



Nota van beantwoording zienswijzen

op het

ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a

Gemeente Hilversum, juni 2023

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a. Op 14 april 2023 is het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. De indiener van de zienswijze wordt geanonimiseerd en genummerd. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of ontwerp exploitatieplan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners van zienswijzen ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage.

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Indien planaanpassing – op welke wijze
1.			
a.	Reclamant merkt op dat de privacy in de tuin gehinderd zal worden door de permanente bewoning en door het verplaatsen van het bouwvlak. Gevraagd wordt hierbij rekening te houden met artikel 5:50 BW.	Een afweging in het kader van 5:50 BW zal worden gemaakt bij het uiteindelijke bouwplan en de omgevingsvergunning. De hinder van privacy is beperkt omdat de bouwhoogte is beperkt. Het perceel waar eerder een kantoorbestemming op rustte had een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak lag inderdaad wel wat verder van het perceel van reclamant af. Het gebruik als kantoor zou normaal gesproken gedurende de dag intensiever kunnen zijn dan dat van een vrijstaande woning. Gedurende de avonden en weekenden kan er op sommige dagen enige reuring in de tuin aanwezig zijn. Het gaat echter om een vrijstaande eengezinswoning met veel vrije ruimte om de woning heen waardoor sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.	
b.	Reclamanten zouden het zeer op prijs stellen als in de ramen op de bovenverdieping aan de kant van reclamant melkglas of folie in de ramen wordt geplaatst en de ramen niet zijn te openen.	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden welk type glas in de woning wordt gebruikt.	
c.	Reclamant is bezorgd over de hoogte van de bebouwing. Vanaf welk maaiveld wordt de hoogte gemeten? Reclamant vraagt om de bebouwing niet hoger te laten worden dan de huidige bebouwing (ook rekening houdend met het maaiveld).	In het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg waarin de Kantoor-bestemming was opgenomen, was een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. In artikel 2 (Wijze van	

		meten) wordt bij 'peil' het volgende aangegeven: <i>“voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;”</i>. In het nieuwe bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In artikel 2 van het ontwerp bestemmingsplan is bij 'peil' de volgende tekst opgenomen: <i>“de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld”</i>. Aangezien het perceel niet is gelegen aan een openbare weg, langzaamverkeersroute of voetpad geldt ook in de oude situatie de bepaling <i>“de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld”</i>. In feite is de wijze van meten dus hetzelfde terwijl de bouwhoogte wordt beperkt. Dat er op het kantoorperceel momenteel geen gebouw staat van 10 meter hoogte neemt niet weg dat die er wel had mógen staan volgens het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg. De bouwhoogtes worden wat dit betreft dus al iets aangescherpt.	
2. a.	Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 9 van de plantoelichting een te rooskleurig beeld wordt gegeven van de participatie. Er is niet enkel tegemoet gekomen aan de wensen van	De ontwikkelaar heeft in meerdere sessies de plannen besproken met de omwonenden en is daarbij op enkele punten tegemoet gekomen	

	omwonenden. Daarnaast is er nooit gesproken over een wijziging van het bestemmingsplan, alleen over positionering en ontwerp van de vier woningen.	aan wensen. Het is begrijpelijk dat niet aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden. Aangezien de bouwplannen van de ontwikkelaar niet in het vigerende bestemmingsplan passen, is een partiele herziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan maakt vervolgens de bouwplannen mogelijk maar vormt slechts het kader.	
b.	De wijziging van de bestemming van kantoor naar woningen betekent voor reclamant een verlies van privacy omdat het nieuwe gebouw dicht bij de erfgrans komt te liggen. Daarnaast zal ook buiten kantoor tijden gebruik worden gemaakt van de woning met tuin (en bijbehorend geluid).	De bestemmingswijziging van Kantoor naar Wonen is op zichzelf geen aanleiding voor een verlies aan privacy. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een ruimer gebouw mogelijk dan momenteel aanwezig. Bovendien zou het kantoor binnen de vigerende bestemming intensiever kunnen worden gebruikt. Door de verschuiving van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens ontstaat een bouwmogelijkheid dat dicht langs de tuin van de aangrenzende woning komt te liggen. Het gaat echter nog altijd om een afstand van ongeveer 3,20 meter. Er wordt daarmee voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'.	
c.	Reclamant vreest een daling van de waarde van de woning omdat de nieuwe woning het vrije uitzicht en privacy zal verminderen.	Reclamant kan na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan een verzoek om planschade in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen.	
d.	Als de gemeente toch besluit om het bestemmingsplan aan te passen verzoekt reclamant de 'gevellijn' ook aan de noordzijde van het bouwvlak van de woning te leggen die het dichtst bij	Volgens de schetsen van de beoogde bebouwing van de initiatiefnemer is hier een klein dakkapel voorzien. Voor zover een	Aanpassing verbeelding. Een gevellijn aan noordzijde van het

	het perceel van reclamant ligt. Dit zodat ook hier geen dakkapel gerealiseerd kan worden. Als de gemeente besluit deze gevellijn niet op te nemen verzoekt reclamant een voorschrift op te nemen dat alleen ondoorzichtige ramen geplaatst mogen worden, of het totale vensteroppervlak in dakkapellen te maximeren tot 1 m².	vergunning noodzakelijk is voor het dakkapel wordt een extra aanduiding worden opgenomen dat geen vergunningplichtige dakkapellen zijn toegestaan. Regels opnemen met betrekking tot raampartijen is in een bestemmingsplan niet mogelijk.	noordelijkste kavel wordt toegevoegd. In de regels is al een bepaling opgenomen dat ter plaatse van de gevellijn geen dakkapellen worden vergund.
e.	Als toch wordt besloten het bestemmingsplan aan te passen wordt verzocht duidelijkheid te geven over de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens en de voorgeschreven bouwhoogte voor nieuwe woningen. Reclamant kan dit niet uit de gepubliceerde documenten herleiden.	Het beoogde bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen ligt ongeveer 3,20 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Via www.ruimtelijkeplannen.nl kan dit worden nagemeten. De bouwhoogte is vermeld met een aanduiding op de verbeelding. Deze is maximaal 8 meter. De maximale goothoogte is 3 meter.	
f.	Het is reclamant niet duidelijk vanaf welke hoogte het maaiveld wordt bepaald vanaf waar de goothoogte en de bouwhoogte worden berekend. Volgens reclamant loopt de maaiveldhoogte richting het noorden op zodat niet duidelijk is hoe de bestaande woningen zich verhouden tot de toekomstige woningen. Reclamant verzoekt expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat de hoogte van de begane grondvloer van de nieuwe woningen gelijk moet zijn aan de begane grondvloer van de aangrenzende huizen aan de Orionlaan. Dit zou veel zorgen over de bouwhoogtes wegnemen bij reclamant.	In het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg waarin de Kantoor-bestemming was opgenomen voor Orionlaan 62 en een Wonen – 4 bestemming voor Orionlaan 70a, was een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. In artikel 2 (Wijze van meten) wordt bij 'peil' het volgende aangegeven: <i>“voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;”</i>. In het nieuwe	

		bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In artikel 2 van het ontwerp bestemmingsplan is bij 'peil' de volgende tekst opgenomen: <i>“de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld”</i>. Aangezien het perceel niet is gelegen aan een openbare weg, langzaamverkeersroute of voetpad geldt ook in de oude situatie de bepaling <i>“de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld”</i>. In feite is de wijze van meten dus hetzelfde terwijl de bouwhoogte wordt beperkt. Dat er op het kantoorperceel en woonperceel momenteel geen gebouw staat van 10 meter hoogte neemt niet weg dat die er wel had mógen staan volgens het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg. De bouwhoogtes worden wat dit betreft dus al iets aangescherpt. Overigens is de NAP hoogte van de woningen aan de Orionlaan in praktische zin ook hoger dan de hoogte in NAP van de Orionlaan (de weg) zelf. Het gemiddeld afgewerkte maaiveld is dus een logischere en meer geleidelijke maatstaf voor het bepalen van het peil vanaf waar de hoogte van bouwwerken wordt gemeten.	
3. a.	Reclamanten vinden de geplande huizen te hoog en te massief. De voorgestelde nokhoogte van 8 meter is een stuk hoger dan de hoogte van het bestaande kantoorgebouw (6,55 meter) en	De hoogtes van de woningen zijn weliswaar hoger dan de huidige gebouwen, ze zijn niet hoger dan wat volgens het vigerende	

	de witte villa (7 meter). De oppervlaktes zijn ook groter, waardoor veel meer volume mogelijk wordt gemaakt dan het huidige volume.	bestemmingsplan mogelijk is. Het maximaal te bebouwen oppervlak neemt inderdaad toe. Er is echter nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening doordat voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft en relatief meer tuin zal ontstaan en minder verharding.	
b.	Reclamanten vinden dat er geen sprake is van een kleinschalige woningbouwontwikkeling omdat meer bebouwing wordt toegestaan en vinden dat er te weinig aandacht is voor de overgang naar natuurgebied.	Ondanks dat er meer bebouwing wordt toegestaan, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Door de situering van de bouwvlakken en de tuinen wordt juist rekening gehouden met het aangrenzende natuurgebied en bebouwingsmogelijkheden	
c.	Het is reclamanten niet duidelijk vanaf welk punt de hoogte wordt gemeten. Het perceel ligt een stuk hoger dan de aangrenzende huizen, waardoor ook afwatering een probleem kan opleveren.	Zie onze beantwoording onder bij zienswijze 2 - f. Met betrekking tot afwatering kunnen in het bestemmingsplan geen voorwaarden worden gesteld.	
d.	Reclamanten vinden niet dat bomen het veld moeten ruimen. Behalve dat de bomen belangrijk zijn in het kader van de opwarming van de aarde zijn ze ook belangrijk voor verplaatsing voor eekhoorns die op zoek zijn naar voedsel. Achter Orionlaan 78 en 80 betreft het een bijzondere boom (Japanse kersenbloesem) en een den (foto is door reclamanten opgenomen). Een extra pad achter huizen aan Orionlaan 72 tot en met 82 is volgens reclamanten niet nodig aangezien het perceel al is ontsloten voor auto's, fietsen etc. Een nieuw pad geeft alleen maar extra overlast. Een optie is het pad te verleggen richting de nieuwe huizen, dan kunnen de bomen behouden blijven.	Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een onderzoek naar natuurwaarden gedaan. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen gebleken voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Verder gaat het niet om beschermde bomen. De Japanse kersenbloesem is een uitheemse soort die minder past bij de omliggende Gooische natuur. De den past weliswaar beter, maar er is geen extra bescherming nodig anders dan het velbeleid van de gemeente. Het bestemmingsplan zorgt ook niet voor een ander beoordelingskader met betrekking tot de	

e.	Reclamanten vragen of het vast ligt dat op de plek van de gevellijn in de toekomst vergunningaanvragen worden geweigerd voor dakkapellen.	aanwezigheid van bomen. Een achterpad is echter wel noodzakelijk omdat nieuw te bouwen woningen vanuit het Bouwbesluit een achterom moeten hebben.	
f.	Reclamanten vragen aandacht voor de bekerzwam 'gewoon varkensoor' (foto bijgevoegd), die op de rode lijst staat en naast het hek aan de zijde van het Goois Natuurreservaat staat. Deze moet vanwege de kwetsbaarheid worden ontzien.	Op de gevellijn kunnen inderdaad geen vergunningen worden afgegeven voor vergunningplichtige dakkapellen. Dit is vastgelegd in artikel 4.2.1 sub d en artikel 5.2.1. sub d van de regels van het bestemmingsplan. De bekerzwam is een rode lijst soort, maar geen beschermde soort. Het is goed om rekening met deze soort te houden bij de ontwikkeling omdat biodiversiteit gestimuleerd moet worden en de eerste stap daarin is 'behouden wat er is'. Dit is mogelijk door: 1) een corridor aan te brengen in de bestemming Tuin die waarborgt dat de zijde van het gebied langs het natuurgebied zoveel mogelijk onverhard blijft en daarmee zorgt voor een soort van beschermingszone. 2) een ecooloog te betrekken die adviseert over hoe verstoring geminimaliseerd kan worden. Het ligt aan de andere kant van een hek, maar ook veranderingen buiten het hek wel invloed kunnen hebben op de groeiplek van planten	
g.	Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen door een lagere nokhoogte op te nemen, een kleiner bouwoppervlak op te nemen en alle bomen te laten staan.	Op de voorgestelde punten zal het bestemmingsplan niet worden gewijzigd.	

4.			
a.	Reclamant verzoekt de positie/locatie van pand 3 (de tweekapper) aan te passen. Het pand is veel groter, breder en hoger dan het huidige pand met rieten dak. Bovendien staat het pand dicht bij de erfgrans. Reclamant heeft een voorstel voor een nieuwe positionering, maar geeft aan dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat de gemeente in eerder instantie heeft aangegeven dat dit vanwege eisen van de gemeente niet mogelijk is. Reclamant vraagt of dit klopt en zo ja, wat hiervan de reden is. Het geplande pand staat ook anders gepositioneerd als de huidige witte villa en loopt ook niet in lijn met het fietspad.	De huidige positionering is juist ontstaan na opmerkingen vanuit de gemeente, omwonenden en doordat de Commissie Welstand en Monumenten (tegenwoordig CRK&M) dit wenselijker vond. Voorkomen moet worden dat een 'straatje' zal ontstaan langs het natuurgebied. Dat is hiermee gelukt.	
b.	Reclamant geeft aan dat in het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 2 december 2020 (opgenomen als bijlage bij de zienswijze) staat dat voldaan moet worden aan "een geleidelijke overgang naar het natuurgebied" en "de nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan". In het bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak echter 39% groter dan dat van de huidige bebouwing (in een bijlage is een berekening opgenomen). Ook de bouwhoogte van 8 meter is beduidend hoger dan de hoogte van het huidige kantoorgebouw (6,55 meter) en het witte landhuis (7 meter). Door meer oppervlak en hogere bebouwing zal het volume volgens berekening van reclamant twee keer zo veel als het huidige volume worden, waardoor niet wordt voldaan aan het advies. Verzocht wordt volumes (hoogtes en oppervlaktes) niet te laten toenemen.	Het klopt dat in het advies is meegegeven dat de bebouwing ondergeschikt dient te zijn aan de Orionlaan en een landschappelijke overgang moet zijn tussen de bestaande bebouwing en het natuurgebied. De goot- en nokhoogten (in eerste instantie 4 en 8 meter) zijn gebaseerd op vergelijkbare ontwikkelingen in het Noordwestelijk villagebied, waar bebouwing op binnenterreinen ook ondergeschikt moet zijn aan de woningen aan de weg. Het advies is gebaseerd op een ontwerp van een bouwplan dat in oppervlakte niet kleiner is dan het oppervlak dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. De bouwhoogte van 8 meter is ook in overeenstemming met het ontwerp bouwplan dat eerder in het vooronderzoek is bekeken.	
c.			

	In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor bouwhoogtes gerekend wordt vanaf het peil. Het peil is de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. De gemeente heeft op verzoek van bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting laten uitvoeren van het bouwterrein en de omgeving. De gemiddelde hoogte van het bouwterrein is 7,78 meter N.A.P.. De bestaande woningen aan de Orionlaan hebben een maaiveld van gemiddeld 6,53 meter N.A.P.. Het bouwterrein is gemiddeld dus 1,25 meter hoger gelegen dan de woningen aan de Orionlaan. Visueel is er bij een bouwhoogte van 8 meter dus sprake van een hoogte van 9,25 meter. Dit is geen 'geleidelijke overgang naar het natuurgebied' en geen 'tweedelijns bebouwing' die ondergeschikt is aan de bestaande woningen aan de Orionlaan.	Zie ons antwoord bij zienswijze 2 – f. De bepaling van het peil door meting van het gemiddeld afgewerkte maaiveld vindt in later instantie plaats. Het bouwterrein zal in ieder geval niet worden opgehoogd. Het door reclamant genoemde verschil in gemiddelde maaiveldhoogte lijkt niet goed te verifiëren mede omdat de genoemde bijlage niet is toegevoegd. Het afgraven van het plangebied naar het gemiddelde peil van de woningen aan de Orionlaan is landschappelijk onwenselijk. Bovendien staat het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe.	
d.	Doordat het bouwpeil hoger ligt dan de bestaande woningen is er momenteel bij hevige regenval sprake van wateroverlast en een ondergelopen kelder. Verzocht wordt om een fatsoenlijk drainagesysteem. Reclamant was dit eerder overeengekomen met de vorige eigenaar van de bouwpercelen voordat deze waren geïnstalleerd.	Een drainagesysteem maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het terrein wordt daarnaast minder verhard dan momenteel het geval is waardoor water beter kan wegzakken. Het waterschap kan bovendien met het bestemmingsplan instemmen.	
e.	Reclamant heeft de gesprekken met de projectontwikkelaar niet ervaren als participatie. Er zijn enkele gesprekken geweest maar die hebben niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen of een verkleining van het volume van de panden. Participatie houdt volgens reclamant in dat er sprake is van een actieve deelname en niet dat een plan wordt gepresenteerd of een besluit wordt meegedeeld. Nadat dit is kenbaar gemaakt bij de projectontwikkelaar is een delegatie van bewoners in gesprek gegaan met de projectontwikkelaar wat heeft geleid tot kleine wijzigingen, maar daarna is het stil	De ontwikkelaar heeft in meerdere sessies de plannen besproken met de omwonenden en is daarbij op enkele punten tegemoet gekomen aan wensen. Het is begrijpelijk dat niet aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden. Op een gegeven moment heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om via een ontwerp bestemmingsplan op formele wijze te bezien welke zienswijzen er nog zijn. Zienswijzen	

	geworden- en op aanvullende vragen is geen antwoord meer gegeven. In de bijlage bij de zienswijze is een reactie te lezen op de bijgestelde plannen.	kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	
f.	In de plannen is aangegeven dat er zaken zijn gewijzigd na gesprekken met omwonenden. Zo zijn de dakkapellen verwijderd. Dit is volgens reclamant inderdaad een verbetering, maar zonder de garantie dat in de toekomst geen dakkapellen zullen worden gebouwd. Toekomstige bewoners zullen alsnog een dakkapel willen plaatsen.	Op de gevellijn kunnen geen vergunningen worden afgegeven voor dakkapellen. Dit is vastgelegd in artikel 4.2.1 sub d en artikel 5.2.1. sub d. Als wordt voldaan aan vereisten aan vergunningvrij bouwen (artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) kan wel op vergunningvrije wijze een dakkapel worden geplaatst.	
g.	Indien gekozen wordt voor een warmtepomp wil reclamant vastgelegd hebben dat deze geïsoleerd wordt aangelegd of aan de boszijde of inpandig wordt geplaatst.	Warmtepompen mogen vanuit het Bouwbesluit niet meer geluid veroorzaken dan 40 dB op de perceelsgrens.	
h.	De nummering is verwarrend. Verzocht wordt om de nummering aan te houden van 62 a t/m d, zodat 70a verdwijnt.	Dit is mogelijk. Deze nummering kan worden voorgesteld bij het BAG. Het heeft verder geen effect op dit bestemmingsplan.	
i.	Reclamant verzoekt het pad tussen de panden aan nummer 70 en 72 af te sluiten. Er wordt al een speciale toegangsweg gemaakt om de panden te ontsluiten. Het huidige pad genereert momenteel veel verkeer en geeft een onveilig gevoel omdat mensen van de straat makkelijk achter de woningen kunnen komen.	Het pad is in eigendom bij de eigenaar van de ontwikkelpercelen en noodzakelijk voor een achterom (verplichting vanuit het Bouwbesluit).	
j.	Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen door andere plaatsing van de tweekapper, een lagere nokhoogte en een kleiner bouwoppervlak.		

		Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd worden vastgesteld.	
5.			
a.	Reclamant kan instemmen met een wijziging van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen, maar vraagt op grond van de volgende overwegingen niet in te stemmen met de thans voorgestelde bestemmingswijziging.	Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.	
b.	Reclamant geeft aan dat in het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 2 december 2020 staat dat voldaan moet worden aan “een geleidelijke overgang naar het natuurgebied” en “de nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan” en het “bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen”. In het bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak echter 35% groter dan dat van de huidige bebouwing. Ook de bouwhoogte van 8 meter is beduidend hoger dan de hoogte van het huidige kantoorgebouw (6,55 meter) en het witte landhuis (7 meter). Door meer oppervlak en hogere bebouwing zal het volume volgens berekening van reclamant 184% van het huidige volume worden (zie bijlage bij de zienswijze met berekening), waardoor niet wordt voldaan aan de drie geciteerde adviezen in het Eindadvies. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening althans een goede ruimtelijke ordening onvoldoende is gemotiveerd. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort.	Het klopt dat in het advies is meegegeven dat de bebouwing ondergeschikt dient te zijn aan de Orionlaan en een landschappelijke overgang moet zijn tussen de bestaande bebouwing en het natuurgebied. De goot- en nokhoogten (in eerste instantie 4 en 8 meter) zijn gebaseerd op vergelijkbare ontwikkelingen in het Noordwestelijk villagebied, waar bebouwing op binnenterreinen ook ondergeschikt moet zijn aan de woningen aan de weg. Het advies is gebaseerd op een ontwerp van een bouwplan dat in oppervlakte niet kleiner is dan het oppervlak dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. De bouwhoogte van 8 meter is ook in overeenstemming met het ontwerp bouwplan dat eerder in het vooronderzoek is bekeken.	

c.	In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor bouwhoogtes gerekend wordt vanaf het peil. Het peil is de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. De gemeente heeft op verzoek van bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting laten uitvoeren van het bouwterrein en de omgeving (opgenomen als bijlage bij de zienswijze). De gemiddelde hoogte van het bouwterrein is 7,78 meter N.A.P.. De bestaande woningen aan de Orionlaan hebben een maaiveld van gemiddeld 6,53 meter N.A.P.. Het bouwterrein is gemiddeld dus 1,25 meter hoger gelegen dan de woningen aan de Orionlaan. Visueel is er bij een bouwhoogte van 8 meter dus sprake van een hoogte van 9,25 meter. Dit is geen 'geleidelijke overgang naar het natuurgebied' en geen 'tweedelijns bebouwing' die ondergeschikt is aan de bestaande woningen aan de Orionlaan. Reclamant verzoekt de gemeenteraad de voorgestelde bouw en goothoogten op het hogere maaiveldniveau niet goed te keuren. Reclamant verzoekt bij het opnieuw bepalen van een lagere maximale nokhoogte rekening te houden met het niveauverschil van 1,25 meter van het gemiddelde maaiveld van de bestaande woningen en de toekomstige woningen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat onvoldoende gemotiveerd is hoe bouwen op een hoger maaiveldniveau toegestaan kan worden zonder dat sprake is van een geleidelijke overgang naar het natuurgebied en er geen sprake is van een ondergeschiktheid ten opzichte van de woningen aan de Orionlaan.	Zie ons antwoord bij zienswijze 2 – f. De bepaling van het peil door meting van het gemiddeld afgewerkte maaiveld vindt in later instantie plaats. Het bouwterrein zal in ieder geval niet worden opgehoogd. Het door reclamant genoemde verschil in gemiddelde maaiveldhoogte lijkt niet goed te verifiëren. Het afgraven van het plangebied naar het gemiddelde peil van de woningen aan de Orionlaan is landschappelijk onwenselijk. Bovendien staat het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. In de plantoelichting zal nader worden gemotiveerd waarom sprake is van een geleidelijke overgang naar het natuurgebied en een ondergeschiktheid aan de bebouwing aan de Orionlaan.	Plantoelichting wordt uitgebreid met tekst over de geleidelijke overgang naar natuurgebied en ondergeschiktheid aan bebouwing aan de Orionlaan.
d.	In de regels is onder artikel 11 onder a sub 6 bepaald dat bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het plan voor hoogtematen met maximaal 10%. Daarmee zouden de nieuwe woningen een hoogte kunnen krijgen van 8,8 meter	Deze algemene regel is overgenomen uit eerdere bestemmingsplannen van de gemeente Hilversum. Het is inderdaad niet de bedoeling dat er in dit geval een	De bepaling met betrekking tot de afwijkmogelijkheid van 10% van de

	waarmee ze op nagenoeg gelijke hoogte komen met de woningen aan de Orionlaan. Dit is hoogst onwenselijk. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat onvoldoende is gemotiveerd hoe een afwijking van 10 % extra bouwhoogte kan leiden tot een goede ruimtelijke ordening en hiermee de hiervoor genoemde bezwaren met betrekking tot de bouwhoogte nog verder zou vergroten.	afwijkingsmogelijkheid zou ontstaan van 10%. De regel is geschrapt in het vast te stellen bestemmingsplan.	bouwhoogte wordt geschrapt.
e.	Het plangebied is onderdeel van het door de minister van OC&W aangewezen beschermd stadsgezicht. De gemeente heeft ter bescherming hiervan het bestemmingsplan Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost vastgesteld. Het plangebied wordt daar nu van 'losgemaakt', maar blijft visueel deel van de omgeving. Door de omvang van de voorgestane nieuwbouw wordt de onderlinge stedenbouwkundige relatie met het beschermd stadsgezicht verstoord. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende is gemotiveerd nu de relatie met het beschermd stadsgezicht ontbeert.	In een eerder stadium is het concept bouwplan meerdere malen beoordeeld door de commissie Welstand en Monumenten en zijn de plannen hierop aangepast. De (visuele) ondergeschiktheid van de nieuwe woningen en de overgang naar het natuurgebied zijn ruim aan bod gekomen. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vergelijkbaar met binnenterreinen in het eveneens beschermde Noordwestelijk villagegebied. Stedenbouwkundig en landschappelijk kon worden ingestemd met de ingeslagen weg. In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt dit in samenhang met het beschermde stadsgezicht nu uitgebreider toegelicht.	Paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting wordt uitgebreid met een beschouwing van de cultuurhistorische waarden in relatie tot het beschermd stadsgezicht zoals is aangewezen door de minister van OC&W.
f.	Reclamant kan zich niet vinden in het beeld dat wordt geschetst van de participatie. Er wordt selectief omgegaan met wat wel en niet wordt vermeld in de verslagen. De ontwikkelaar is niet teruggekomen op vragen die tijdens de laatste bijeenkomst zijn gesteld. Dit is ook kenbaar gemaakt aan ontwikkelaar en gemeente.	De ontwikkelaar heeft in meerdere sessies de plannen besproken met de omwonenden en is daarbij op enkele punten tegemoet gekomen aan wensen. Het is begrijpelijk dat niet aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden. Op een gegeven moment heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om via een ontwerp bestemmingsplan op formele wijze te bezien welke zienswijzen er nog zijn. Zienswijzen	

		kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	
6.			
a.	Reclamant vindt het op zichzelf niet onwenselijk dat het plangebied wordt voorzien van woningbouw. Wel dient hierbij meer rekening te worden gehouden met belangen van omwonenden dan momenteel het geval. Met name het ondergeschikt zijn van de tweedelijns bebouwing, de toename van de hoeveelheid kubieke meters, toegenomen oppervlakte en toegenomen bouwhoogte en het verlies van privacy zijn voor reclamant bezwaarlijk.	De belangen van omwonenden worden onder meer in acht genomen doordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd voor zienswijzen en er bij eerdere participatierondes al enkele wijzigingen ten gunste van de omwonenden is doorgevoerd. Ook de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	
b.	Reclamant vindt de visuele impact van de nieuwe panden onaanvaardbaar groot wegens de bouwhoogte van 8 meter, de breedte van de nieuwe woningen en daarmee het bouwvolume. Het doet daarmee tevens geen recht aan de gewenste geleidelijke overgang naar het achterliggende Goois Natuurreservaat. Van belang daarbij is dat 1 woning recht achter de woning van reclamant staat op een locatie waar nu geen hoofdgebouw is en het huidige bestemmingsplan daar ook geen bouwvlak heeft.	De bouwhoogte van 8 meter is minder hoog dan in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg is opgenomen voor de aanwezige gebouwen. Zoals ook aangegeven bij zienswijze 5-c is wel degelijk sprake van een geleidelijke overgang naar het natuurgebied. Achter de woning van reclamant was eerder geen sprake van bebouwing. Doordat een geleidelijke overgang naar het natuurgebied mogelijk wordt gemaakt en het gaat om vrij ruime kavels is toch sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat en kan met bebouwing van dit tot nu toe onbebouwde deel worden ingestemd. Een nadere motivering over de overgang van bebouwing naar natuurgebied wordt opgenomen in de plantoelichting.	Plantoelichting wordt uitgebreid met tekst over de geleidelijke overgang naar natuurgebied en ondergeschiktheid aan bebouwing aan de Orionlaan.
c.			

	Naar het oordeel van reclamant bieden de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om 4 woningen te realiseren. Hiermee kan worden voorkomen dat het bouwvolume toeneemt zodat de visuele impact beperkt kan blijven.	Het realiseren van 4 woningen binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zou ook leiden tot een toename van het bouwvolume aangezien dan waarschijnlijk gebruik gemaakt zou zijn van de maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter. Dat heeft ook visuele impact. Zie ook de overwegingen onder b. Daarnaast zouden de nieuwe woningen dichterbij de bestaande woningen komen en zou de terreinindeling gedomineerd worden door woningen midden op het terrein.	
d.	Reclamant geeft aan dat in artikel 11 onder a sub 6 is opgenomen dat maximaal 10% van de bouwhoogte mag worden afgeweken. Daarnaast is ook geen dakhelling opgenomen in de regels waardoor een mansardedak op de woningen mag worden gerealiseerd. Hierdoor kan het bouwvolume nog verder toenemen en de visuele impact worden vergroot.	Deze algemene regel is overgenomen uit eerdere bestemmingsplannen van de gemeente Hilversum. Het is inderdaad niet de bedoeling dat er in dit geval een afwijkmogelijkheid zou ontstaan van 10%. De regel is geschrapt in het vast te stellen bestemmingsplan. Om een mansardedak uit te sluiten zal een dakhelling in de bouwregels worden opgenomen.	De bepaling met betrekking tot de afwijkmogelijkheid van 10% van de bouwhoogte wordt geschrapt. In de bouwregels van de bestemming Wonen wordt een minimale dakhelling opgenomen.
e.	Verder van belang is dat het maaiveld van het plangebied gemiddeld 1,25 meter hoger ligt dan het maaiveld van reclamant. Het gemiddelde maaiveld van het plangebied ligt op 7,78 meter boven NAP en het maaiveld van reclamant ligt op gemiddeld 6,53 meter boven NAP. Hierdoor is er zeker geen sprake van nieuwbouw als ondergeschikte tweedelijns bebouwing en ook niet van een geleidelijke overgang naar het	Zie ons antwoord onder zienswijze 2-f en 5 -c.	

f.	natuurgebied (in bijlagen is een berekening en kaartmateriaal weergegeven). Het bouwvolume in het plangebied neemt fors toe met bijna 200%. Het bebouwd oppervlak neemt toe met 35%. Daarmee wijkt het bouwplan af van de uitgangspunten die het college van burgemeester en wethouders op 2 december 2020 heeft herhaald. Ten aanzien van volume en bebouwd oppervlak is niet gebleken uit de plantoelichting waarom dit aanvaardbaar zou zijn.	De huidige bebouwing is niet het uitgangspunt, maar de bebouwingsmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Het advies van het college is gebaseerd op een ontwerp van een bouwplan dat in oppervlakte niet kleiner is dan het oppervlak dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. De bouwhoogte van 8 meter is ook in overeenstemming met het ontwerp bouwplan dat eerder in het vooronderzoek is bekeken door de (voorganger van) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten. Goot- en nokhoogten zijn gebaseerd op vergelijkbare en al uitgevoerde plannen op binnenterreinen in het eveneens beschermde Noordwestelijk villagebied. In de plantoelichting is een verdere verklaring opgenomen.	In de plantoelichting zal paragraaf 3.1 worden uitgebreid met een nadere verklaring van toename van bebouwingsvolumen mbt de goede ruimtelijke ordening.
g.	Er is weliswaar opgenomen dat bij 1 gevel per woning geen dakkapel mag worden gerealiseerd, dit neemt niet weg dat op deze plek wel dak- en gevelramen zijn toegestaan. Dit heeft ook een negatieve impact op de ervaren privacy aangezien er bij reclamant momenteel geen woning achter zijn huis is.	De situatie voor reclamant zal inderdaad veranderen als gevolg van de mogelijkheid voor dakramen en gevelramen in een nieuw bouwvlak achter de woning van reclamant. Er is desondanks sprake van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.	
h.	Bij de twee-onder-een-kapper ten zuiden van het plangebied geldt dat de noordelijkste gevel geen beperking bevat voor dakkapellen. Het is niet ondenkbeeldig dat hierin een dakkapel wordt gerealiseerd met zicht op de tuin en woning van reclamant en andere omwonenden.	Het gaat om een afstand van ruim 20 meter van het perceel van reclamant tot de nieuwe twee-onder-een-kapper, die bovendien een beperking in goothoogte heeft van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Een	

i.	Hoewel het plan in de loop der jaren op punten is aangepast, blijft het plan voorzien in een invulling die voor reclamant niet wenselijk zijn. Er kan wel degelijk worden gekozen voor een invulling met beperktere inbreuk op privacy en aantasting van uitzicht. Bijvoorbeeld door alleen de al bestaande bouwvlakken te gebruiken of te kiezen voor woningbouw in 1 laag. Het huidige ontwerp is aan deze mogelijkheden voorbij gegaan. Het plan is door de te verwachten hinder in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 tweede lid Algemene wet bestuursrecht.	eventueel dakkapel zou nauwelijks verlies van privacy betekenen, ook niet ten opzichte van het alternatief van dakramen. Bovenstaand is aangegeven dat wel degelijk sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening (na toepassing van de wijzigingen bij het vastgestelde plan) ook al heeft dit een ander uitzicht tot gevolg voor reclamant. Zie met betrekking tot het gebruiken van de huidige bouwvlakken ook de overwegingen onder c. Het is niet realistisch om alle ontwerp-opties te beschrijven die mogelijk zijn en waarom hier niet voor is gekozen. Er is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Er is geen onevenredige benadeling en als reclamant meent dat er sprake is van planschade dan kan een planschadeclaim worden ingediend.	
j.	Reclamant kan zich niet geheel vinden in het beeld m.b.t. participatie. In de verslagen wordt een rooskleuriger beeld geschetst van de reactie op de plannen. Er wordt selectief omgegaan met wat wel en niet wordt vermeld in de verslagen. De initiatiefnemer is ook niet teruggekomen op een deel van de vragen die hem zijn gesteld. Dit punt is ook eerder kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar en de gemeente.	De ontwikkelaar heeft in meerdere sessies de plannen besproken met de omwonenden en is daarbij op enkele punten tegemoet gekomen aan wensen. Het is begrijpelijk dat niet aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden. Op een gegeven moment heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om via een ontwerp bestemmingsplan op formele wijze te bezien welke zienswijzen er nog zijn. Zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	
k.	Ten behoeve van het uitvoeren van het plan moeten de bestaande gebouwen worden gesloopt. Het plangebied ligt in		De plantoelichting wordt uitgebreid met een toelichting omtrent het

I.	een Rijksbeschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost" is een zogenoemd sloopvergunningstelsel opgenomen. Eenzelfde regeling is in het plan opgenomen. In de toelichting van het plan staat 'slechts' opgenomen dat zich binnen het plangebied geen beschermde monumenten bevinden. Daarmee wordt voorbij gegaan aan artikel 2, lid 2.5, van het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost", waarin is bepaald dat enkel mag worden gesloopt nadat advies is ingewonnen bij de commissie welstand en monumenten. Hierbij geldt dat een breder onderzoek nodig is dan de enkele waarneming dat de gebouwen niet zijn aangewezen als monument. Onderzocht dient te worden of geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het stadsgezicht. Nu een dergelijk onderzoek ontbreekt, is onduidelijk of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In de plantoelichting komt op enkele punten terug dat het verwijderen van de bestaande verhardingen en het terugbrengen van groen in het plangebied leidt tot de gewenste kwalitatieve verbetering die de verdere verstening van het gebied rechtvaardigt. Hoewel reclamant zich goed kan voorstellen dat nieuwe bewoners ook daadwerkelijk groen zullen willen realiseren nabij hun woning, is dit uitgangspunt niet vastgelegd in het plan. Omdat het plan niet noodzakelijkerwijs voorziet in de gewenste kwalitatieve verbetering, is de aanvaardbaarheid van het plan gebrekkig gemotiveerd. Dit is in strijd met artikel 3:46, van de Algemene wet bestuursrecht. Indien uw raad de kwalitatieve verbetering toch als uitgangspunt wil nemen van het plan, moet bijvoorbeeld een groenplan als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het plan. Een afspraak	De bebouwing is niet als beschermenswaardig beoordeeld. In eerdere plannen heeft de gemeente in overweging gegeven om de bungalow te handhaven in de plannen, maar de indiener heeft besloten om deze te vervangen door een tweekapper. In een eerder stadium is het concept bouwplan beoordeeld door de commissie Welstand en Monumenten. Stedenbouwkundig en landschappelijk kon worden ingestemd met de ingeslagen weg. In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt dit in samenhang met het beschermde stadsgezicht nu uitgebreider toegelicht. Dit was inderdaad nog niet als afdwingbare maatregel opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De suggestie van een voorwaardelijke verplichting is in het vast te stellen bestemmingsplan overgenomen om de gewenste kwaliteit te waarborgen. Een groenplan is echter niet noodzakelijk om het gevraagde effect te bereiken. Voorgeschreven in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan is dat verharding wordt verwijderd en bomen worden aangeplant binnen een aan te duiden strook	beschermd stadsgezicht en in hoeverre de ontwikkeling hierbinnen past. De bouwregels van het bestemmingsplan worden uitgebreid met een voorwaardelijke verplichting. Op de verbeelding wordt een aanduiding 'bomenrij' toegevoegd.
----	--	---	--

m.	hierover in de anterieure overeenkomst is niet voldoende. Zie hierover ook rechtsoverweging 10 e.v. van Afdelingsuitspraak van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:725). In een groenplan kan dan ook een groene buffer tussen perceel van reclamant en het plangebied worden opgenomen. Reclamant verzoekt het plan niet overeenkomstig het ontwerp vast te stellen en zodanig aan te passen dat de hinder voor reclamant zo beperkt mogelijk blijft en geborgd is dat de woningen in stedenbouwkundige zin ondergeschikt blijven aan de woningen aan de Orionlaan, met een geleidelijke overgang naar het Goois Natuurreservaat.	voordat omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden afgegeven. Het bestemmingsplan wordt niet overeenkomstig het ontwerp vastgesteld. Indien al sprake zou zijn van hinder, is deze verder beperkt door de doorgevoerde aanpassingen.	
7. a.	Reclamant vraagt zich af of de landvilla uit 1950 zonder toestemming gesloopt mag worden. Het gebied is onderdeel van bestemmingsplan Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost. Daaruit volgt volgens reclamant dat de commissie Welstand en monumenten hiervoor goedkeuring moet geven. Reclamant geeft aan dat er niet veel meer van deze 'landvilla's' zijn (deze is ontworpen door Cornelis Trappenberg) in Hilversum. Het gaat om een prachtig voorbeeld van hoe bebouwing geleidelijk overgaat in natuurgebied. Kan onderzocht worden of de landvilla niet toch een monumentenstatus zou moeten krijgen.	De bebouwing is niet als beschermenswaardig beoordeeld. In een eerder stadium is het concept bouwplan beoordeeld door de commissie Welstand en Monumenten. Stedenbouwkundig en landschappelijk kon worden ingestemd met de ingeslagen weg. In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt dit in samenhang met het beschermde stadsgezicht nu uitgebreider toegelicht. In een eerder stadium is door de commissie al aangegeven dat de landvilla geen monumentale status heeft.	De plantoelichting wordt uitgebreid met een toelichting omtrent het beschermd stadsgezicht en in hoeverre de ontwikkeling hierbinnen past.
b.	Reclamant verzoekt de raad niet akkoord te gaan met de afmetingen van de twee-onder-een-kap. Het nieuwe gebouw is aanzienlijk groter, breder en hoger dan het huidige charmante landhuis met rieten dak.	De hoogtes van de woningen zijn weliswaar hoger dan de huidige gebouwen, ze zijn niet hoger dan wat volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het maximaal te	

	Daarbij is bij het bepalen van de bouwhoogte ook geen rekening gehouden met de hoogte van het terrein. Om een geleidelijke overgang te maken naar het bos zou het logischer zijn om de maximale nokhoogte van de nieuwbouw geen 8,1 meter te maken maar het te handhaven op de huidige hoogte van 7,1 meter.	bebouwen oppervlak neemt inderdaad toe. Er is echter nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening doordat voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft en relatief meer tuin zal ontstaan en minder verharding.	
c.	In afbeelding 2.1 'Situatie projectgebied' staat de toegangsweg naar de nieuwbouw verkeerd ingetekend. In bijlage 1 is het wél juist getekend. De situatie zoals op bijlage 1 is enkele jaren geleden op deze plek gesitueerd na een gewijzigde aanvraag door de toenmalige eigenaar om de bomen in het natuurgebied te sparen. Reclamant vreest dat doordat de projectontwikkelaar de verkeerde tekening gebruikt per ongeluk een andere inrit gerealiseerd zal worden. Verzoek is de inrit niet te verplaatsen.	Onduidelijk is welke afbeelding reclamant bedoelt. Afbeelding 2.1 van de plantoelichting betreft een luchtfoto. Deze is dus niet ingetekend. Bijlage 1 bij de plantoelichting betreft het akoestisch onderzoek. Ook hier is onduidelijk wat reclamant bedoelt. Om onduidelijkheid te voorkomen in de toekomst zal de inrit worden aangeduid op de verbeelding in de bestemming Tuin.	Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor 'inrit' in de Tuin bestemming.
d.	De huidige toegangsweg naar percelen 62 en 70a is niet berekend op verkeer voor 4 woningen volgens reclamant. Dagelijks maken veel wandelaars en fietsers ook gebruik van dit bospad. De vorige eigenaar heeft de toegangsweg ooit mogen verharderen waardoor het lijkt alsof de weg voorrang heeft op de Orionlaan zelf. Dit is echter niet zo. Vaak wordt hier ook te hard gereden, en vormt de kruising met het trottoir van de Orionlaan een veiligheidsrisico, aangezien hier vaak kinderen en hondenuitlaters lopen. De kruising is onoverzichtelijk. Een weg aanleggen met een grotere capaciteit is niet wenselijk en zou het karakter van de toegang tot het natuurgebied ernstig geweld aandoen. Reclamant vraagt de gemeente de capaciteit van de toegangsweg in overweging te nemen en de inrichting van de weg in overeenstemming te brengen met het voorziene	In de huidige situatie is er sprake van een woning en een kantoorgebouw. Voor een vrijstaande woning wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 7,7 motorvoertuigen per etmaal. Voor een kantoorgebouw van 458 m² moet rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van 24,3 motorvoertuigen per etmaal. De totale huidige verkeersgeneratie is in potentie dus 32 motorvoertuigen per etmaal. In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met 30 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is dus een verbetering. Het toegangspad van de gemeente Hilversum vanaf de Orionlaan zal niet worden verbreed. De verkeersveiligheid	

e.	gebruik. Ten behoeve van de verkeersveiligheid kunnen snelheidsbeperking en voorrangstekens worden aangegeven. Reclamant vraagt om bomenkap vergunningen goed te beoordelen en onnodige bomenkap te voorkomen. In de bomen leven veel vogels en eekhoorntjes. Ook voorkomt het inkijk in huizen en tuinen.	wordt door dit bestemmingsplan niet beïnvloedt. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de bouwregels om een bomenrij aan te brengen en in stand te houden binnen een zone zoals aangeduid op de verbeelding. Voor het overige zie ons antwoord onder zienswijze 3 – d.	De bouwregels van het bestemmingsplan worden uitgebreid met een voorwaardelijke verplichting. Op de verbeelding wordt een aanduiding ‘bomenrij’ toegevoegd
f.	In de plannen is te zien dat alle woningen een open haard krijgen. Er wordt zelfs een stikstofberekening bij gevoegd. Behalve stikstofemissie is fijnstofemissie een groot probleem. De fijnstofemissie van het branden van een open haard gedurende 2 uur is gelijk aan een autorit van Brussel naar Wenen. Houtrook is 12 x schadelijker dan sigarettenrook (bij een gelijke rookdichtheid). Naast fijnstof komen ook andere schadelijke stoffen vrij bij houtstook. Reclamant vraagt de projectontwikkelaar te verzoeken om gesloten houtkachels te plaatsen in plaats van open haarden.	Het bestemmingsplan schrijft geen houtkachels voor, maar verbiedt deze ook niet. Bij de berekening voor stikstofdepositie is rekening gehouden met een worst case situatie. De aanleg van een open haard is niet vanzelfsprekend of aannemelijk bij nieuwe situaties. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van het verzoek en geeft aan hieraan te kunnen voldoen.	
8. a.	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft het ontwerp bestemmingsplan bekeken en dient geen zienswijze in.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
9. a.	Reclamant vraagt aandacht voor het bospad. Laat het een wandel-fietspad blijven waar auto's te gast zijn en geen voorrang hebben. Er wordt nu al te hard gereden en het pad is erg druk met fietsers en wandelaars.	Het karakter van het pad zal als gevolg van de ontwikkeling niet wijzigen. Het pad zelf ligt overigens ook buiten dit bestemmingsplangebied.	
10. a.		Zie onze reactie onder zienswijze 4- a.	

b.	Reclamant verzoekt de positie/locatie van pand 3 (de tweekapper) aan te passen. Het pand is veel groter, breder en hoger dan het huidige pand met rieten dak. Bovendien staat het pand dicht bij de erfgrans. Reclamant heeft een voorstel voor een nieuwe positionering, maar geeft aan dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat de gemeente in eerder instantie heeft aangegeven dat dit vanwege eisen van de gemeente niet mogelijk is. Reclamant vraagt of dit klopt en zo ja, wat hiervan de reden is. Het geplande pand staat ook anders gepositioneerd als de huidige witte villa en loopt ook niet in lijn met het fietspad. Reclamant geeft aan dat in het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 2 december 2020 (opgenomen als bijlage bij de zienswijze) staat dat voldaan moet worden aan "een geleidelijke overgang naar het natuurgebied" en "de nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan". In het bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak echter 39% groter dan dat van de huidige bebouwing (in een bijlage is een berekening opgenomen). Ook de bouwhoogte van 8 meter is beduidend hoger dan de hoogte van het huidige kantoorgebouw (6,55 meter) en het witte landhuis (7 meter). Door meer oppervlak en hogere bebouwing zal het volume volgens berekening van reclamant twee keer zo veel als het huidige volume worden, waardoor niet wordt voldaan aan het advies. Verzocht wordt volumes (hoogtes en oppervlaktes) niet te laten toenemen.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 -b.	
c.	In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor bouwhoogtes gerekend wordt vanaf het peil. Het peil is de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. De	Zie onze reactie onder zienswijze 4 – c.	Plantoelichting wordt uitgebreid met tekst over de geleidelijke overgang naar natuurgebied en

	gemeente heeft op verzoek van bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting laten uitvoeren van het bouwterrein en de omgeving. De gemiddelde hoogte van het bouwterrein is 7,78 meter N.A.P.. De bestaande woningen aan de Orionlaan hebben een maaiveld van gemiddeld 6,53 meter N.A.P.. Het bouwterrein is gemiddeld dus 1,25 meter hoger gelegen dan de woningen aan de Orionlaan. Visueel is er bij een bouwhoogte van 8 meter dus sprake van een hoogte van 9,25 meter. Dit is geen 'geleidelijke overgang naar het natuurgebied' en geen 'tweedelijns bebouwing' die ondergeschikt is aan de bestaande woningen aan de Orionlaan.		ondergeschiktheid aan bebouwing aan de Orionlaan.
d.	Doordat het bouwpeil hoger ligt dan de bestaande woningen is er momenteel bij hevige regenval sprake van wateroverlast en een ondergelopen kelder. Verzocht wordt om een fatsoenlijk drainagesysteem. Reclamant was dit eerder overeengekomen met de vorige eigenaar van de bouwpercelen voordat deze waren geïnstalleerd.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 -d.	
e.	Reclamant heeft de gesprekken met de projectontwikkelaar niet ervaren als participatie. Er zijn enkele gesprekken geweest maar die hebben niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen of een verkleining van het volume van de panden. Participatie houdt volgens reclamant in dat er sprake is van een actieve deelname en niet dat een plan wordt gepresenteerd of een besluit wordt meegedeeld. Nadat dit is kenbaar gemaakt bij de projectontwikkelaar is een delegatie van bewoners in gesprek gegaan met de projectontwikkelaar wat heeft geleid tot kleine wijzigingen, maar daarna is het stil geworden- en op aanvullende vragen is geen antwoord meer gegeven. In de bijlage bij de zienswijze is een reactie te lezen op de bijgestelde plannen.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 – e.	

f.	In de plannen is aangegeven dat er zaken zijn gewijzigd na gesprekken met omwonenden. Zo zijn de dakkapellen verwijderd. Dit is volgens reclamant inderdaad een verbetering, maar zonder de garantie dat in de toekomst geen dakkapellen zullen worden gebouwd. Toekomstige bewoners zullen alsnog een dakkapel willen plaatsen.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 -f.	
g.	Indien gekozen wordt voor een warmtepomp wil reclamant vastgelegd hebben dat deze geïsoleerd wordt aangelegd of aan de boszijde of inpandig wordt geplaatst.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 -g.	
h.	De nummering is verwarrend. Verzocht wordt om de nummering aan te houden van 62 a t/m d, zodat 70a verdwijnt.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 – h.	
i.	Reclamant verzoekt het pad tussen de panden aan nummer 70 en 72 af te sluiten. Er wordt al een speciale toegangsweg gemaakt om de panden te ontsluiten. Het huidige pad genereert momenteel veel verkeer en geeft een onveilig gevoel omdat mensen van de straat makkelijk achter de woningen kunnen komen.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 – i.	
j.	Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen door andere plaatsing van de tweekapper, een lagere nokhoogte en een kleiner bouwoppervlak.	Zie onze reactie onder zienswijze 4 -j.	
11. a.	Reclamant kan instemmen met een wijziging van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen, maar	Zie onze reactie onder zienswijze 5 - a.	

	vraagt op grond van de volgende overwegingen niet in te stemmen met de thans voorgestelde bestemmingswijziging.		
b.	Reclamant geeft aan dat in het ‘Eindadvies verzoek om vooradvies’ d.d. 2 december 2020 staat dat voldaan moet worden aan “een geleidelijke overgang naar het natuurgebied” en “de nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan” en het “bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen”. In het bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak echter 35% groter dan dat van de huidige bebouwing. Ook de bouwhoogte van 8 meter is beduidend hoger dan de hoogte van het huidige kantoorgebouw (6,55 meter) en het witte landhuis (7 meter). Door meer oppervlak en hogere bebouwing zal het volume volgens berekening van reclamant 184% van het huidige volume worden (zie bijlage bij de zienswijze met berekening), waardoor niet wordt voldaan aan de drie geciteerde adviezen in het Eindadvies. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening althans een goede ruimtelijke ordening onvoldoende is gemotiveerd. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort.	Zie onze reactie onder zienswijze 5 -b.	
c.	In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor bouwhoogtes gerekend wordt vanaf het peil. Het peil is de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. De gemeente heeft op verzoek van bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting laten uitvoeren van het bouwterrein en de omgeving (opgenomen als bijlage bij de zienswijze). De gemiddelde hoogte van het bouwterrein is 7,78 meter N.A.P..	Zie onze reactie onder zienswijze 5 – c.	

d.	De bestaande woningen aan de Orionlaan hebben een maaiveld van gemiddeld 6,53 meter N.A.P.. Het bouwterrein is gemiddeld dus 1,25 meter hoger gelegen dan de woningen aan de Orionlaan. Visueel is er bij een bouwhoogte van 8 meter dus sprake van een hoogte van 9,25 meter. Dit is geen 'geleidelijke overgang naar het natuurgebied' en geen 'tweedelijns bebouwing' die ondergeschikt is aan de bestaande woningen aan de Orionlaan. Reclamant verzoekt de gemeenteraad de voorgestelde bouw en goothoogten op het hogere maaiveldniveau niet goed te keuren. Reclamant verzoekt bij het opnieuw bepalen van een lagere maximale nokhoogte rekening te houden met het niveauverschil van 1,25 meter van het gemiddelde maaiveld van de bestaande woningen en de toekomstige woningen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat onvoldoende gemotiveerd is hoe bouwen op een hoger maaiveldniveau toegestaan kan worden zonder dat sprake is van een geleidelijke overgang naar het natuurgebied en er geen sprake is van een ondergeschiktheid ten opzichte van de woningen aan de Orionlaan. In de regels is onder artikel 11 onder a sub 6 bepaald dat bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het plan voor hoogtematen met maximaal 10%. Daarmee zouden de nieuwe woningen een hoogte kunnen krijgen van 8,8 meter waarmee ze op nagenoeg gelijke hoogte komen met de woningen aan de Orionlaan. Dit is hoogst onwenselijk. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat onvoldoende is gemotiveerd hoe een afwijking van 10 % extra bouwhoogte kan leiden tot een goede ruimtelijke ordening en hiermee de hiervoor genoemde bezwaren met betrekking tot de bouwhoogte nog verder zou vergroten.	Zie onze reactie onder zienswijze 5 -d.	De bepaling met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheid van 10% van de bouwhoogte wordt geschrapt.
----	--	---	---

e.	Het plangebied is onderdeel van het door de minister van OC&W aangewezen beschermd stadsgezicht. De gemeente heeft ter bescherming hiervan het bestemmingsplan Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost vastgesteld. Het plangebied wordt daar nu van 'losgemaakt', maar blijft visueel deel van de omgeving. Door de omvang van de voorgestane nieuwbouw wordt de onderlinge stedenbouwkundige relatie met het beschermd stadsgezicht verstoord. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet goed te keuren omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende is gemotiveerd nu de relatie met het beschermd stadsgezicht ontbeert.	Zie onze reactie onder zienswijze 5 -e.	Paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting wordt uitgebreid met een beschouwing van de cultuurhistorische waarden in relatie tot het beschermd stadsgezicht zoals is aangewezen door de minister van OC&W.
f.	Reclamant kan zich niet vinden in het beeld dat wordt geschetst van de participatie. Er wordt selectief omgegaan met wat wel en niet wordt vermeld in de verslagen. De ontwikkelaar is niet teruggekomen op vragen die tijdens de laatste bijeenkomst zijn gesteld. Dit is ook kenbaar gemaakt aan ontwikkelaar en gemeente.	Zie onze reactie onder zienswijze 5 -f.	
12. a.	De huidige toegangsweg naar percelen 62 en 70a is niet berekend op verkeer voor 4 woningen volgens reclamant. Dagelijks maken veel wandelaars en fietsers ook gebruik van dit bospad. De vorige eigenaar heeft de toegangsweg ooit mogen verharden waardoor het lijkt alsof de weg voorrang heeft op de Orionlaan zelf. Dit is echter niet zo. Vaak wordt hier ook te hard gereden, en vormt de kruising met het trottoir van de Orionlaan een veiligheidsrisico, aangezien hier vaak kinderen en hondenuitlaters lopen. De kruising is onoverzichtelijk. Het is belangrijk dat de snelheid sterk wordt beperkt en dit al vanaf de eventuele bouw. Een weg aanleggen	Zie onze reactie onder zienswijze 7 -d.	

b.	met een grotere capaciteit is niet wenselijk en zou het karakter van de toegang tot het natuurgebied ernstig geweld aandoen.		
c.	Bij een presentatie van de ontwikkelaar van de bouwplannen in de Morgensterkerk heeft reclamant gevraagd wie het pad onderhoudt. Hierop bleef het antwoord schuldig Momenteel is de parkeerplaats aan de Orionlaan voor een groot deel in gebruik door de firma Rutges als bouwopslag. Er zijn nog 6 parkeerplaatsen over waardoor regelmatig foutparkeerders en hinder van vrachtverkeer aanwezig zijn. Ook klein zwerfvuil uit de open container en een bouwplaats die sinds september aanmerkelijk is uitgebreid zijn heel hinderlijk. Waar gaat de aannemer zijn bouwmaterialen opslaan? Er kan niets meer bijkomen. Reclamant vraagt de gemeente geen vergunning te verlenen voor de opslag van bouwmaterialen op openbaar terrein aan de Orionlaan.	De gemeente Hilversum is eigenaar en beheerder van het toegangspad dat is gelegen buiten dit bestemmingsplangebied. Deze overlast is inderdaad hinderlijk, maar niet van invloed op deze bestemmingsplanprocedure. Als op grond van het bestemmingsplan straks gebouwd mag worden zullen hiervoor de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Deze vergunningen volgen een eigen procedure met eigen bezwaarmogelijkheden.	
d.	De gemeente wordt door reclamant gevraagd de inrichting van de weg in overeenstemming te brengen met het voorziene gebruik en dit door verkeersmaatregelen veilig te maken met snelheidsmaatregelen en voorrangstekens. Daarnaast wordt de gemeente gevraagd wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het toegangspad.	Zoals ook onder b. aangegeven is de gemeente eigenaar en verantwoordelijk voor het beheer. Zoals onder a. is aangegeven zal de verkeerssituatie door dit bestemmingsplan niet verslechteren.	