

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

**Bestemmingsplan
‘Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65’**

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. REACTIES EN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Zienswijze 1: Bewoner Utrechtseweg 69	4
3. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN	17
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	17
3.2 Ambtshalve wijzigingen.....	17

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65', betrekking hebbend op het perceel met kadastraal nummer D 4316, heeft met ingang van vrijdag 25 juni 2021 tot en met donderdag 4 augustus 2021 (zes weken) ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

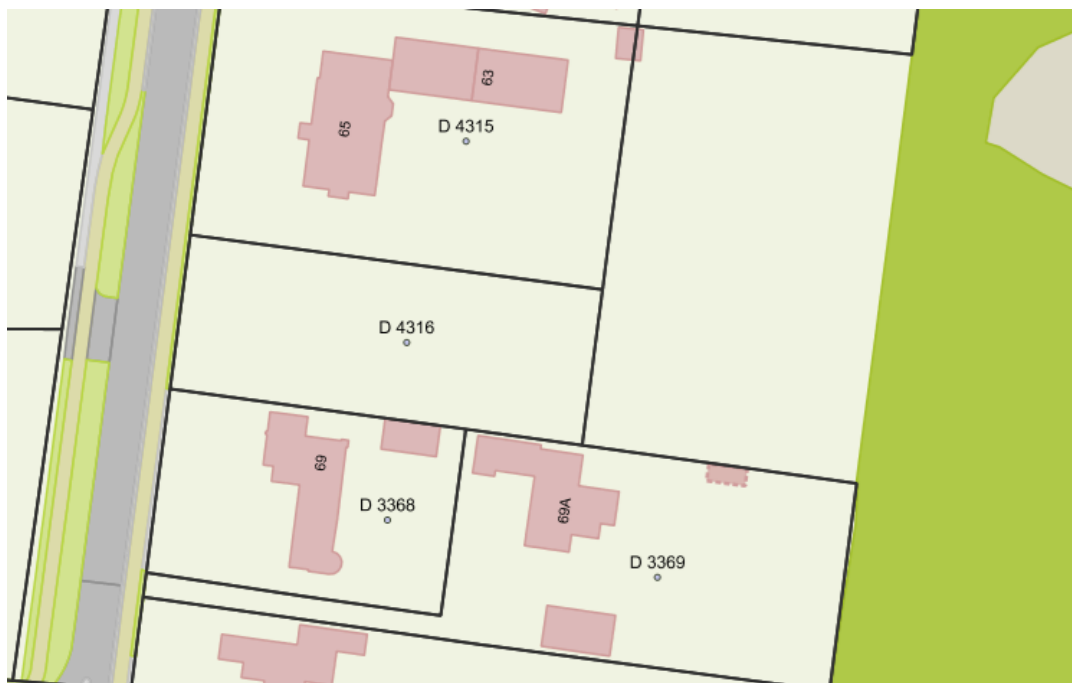
Opbouw nota

In deze 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' is deze zienswijze samengevat en beantwoord. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte samenvatting van de relevante kern van de opmerkingen die de indiener over een bepaald onderwerp kenbaar heeft gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige reactie betrokken. Per reactie zijn de beoordeling en afweging door, alsmede de opvatting c.q. het standpunt van, het college van burgemeester en wethouders weergegeven.

De integrale zienswijze is geanonimiseerd en als separate bijlage toegevoegd aan de stukken.

Onderstaand een fragment van de kadastrale kaart rond het plangebied.



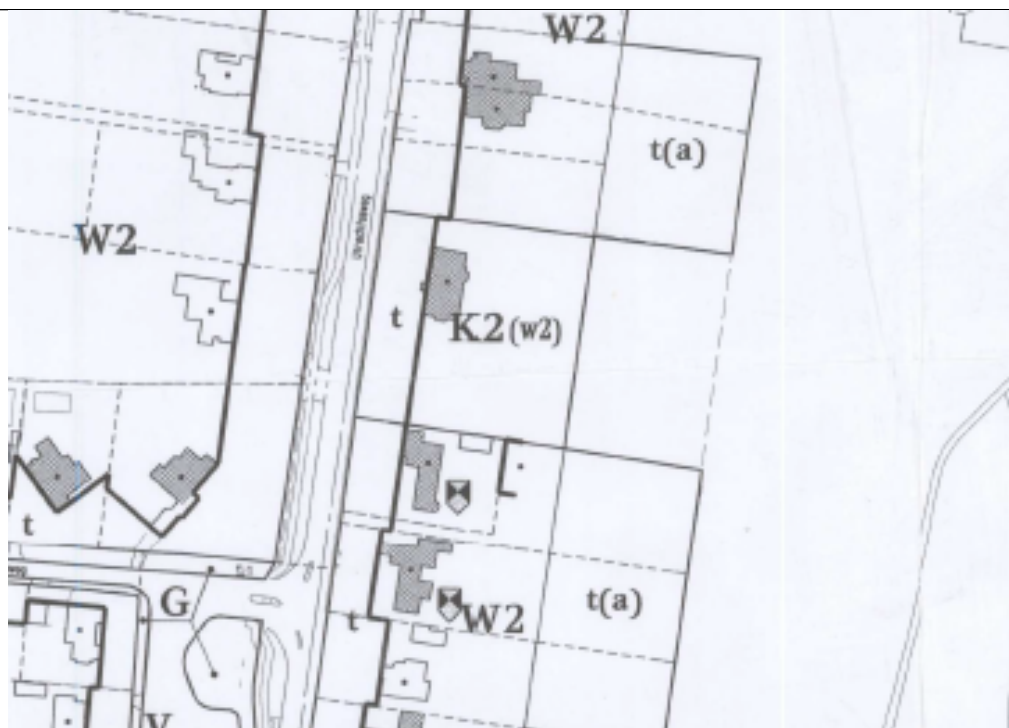
Fragment kadastrale kaart en huisnummers rond plangebied.

De aanpassingen in het plan als gevolg van de zienswijze en daarnaast de ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in de laatste paragraaf.

2. REACTIES EN BEANTWOORDING

2.1 Zienswijze 1: Bewoner Utrechtseweg 69 (ingekomen 4 augustus 2021, herziene versie (ingekomen 5 augustus 2021), zaaknummer 1056005)

Reactie 1:	1. Algemene rechtszekerheid Uit oogpunt van rechtszekerheid zouden afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan ruimschoots gemotiveerd moeten worden. Noch in het voorstel aan het college dan wel in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt hier inhoud aan gegeven anders dan dat naar de totstandkoming wordt toe geschreven.
Antwoord:	<i>De bestemmingsplanprocedure die wordt doorlopen, is bedoeld om te toetsen of de beoogde nieuwe woning op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen de totstandkoming, de huidige en toekomstige situatie, de geldende beleidskaders, de milieu- en omgevingsaspecten en de implementatie daarvan allemaal mee. Al deze aspecten komen in het bestemmingsplan aan de orde.</i> <i>Voor een goed begrip: de belangrijkste afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft de overschrijding van het bebouwingspercentage. Met de herziening worden daarnaast de maximale bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse verlaagd van 8 meter goothoogte en 14 meter bouwhoogte naar respectievelijk 7 en 11 meter. Ook krijgt het omliggende terrein rond het bouwvlak een tuin- of erfbestemming net als andere woonbestemmingen in de omgeving van het plangebied. Tot slot is een bebouwingsvrije zone aangegeven waar bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan.</i>
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
Reactie 2:	2. Inbreiding is beleidsbreuk Het plan staat haaks op het vigerend ruimtelijk kader, waarin inbreiding niet mogelijk is. Dit is een bestendiging van het ruimtelijke beleid voor dit gedeelte van Hilversum. Daar waar in een eerder bestemmingsplan nog de mogelijkheid was om te komen tot uitbreiding is dit in het vigerend bestemmingsplan nadrukkelijk niet meer mogelijk. De enige mogelijkheid die er is, is het gebruik te wijzigen van kantoor naar wonen. Dit is dan ook de afgelopen gebeurd.
Antwoord:	<i>Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' is gekozen voor een andere bestemmingsplansystematiek ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan (eveneens 'Utrechtseweg' genaamd). In dat bestemmingsplan waren de bouw mogelijkheden in de planregels afhankelijk gesteld van de perceels grootte.</i>



Fragment plankaart voorheen geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' (2001)

In de herziening (i.c. het geldende bestemmingsplan) is gekozen om te werken met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Het te bouwen oppervlakte is per perceel berekend op grond van de mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan en is doorvertaald naar het percentage dat in het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Daarnaast is voor de bijbehorende bouwwerken aangesloten bij de mogelijkheden uit het hiervoor geldende bestemmingsplan, De bouw mogelijkheden zijn in het nu én voorheen geldende bestemmingsplan vergelijkbaar. In die zin was de herziening hoofdzakelijk 'conserverend'. Het is niet zo dat het uitgangspunt van de herziening was om uitbreidingsmogelijkheden expliciet niet meer mogelijk te maken.

In het geldende bestemmingsplan (i.c. het vigerende ruimtelijke kader) heeft het perceel nog een kantoorbestemming met een groot bouwvlak (zie de afbeelding hierna). Er is hier geen kantoorfunctie meer en het is ook niet waarschijnlijk dat die ter plaatse in de nabije toekomst weer zal komen.

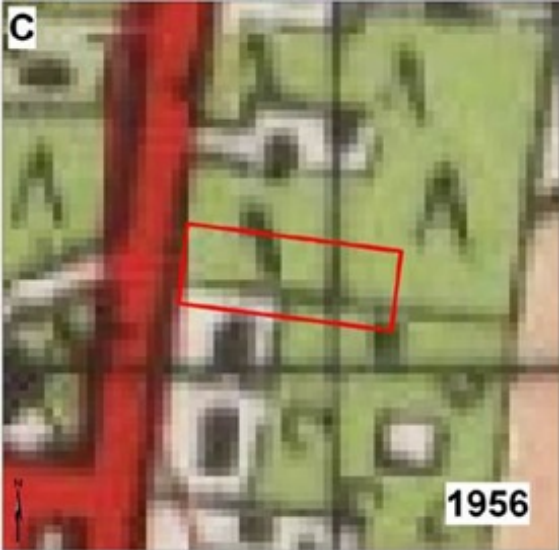
Het bestaande pand is in gebruik genomen als woning. Dit is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan dat gebruik voor wonen al toestaat. Een grote (legale) aanbouw aan de achterzijde van dit monument is, voor zover gelegen boven maaiveld, gesloopt. Alleen de kelder resteert ter plaatse nog. Door de sloop is het monumentale landhuis 't Zuidereind in oude luister hersteld. Het grote perceel is kadastraal gesplitst. Om een woning binnen het geldende bebouwingspercentage te kunnen realiseren zou ook de kelder verwijderd moeten worden aangezien de oppervlakte van de kelder deel uit maakt van de berekening van het bebouwingspercentage.

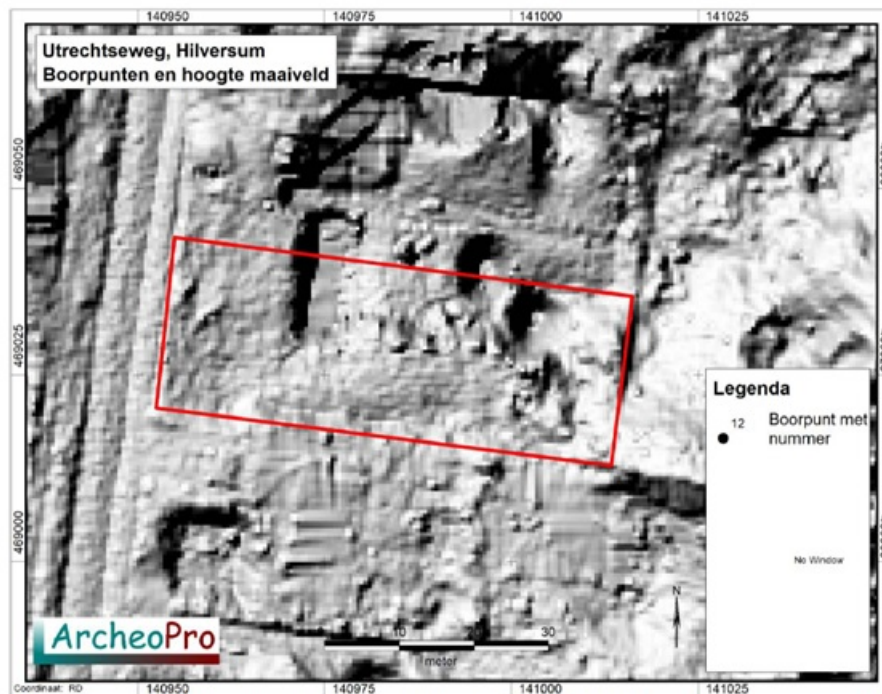
De gemeente heeft beoordeeld of een extra woning op het afgesplitste zuidelijke perceel passend is zonder de kelder te slopen. De gemeente vindt dat in deze situatie, onder voorwaarden, een acceptabele ontwikkeling.

	<i>Een inbreiding van historische percelen in dit gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt in principe onwenselijk, maar door het riante oppervlak van dit gehele perceel (nummer 63 en 65) blijven de gebouwen voldoende afstand tot elkaar houden.</i> <i>Met een goot- en bouwhoogte van 7/11 meter zal de nieuwbouw ondergeschikt blijven aan de statige monumentale villa Utrechtseweg 63 (met een toegestane goot en nokhoogte van 8 meter en 14 meter) en sluit het plan aan bij de overige monumentale panden in de directe nabijheid. Hiermee blijft de hiërarchie gewaarborgd en worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet onevenredig aangetast. De kelder is inmiddels netjes afgewerkt.</i> <i>Het nieuwe bouwvlak heeft dezelfde begrenzing als het bestaande bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingplan 'Utrechtseweg'. De omvang van het nieuwe bouwvlak komt overeen met de oppervlakte van het gesloopte bouwwerk.</i> <i>Daarnaast past het plan in de overige beleidskaders. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning.</i>  <i>Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Utrechtseweg' met het plangebied (rood omlijnd)</i>
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
Reactie 3a:	3. Nut en noodzaak niet aangetoond Vanuit het belang van rechtszekerheid en van een consistente samenhangende prokwalitatieve ruimtelijke ordening, dienen afwijkingen van het vigerende bestemmingplan deugdelijk gemotiveerd te worden. Dat geldt in algemene zin, maar bij inbreiding cq verdichting nog meer. a. In de Toelichting wordt in 4.5.1 ingegaan op het woningbouwprogramma van de gemeente. In de recent door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie wordt hieraan een nadere uitwerking gegeven. Reclamant is van mening dat, indachtig deze woonvisie, het bouwen van één vrijstaande villawoning de problemen van de -Hilversumse woningmarkt niet oplost.
Antwoord:	Voor de duidelijkheid: er is in bestemmingsplan niet gesteld dat een extra woning de problemen van de woningmarkt oplost. In het plan is beoordeeld of de beoogde nieuwe

	woning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat uitgebreid en deugdelijk gemotiveerd. Opgemerkt wordt dat gebruik ten behoeve van wonen al is toegestaan in het bestaande bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. De woningbouwopgave in Hilversum en in de regio is fors. Niets doen is dan ook geen optie. Volgens de Toekomstvisie Hilversum 2030 dient er voor 1.000 à 1.900 woningen ruimte gevonden te worden in bestaand stedelijk gebied. Door inbreiding, door herontwikkeling van leegstaande panden of op vrijkomende locaties. In het onderhavige plan wordt in bestaand stedelijk gebied door middel van inbreiding (en een zorgvuldige inpassing) een woning toegevoegd. Op deze manier draagt het onderhavige plan bij aan de woningopgave in de regio Hilversum. Meer woningen om ook meer bij te dragen aan de woningbouwopgave zijn op deze locatie niet zorgvuldig in te passen. Het toevoegen van een woning is daarnaast ook passend binnen de vastgestelde Woonvisie bijvoorbeeld als het gaat om de aspecten van voldoende (beschikbare) en kwalitatief goede woningen. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van duurzaamheid.
Reactie 3b:	b. In de onderbouwing wordt ingegaan op de vele omgevingsaspecten. Alle deelaspecten eindigen met dezelfde conclusie dat het mogelijk is cq dat er geen belemmeringen zijn. Het is voor reclamant duidelijk dat de ruimtelijke onderbouwing geschreven is in opdracht van de aanvrager, die gebaat is bij de bestemmingsplan wijziging voor dit perceel. Dit betekent helaas ook dat er op onderdelen een loopje genomen wordt met de juistheid en dat de onderbouwing stoelt op ernstige omissies.
Antwoord:	De beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning is beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij gaat het er niet alleen om of het een wenselijke ontwikkeling is, maar ook of er vanuit milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn om hier een nieuwe woning toe te staan. Dat is wat in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn zorgvuldig nagelopen. Waar nodig zijn aanvullende onderzoeken verricht door deskundige bureaus. Na elk van de milieu- en omgevingsaspecten zorgvuldig te hebben beoordeeld luidt de conclusie dat er geen juridisch planologische belemmeringen uit de relevante milieu- en omgevingsaspecten voort komen die de bouw van een nieuwe woning op deze locatie in de weg staan. Overigens is het in de gemeente Hilversum gebruikelijk dat een initiatiefnemer de benodigde stukken (ruimtelijke onderbouwing, inclusief (milieu-)onderzoeken e.d.) aanlevert die door gemeente worden beoordeeld. Pas na accordering van de stukken kan een voorstel worden gedaan om een plan in procedure te brengen.
Reactie 3c:	c. Bovenal wordt 'nut en noodzaak' van de inbreiding, in relatie tot de omgeving, nauwelijks of onvoldoende onderbouwd. Dit is nu precies waar het plan wringt.
Antwoord:	Op het perceel is momenteel geen bebouwing aanwezig, maar gebruik ten behoeve van wonen is volgens het bestemmingsplan al toegestaan in het bestaande bouwvlak. In de directe omgeving van het plangebied overheerst eveneens de woonfunctie. Op de aangrenzende percelen ten noorden en zuiden van het plangebied zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Dit geldt ook voor de percelen ten westen van het plangebied aan

	<i>de overzijde van de Utrechtseweg. Het onderhavige plan voor de realisatie van één vrijstaande woning sluit hierbij aan.</i> <i>De gemeente vindt het plan voor een nieuwe woning aanvaardbaar mits het bouwvlakoppervlak van de nieuwe woning maximaal 102 m2 bedraagt. Deze oppervlakte komt overeen met het bijgebouw achter het monumentale landhuis 't Zuidereind. Sloop van dit bijgebouw is als voorwaarde gesteld zodat het landhuis in oude luister wordt hersteld en het aanzicht op het monument verbetert. De sloop van het bijgebouw is inmiddels gereed en door de gemeente geaccordeerd.</i> <i>Daarnaast dienen de geldende hoogtematen (op grond van het vigerende bestemmingsplan) te worden beperkt en moet het nieuwe bouwvlak gelegen zijn binnen het bestaande bouwvlak. Op grond van deze kaders worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet onevenredig aangetast.</i>
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
Reactie 4a:	4. Onderbouwing is op onderdelen onjuist, suggestief en/of misleidend a. In paragraaf 3.2.1 van het document Toelichting staat dat in het verleden in het plangebied een woning gestaan zou hebben, zo zou blijken uit archeologisch onderzoek (paragraaf 5.9.2). In deze paragraaf staat: "De bodemverstoring is vrijwel zeker veroorzaakt tijdens het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de woning die in de twintigste eeuw binnen het plangebied heeft gestaan en door de sloop van deze woning." Dit is feitelijk onjuist en berust vooral op een ondeskundige (al dan niet bewuste) onjuiste interpretatie van het geraadpleegde kaartmateriaal. Allereerst valt het op dat de bijlagen elkaar tegenspreken. In het Verkennend bodemonderzoek valt op blz. 29/77 te lezen " De onderzoekslocatie is tot op heden onbebouwd en bestaat uit een bosperceel". In het archeologisch onderzoek staat op blz. 24/47: ".... Niet lang hierna is binnen het plangebied een woning gebouwd. Deze is duidelijk zichtbaar op de topografische kaart uit 1956. Inmiddels is deze woning alweer gesloopt. Hiervan resteren waarschijnlijk de onnatuurlijke depressies die op de detailuitsnede uit het AHN zichtbaar zijn (zie figuur 8)." Op biz. 34/47 wordt dit in de conclusies nog eens dunnetjes overgedaan met de tekst "De bodemverstoring is vrijwel zeker veroorzaakt tijdens het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de woning die in de twintigste eeuw binnen het plangebied heeft gestaan en door de sloop van deze woning." Dit is opmerkelijke tekst voor een conclusie, daar dit niet eerder op deze wijze behandeld is. Daarbij is dit feitelijk onjuist. In de visie van reclamant is de ernst hiervan groot: hier wordt de misleidende suggestie gewekt dat hier een woning gestaan zou hebben. Om misverstanden voor te zijn: dat er -al eerder- een woning gestaan zou hebben is pertinent onjuist! Dat blijkt niet alleen uit het kaartmateriaal, maar wordt ook nog eens bevestigd doordat in de archieven een bouw en sloopvergunning van deze bebouwing ontbreekt. Ook navraag door reclamant bij degene die er indertijd op het belendende perceel woonden, bevestigen dat hier nimmer een woning gestaan heeft.

Antwoord:	<i>Kennis uit de directe omgeving is soms accurater dan de kennis die een deskundige uit oud kaartmateriaal en oude dossiers moet halen. Dat is ook de reden waarom bestemmingsplanprocedures verschillende momenten kent waarop door anderen kan worden ingesproken en ook andere instanties worden geraadpleegd. Tijdens deze procedure moeten alle betrokken belangen worden geïnventariseerd, zodat de raad daar bij de vaststelling een zorgvuldige afweging in kan maken.</i> <i>Het is heel scherp van reclamant dat deze omissie in het concept-rapport van het archeologische onderzoek is opgemerkt. Dank daarvoor.</i> <i>In het concept-rapport was een patroon op de oude topografische tijdreiskaart uit 1956, ten onrechte voor bebouwing aangezien. Zie de afbeelding hieronder.</i>  <i>Rode vlak is onderhavige perceel. De zwarte z-vorm is voor bebouwing aangezien.</i> <i>Die foutieve indruk werd nog versterkt door de duidelijke rechthoekige kuil in het maaiveld ter plaatse die zichtbaar is op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Zie de afbeelding hierna.</i>
-------------------------	--



Figuur 8: Detail uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland met daarin rood omlijnd het plangebied ⁸

Uit plaatselijke historische kennis (het geheugen van mensen) blijkt nu dat dit een onjuiste interpretatie is geweest. Op de kaart uit 1956 is het patroon waarmee tuin en bos op de kaart werd aangeduid, door de onscherpe afdruk, per abuis voor bebouwing (zwart) aangezien. Zie de legenda van de topografische tijdreiskaart hierna.



Ter plaatse heeft nooit een woning gestaan maar is in het verleden een grote vijver aangelegd (vandaar de kuil in het maaiveld). Deze omissie wordt in het archeologische rapport hersteld.

Voor de conclusies van het archeologisch onderzoek heeft dat echter geen gevolgen. Die blijven het zelfde. De grond ter plaatse is in het verleden al geroerd door de aanleg van de vijver. Als er archeologische waarden aanwezig waren (het zijn verwachtingswaarden) zijn die toen al verloren gegaan. Het heeft dus geen zin om nu nog archeologisch onderzoek te doen.

Het is mooi dat deze onjuiste interpretatie nog tijdig door reclamant is rechtgezet, zodat de raad zijn afweging op de juiste feiten kan maken. Het is een vergissing. Het is nooit de bedoeling geweest om misinformatie te geven.

Reactie 4b:

b. Het College van burgemeester en wethouders heeft aangegeven dat er een woning op het perceel kan worden gebouwd indien het bijgebouw achter het monumentale landhuis Utrechtseweg 63-65 gesloopt is en de daaronder

	gelegen kelder op een nette wijze is afgewerkt om deze aan het zicht te onttrekken vanaf het maaiveld. Dit is opmerkelijk, daar noch de direct omwonenden noch de gemeenteraad hierover geconsulteerd zijn en dit geen rechtsgeldige bevoegdheid van het college is. Toen reclamant dit aspect uitzocht ontdekte reclamant dat niet het college maar de verantwoordelijke wethouder dit middels een brief aan de aanvrager kenbaar heeft gemaakt en derhalve niet in de besluitenlijst van het college voor komt.
Antwoord:	<i>Het Landhuis 't Zuidereind mag als woning worden gebruikt omdat het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' dat al toe staat. Op de kantoorbestemming voor het landhuis rust namelijk ook een functieaanduiding 'wonen'. Zie de afbeelding hierna.</i> <i>Functieaanduiding wonen met in roze bouwwak kantoor en bolletjeslijn voor nieuwe bestemmingsplan.</i> <i>Een initiatiefnemer heeft dus geen toestemming van de gemeente nodig om hier te kunnen wonen en het pand daarvoor in te richten. De raad heeft dat bestemmingsplan in 2014 vastgesteld en omwonenden hebben de mogelijkheid gehad daartegen te ageren.</i> <i>Voor het oprichten van een extra woning heeft een initiatiefnemer wel de medewerking van de gemeente nodig vanwege de overschrijding van het bebouwingspercentage. Zie verder de gemeentelijke beantwoording van reactie 1 en 2.</i> <i>Het college heeft medewerking verleend aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 1 nieuwe woning op de locatie waar al een bouwwak is gesitueerd. Zie op de bovenstaande afbeelding het oplichtende bouwwak van de kantoorbestemming.</i> <i>In de brief waaraan reclamant refereert is alleen aangegeven dat er bereidheid is het college een voorstel te doen voor medewerking aan een nieuwe woning binnen hetzelfde bouwwak. Dit voorstel is gedaan. Op 15 juni 2021 heeft het college besloten de procedure van het bestemmingsplan te starten. In het betreffende voorstel is ook aangegeven dat de raad bevoegd is het bestemmingsplan vast te stellen.</i> <i>Er zijn geen bevoegdheden misbruikt. Niet door het college, niet door de wethouder.</i>

Reactie 4c:	c. Er wordt voorbij gegaan aan de vergunningsvrije bouwwerken in relatie tot stedenbouwkundige structuur. Dat er vroeger een vijver lag wordt ook niet genoemd. Deze vijver (omrand met uit metselwerk opgetrokken vijverranden, compleet met gemetselde trap e.d) is, in opdracht van de huidige eigenaar cq de aanvrager gedempt, vrijwel direct na de aankoop van het perceel. In ogen van reclamant is hiermee bewust de toen daar op die plek aanwezige flora en fauna vernietigd.
Antwoord:	<i>Met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden is rekening gehouden door deze in het bestemmingsplan uit te sluiten ter plaatse van de perceelsgrens van reclamant. In een zone van 2 meter langs de perceelsgrens zijn bijgebouwen uitgesloten en kunnen de gronden niet worden aangemerkt als erf waar vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Bovendien hebben de gronden aan de voorzijde een tuinbestemming gekregen waar helemaal geen gebouwen zijn toegestaan. Zie de afbeelding hierna.</i>  <i>Zone waar bijgebouwen zijn uitgesloten (ook vergunningsvrij) en tuinbestemming aan de voorzijde (groen).</i> <i>Het dempen van de vijver bij het kantoor is een beslissing van de nieuwe eigenaar die zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud en beheer van zijn erf en tuin. Op grond van informatie van de eigenaar was de vijver lek en sterk verwaarloosd, want al jaren niet meer onderhouden.</i>
Conclusie:	Naar aanleiding van deze zienswijze zal het archeologische rapport en de toelichting op het onderdeel archeologie worden aangepast. Tevens zal de toelichting worden gewijzigd voor zover wordt gesproken over een woning die in het plangebied aanwezig zou zijn geweest.
Reactie 5:	5. Monumenten in de knel Het recent afgesplitste perceel, is aan weerszijden gesitueerd tussen percelen met daarop monumentale gebouwen: Utrechtseweg 63-65, Utrechtseweg 69 en Utrechtseweg 71 (de woning waar Dudok tot zijn dood heeft gewoond).

	In verband met de cultuurhistorische waarde is geen rekening gehouden met vergunningsvrij bouwen. Volgens reclamant is het mogelijk om één meter achter de voorgevel buiten het bouwvlak op het achtererfgebied vergunningsvrije bouwwerken (met 4 m max. bouwhoogte) te realiseren, tenzij dat wordt uitgesloten. Deze bouwwerken kunnen te dicht op de monumentale gebouwen, die op de nabij gelegen percelen gesitueerden zijn, gebouwd worden. Reclamant verwijst daarvoor ook naar een artikel “monumenten in de knel door het ontbreken van afstandsregels voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken”. Het probleem zit in zowel de situering als de hoogte. Volgens reclamant is de hiërarchie tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet gewaarborgd ten opzichte van het pand Utrechtseweg 69. De toelaatbare goot- en nokhoogte van nummer 69 zijn weliswaar 8 en 11 meter, maar de feitelijke hoogtes zijn 6 en 9 meter en zullen vanwege de monumentenstatus niet wijzigen. Daar komt bij dat de goothoogte direct grenzend aan het bestemmingsplan maar 2,5 meter is. De vergunningsvrije bouwwerken kunnen (met een maximale bouwhoogte van 4 m) zo het ensemble van rijksmonumentale villa's Utrechtseweg 69 en 71 ernstig verstoren cq aantasten. Van een passende invulling is dan geenszins sprake. Volgens reclamant zijn er wel degelijk belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie en zal er binnen 10 meter afstand van de bestaande bebouwing geen vergunningsvrije bebouwing gerealiseerd mogen worden.
Antwoord:	<i>Om rekening te houden met de monumentale villa van reclamant is in het bestemmingsplan voorgeschreven dat er geen bijgebouwen mogen komen binnen 2 meter van de perceelsgrens aan de zijde van reclamant. Die afstand is enigszins vergelijkbaar met de afstand waarop de (aangebouwde) garage van reclamant van de perceelsgrens staat. Tussen de bebouwing zit er op die manier ongeveer 4 meter. Voor de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. Deze regels gelden ook voor de aangrenzende percelen, waaronder dat van reclamant.</i> <i>Op grond van artikel 5 'Waarde – Cultuurhistorie – Villapark' geldt voor vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen (en de nok maximaal 5 meter). Deze goot- en nokhoogte gelden ook voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken als deze op meer dan 4 meter afstand van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. In dat geval gelden specifieke eisen voor de dakvorm en hoogte ten opzichte van naburige percelen. Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mogen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen reden om strengere beperkingen te stellen.</i> <i>Wat betreft de vergunningsvrije bouw mogelijkheden is het goed te realiseren dat deze ook nu al gelden. Dat betekent dat er op basis van het geldende bestemmingsplan dus al vergunningsvrije gebouwen op korte afstand van het perceel van reclamant zijn toegestaan.</i> <i>In het onderhavige bestemmingsplan worden die mogelijkheden ten gunste van reclamant beperkt. Binnen 2 meter van de perceelsgrens van reclamant zijn geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken meer mogelijk. Opgemerkt wordt nog dat het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' voor andere percelen met monumentale panden geen specifieke bebouwingsvrije zones bevat met betrekking tot bijbehorende bouwwerken.</i> <i>Wat betreft de hiërarchie, die blijft gewaarborgd. Temeer daar de garage van Utrechtseweg 69 aan de zijde van het onderhavige plangebied is geïntegreerd in het hoofdgebouw. De goothoogte is hier weliswaar 2.50 meter, maar de kap loopt door in</i>

	het hoofdgebouw met een nok op 9 meter. De cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.  <i>Bebouwing aan de perceelsgrens.</i>
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie 6:	6. Inspraakprocedure Het bevreemdt reclamant dat het woord van de aanvrager, zonder controle op deze informatie, aangenomen cq geloofd wordt. Volgens reclamant is het niet aanvrager maar in weerwil van het hierover geschetste beeld, maar reclamant zelf die van meet af aan - voor het eerst in 2018- het contact gezocht heeft. Pas eind mei 2021 is er, bij monde van het ingeschakelde adviesbureau, met reclamant contact gezocht om te komen tot een gesprek. Dit overleg heeft nog niet plaats gevonden. Daar de aanvrager hiertoe niet verplicht is, kan vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid (een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening) volgens reclamant niet volstaan worden met het voorstel om geen extra inspraakprocedure te doorlopen.
Antwoord:	<i>De gemeente hecht veel belang aan een zorgvuldige procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom een extra inspraakronde noodzakelijk is. Reclamant en andere omwonenden waren vroegtijdig over het plan op de hoogte en hebben de gelegenheid gehad om belangen naar voren te brengen. Daarvan is ook gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de Reactienota die als bijlage bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen. Vervolgens heeft reclamant een zienswijze ingediend die hier wordt beantwoord. De gemeente ziet geen toegevoegde waarde voor een extra inspraakprocedure.</i> <i>Op 10 november 2021 heeft nog een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de behandeld ambtenaar.</i>
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie 7a:	7. Afwijkregels a. In het ontwerpbestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Van de hoogtematen kan maximaal 10% afgeweken worden. Dit betekent dat de

	goothoogte op maximaal 7,7 m gelegen mag zijn en de nokhoogte op 12,1 meter. Gelet het gegeven dat het naastgelegen pand Utrechtseweg 69 een nokhoogte van 9 m heeft en een goothoogte van 2,5 en 6 m heeft kan volgens reclamant niet langer worden gesproken dat de nieuwe woning deze woning niet overheerst, zoals dat betoogd wordt in de cultuurhistorische paragraaf 5.10.2. Vanuit de optiek van de afwijkingsregels is het gerechtvaardigd om een maximale goot en nokhoogte van 5 en 8 meter aan het bouwvlak te verbinden.
<i>Antwoord:</i>	<i>De algemene afwijkingsregels waarnaar reclamant verwijst zijn een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Het college kan gebruik maken van de afwijkingsregels binnen de randvoorwaarden die daaraan zijn verbonden. Toepassing is slechts mogelijk indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het plan en aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Vanwege (o.a.) de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – Villagebied' zullen in een concreet geval ook de cultuurhistorische waarden worden afgewogen. Het college kan een aanvraag daarom weigeren als de cultuurhistorische waarden te zeer worden aangetast.</i> <i>Er is geen aanleiding om deze afwijkingsbevoegdheid op voorhand te schrappen.</i>
Reactie 7b:	b. In de afwijkingsregels is eveneens, ten behoeve van een ondergrondse parkeervoorziening, het uitbreiden van het bebouwingspercentage met maximaal 40% voorzien. Volgens paragraaf 3.2.4.2 van de Toelichting is er "voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er wordt dus voorzien in voldoende parkeergelegenheid." Nut en noodzaak van deze afwijkingsregel ontbreekt en maakt onnodig en ongewenst de weg vrij het bebouwingspercentage op te hogen.
<i>Antwoord:</i>	<i>Dit is een algemene afwijkingsregel voor ondergronds parkeren die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg', teneinde mogelijkheden te bieden om het parkeren ondergronds op te lossen en op die wijze aan het zicht te onttrekken. Deze afwijkingsregel geldt bijvoorbeeld ook voor het perceel van reclamant zelf. In het onderhavige bestemmingsplan mag het gehele bouwvlak al worden benut (100%), het bebouwingspercentage kan daardoor niet worden verhoogd. De afwijkingsmogelijkheid heeft in dit geval geen toegevoegde waarde. Gelet hier op kan deze bevoegdheid worden geschrapt.</i>
Conclusie:	Naar aanleiding van deze zienswijze zal artikel 11 lid a sub 1.7 van het ontwerpbestemmingsplan worden verwijderd.
Reactie 8:	8. Financiën Reclamant is het niet eens met de zin in het voorstel (zaaknummer 756244) aan het college) onder de kop 'Financiën, middelen & capaciteit'. 'In het openbaar gebied hoeven vooralsnog geen aanpassingen te worden uitgevoerd (met bijbehorende kosten) als gevolg van het bestemmingsplan.' Toelichting: Het voorstel is onvolledig daar nu al valt te voorzien dat er aanpassingen in het openbare gebied gedaan zullen moeten worden als het gaat om een verkeersveilige in en uitrit, zo dicht bij een van de gevaarlijkste rotonde in de gemeente en de daar ter plaatse aanwezige bushalte. De kosten zijn, bij het ontbreken van een concrete aanvraag weliswaar nog niet te kwantificeren maar zijn wel te voorzien daar waar deze ten laste komen van de gemeente.

<i>Antwoord:</i>	<i>Ten behoeve van de nieuwe woning zal een uitrit op de Utrechtseweg nodig zijn. Hiervoor is een uitwegvergunning vereist waarbij de verkeersveiligheid wordt afgewogen. Op voorhand worden geen redenen gezien dat een uitweg verkeerskundige bezwaren oplevert.</i> <i>Voor een uitwegvergunning worden leges in rekening gebracht. Voor zover de gemeente kosten maakt in het kader van de aanleg, dan zullen deze kosten (zoals gebruikelijk) met de aanvrager worden verrekend.</i>
<i>Conclusie:</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

De toelichting en het archeologisch rapport zullen naar aanleiding van de zienswijze (reactie 4) worden aangepast in de zin dat de bodemverstoring ter plaatse in het verleden is veroorzaakt door de aanleg van een zwembad en niet door de bouw van een woning. Het aangepaste archeologisch onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan deze nota.

Regels:

In de regels zal de algemene afwijkingsmogelijkheid van artikel 11 lid a sub 1.7 worden verwijderd:

'het uitbreiden van het bebouwingspercentage ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- *de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen binnen een bouwvlak;*
- *de bouwhoogte maximaal 0,50 meter bedraagt;*
- *het bebouwingspercentage met ten hoogste 40% wordt vergroot;'*

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Ambtshalve zullen er aanpassingen in de toelichting worden doorgevoerd vanwege tijdverloop en enkele redactionele verbeteringen/aanvullingen. Daarnaast zal een onderzoek naar de bomen in het plangebied als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd. Dat geldt ook voor het besluit 'Hogere grenswaarde' zoals dat door het college van burgemeester en wethouders is genomen. Bij bijlagen zijn separaat onderdeel van deze nota.

Regels

- Wijzigen IMRO-code was 'on' (ontwerp) wordt 'va' (vastgesteld)
- Gelet op recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal aan 'artikel 1 Begrippen' de definitie van het begrip 'wonen' worden toegevoegd:

wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.