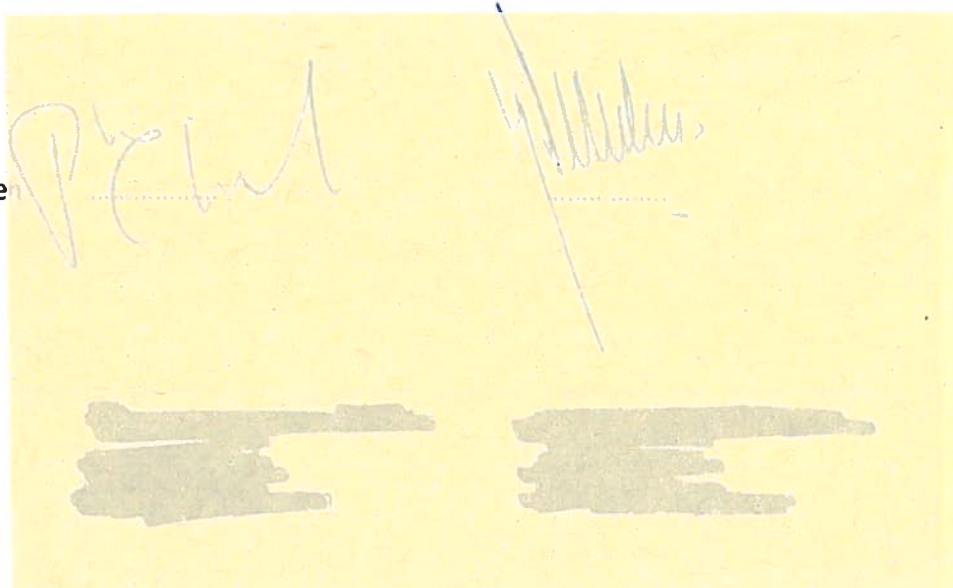
Wij vragen u dan ook om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen volgens de in deze zienswijze opgenomen schets.

Hierbij komen de door de gemeente geëiste parkeerplaatsen en de door uw College goedgekeurde situatie, alsmede de bestaande schuur te liggen in de woonbestemming W-3.

Wij hopen dat u een positief besluit wilt nemen op onze zienswijze.

Hoogachtend,

Handtekening

The image shows a yellow rectangular area containing two handwritten signatures in blue ink. Below each signature is a dark, rectangular stamp or seal. The signatures are written in a cursive style. The stamps are dark and appear to be official seals.