

Zienswijzen ontwerpbesluit, zaak 1312610, geregistreerd op 28-04-2023

Gegevens van de aanvrager:

[Redacted]

[Redacted]

/ [Redacted]

[Redacted]

Informatie over ingediende zienswijze

Soort ontwerpbesluit

Bestemmingsplan

Waar gaat het ontwerpbesluit over?

Orionlaan 62-70A

Motiveer de kern van uw zienswijze. (max 10 regels)

Vanwege de verplaatsing van gebouwen op de percelen, die bovendien permanent intensiever bewoond zullen worden, wordt de privacy die wij in onze tuin hebben veel meer gehinderd. Svp met artikel 5:50 BW rekening houden, bij sterke voorkeur verder van de erfgrens bouwen. Tevens zouden wij het zeer op prijs stellen als er in de ramen op de bovenverdieping aan onze kant (aan de orionlaan en zo nodig zijkant) melkglas wordt aangebracht of folie geplaatst, zoals nu ook reeds het geval is en dat deze niet te openen zijn. Verder ben ik bezorgd over de hoogte van de bebouwing. Vanaf welke maaiveld hoogte meten jullie die? De bebouwing zou zeker niet hoger moeten worden dan het bestaande gebouw (hierbij dient dus rekening te worden gehouden met de hoogte van het maaiveld nu en straks) omdat die op plekken verschillend is.

Ondersteuning motivering

Bijlagen:

De eventueel toegevoegde bijlagen staan in de zaak.

Aan het college van B&W van Gemeente Hilversum

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Orionlaan 62-70a

Hilversum, 21 mei 2023

Geachte leden van het college van B&W,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Orionlaan 62-70a dat vanaf 14 april 2023 ter inzage ligt. Ik ben eigenaar en bewoner van de woning aan de Orionlaan 84, die grenst aan het plangebied.

In hoofdstuk 9 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt naar mijn idee een te positief beeld geschetst van de reactie van de omwonenden op het plan. De tekst wekt de suggestie dat er enkel niet tegemoet is gekomen aan wat (kleinere) suggesties en opmerkingen van de omwonenden, maar dat het plan over het algemeen positief is ontvangen. De ontwikkelaar heeft ons echter alleen geraadpleegd over het ontwerp en de precieze positionering van de 4 woningen, maar nooit over de wijziging van het bestemmingsplan als zodanig.

Ik heb bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en verzoek u dan ook om dat niet te doen, omdat het de bouw van 4 nieuwe woningen mogelijk maakt waarvan er één direct aan mijn tuin grenst. Dit heeft nadelige gevolgen voor mij. In de huidige situatie grenst er een pand aan mijn tuin waarvan de functie 'kantoor' is. De wijziging naar de functie 'wonen' en de nieuwe locatie van de bouwvlakken betekent:

- Vermindering van mijn privacy, omdat de nieuwe woning veel dichterbij de erfgrans mag worden gebouwd dan het huidige kantoor. De inkijk in mijn tuin en woning zal dus toenemen.
- Vermindering van mijn woongenot, omdat ook (juist) buiten kantoortijden de bewoners (van alle 4 de woningen) aanwezig zullen zijn en gebruik zullen maken van hun tuin met bijbehorend geluid e.d.
- Daling van de waarde van mijn woning, omdat de nieuwe woning die grens aan mijn tuin mijn vrije uitzicht en privacy verminderen.

Indien u toch besluit om het bestemmingsplan aan te passen, wil ik u verzoeken de aanduiding 'gevellijn' ook toe te voegen aan de noordzijde van het bouwvlak dat het dichtst bij mijn perceel ligt. Deze gevel ligt immers maar net iets verder van mijn perceelgrens dan de minimaal toegestane afstand voor het plaatsen van doorzichtige ramen (volgens artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5). Ik beoog daarmee dat het ook aan die zijde niet wordt toegestaan om een dakkapel te realiseren, zodat de vermindering van mijn privacy beperkter blijft dan zonder die toevoeging.

Als u besluit die toevoeging niet te doen, verzoek ik u voor een eventuele dakkapel het voorschrift op te nemen dat daar alleen ondoorzichtige ramen in geplaatst mogen worden of het totale vensteroppervlak in dakkapellen aan deze gevel te maximeren. Een maximering tot 1 m² vind ik redelijk.

Indien u toch besluit om het bestemmingsplan aan te passen, wil ik u ook verzoeken nog duidelijkheid te geven over de afstand van het bouwvlak tot mijn perceelgrens en de voorgeschreven bouwhoogte voor de nieuwe woningen.

In de digitaal gepubliceerde documenten kan ik niet vinden op welke afstand van mijn perceelgrens het bouwvlak voor de naast mijn tuin grenzende woning zich bevindt. Wel is mij duidelijk dat dit veel dichterbij is dan het huidige kantoorpand. Wilt u deze informatie toevoegen?

Ook over de voorgeschreven bouwhoogte heb ik een vraag: in het ontwerpbestemmings-

plan worden namelijk wel de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, maar niet vanaf welke maaiveldhoogte deze worden gemeten. Omdat de maaiveldhoogte vanaf de Orionlaan naar het noorden oploopt, is er naar mijn idee nog geen eenduidig beeld van de hoogte van de begane grondvloer van de toekomstige woningen. En dus ook niet van de absolute goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen en hoe deze zich verhouden tot de hoogte van de bestaande bebouwing langs de Orionlaan.

Ik verzoek u expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat de hoogte van de begane grondvloer van de toekomstige woningen gelijk moet zijn aan de hoogte van de begane grondvloer van de aangrenzende huizen aan de Orionlaan. Daarmee neemt u mijn zorg over de uiteindelijke hoogte weg en borgt u dat de nieuwe woningen ook in hoogte een overgang vormen tussen de bebouwing direct aan de Orionlaan en het achtergelegen natuurreserveaat.

Ik hoop dat u mijn zienswijze serieus neemt en dat u het ontwerpbestemmingsplan wijzigt in overeenstemming met mijn belangen. Ik verzoek u om mij op de hoogte te houden van de verdere procedure en om mij een afschrift te sturen van uw besluit op mijn zienswijze. Tenslotte verzoek ik u om in openbare stukken mijn persoonlijke gegevens niet te vermelden.

met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

adres:

[Redacted address]

telefoonnummer:

[Redacted phone number]



Gemeenteraad van de gemeente Hilversum
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

Hilversum, 15 mei 2023

Betreft: Zienswijze over het ontwerp paraplubestemmingsplan / ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a

Geachte Raad,

In *De Gooi en Eembode* van 13 april 2023 lasen wij uw “Bekendmaking ontwerp bestemmingsplan 62-70a”.

Met deze brief willen wij daarop reageren omdat wij het niet eens zijn met de bouw van 4 huizen ter vervanging van de 2 huizen die er nu staan (sectie C, nummers 9450 en 9451, groot 2.124 m²).

Wij vinden de geplande huizen te hoog en te massief.

In het ontwerp bestemmingsplan is het bebouwde oppervlak 2,5 keer groter dan die van de huidige bebouwing. In het huidige ontwerp zijn de voorgestelde nokhoogten (8 meter) een stuk hoger dan het bestaande kantoorgebouw (6,55 meter gemeten vanaf de grond) en van de witte villa (7 meter).

Door meer oppervlakte en hoger te bouwen is het voorgestelde volume twee keer zo groot als het huidige volume (zie bijlage 1).

In het bestemmingsplan wordt deze wijk als een tuinwijk aangemerkt maar kennelijk is dat geen bezwaar voor de gemeente om meer bebouwing toe te staan op de grens van de Orionlaan en het Goois Natuurreservaat waardoor de geleidelijke overgang van de Orionlaan naar het natuurgebied niet zal worden behouden.

Ons inziens heeft de gemeente Hilversum/Provincie Noord-Holland geen oog voor de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied door toe te staan dat er 4 huizen gebouwd mogen worden op de plek waar nu slechts 2 huizen staan. Wij vinden dit geen kleinschalige woningbouwontwikkeling zoals wordt aangegeven op pagina 18 van het bestemmingsplan.

Verder wordt niet aangegeven vanaf welk punt de goot- en nokhoogte van de geplande huizen zal worden gemeten. Het perceel ligt een stuk hoger dan de huizen aan de Orionlaan 64-84 waardoor de afwatering van het perceel problemen voor deze huizen op no. 64-84 kan opleveren.

Er wordt melding gemaakt van het feit dat “waardevolle bomen” zullen worden behouden. In verband met de opwarming van de aarde mogen wij toch wel vaststellen dat het behoud van alle bomen ongelooflijk belangrijk is.

De gemeente Hilversum maakt goede sier met het Programma Groen en heeft onlangs 12 nieuwe bomen langs de Orionlaan geplant. Volgens het ontwerp zullen echter verschillende volwassen bomen het veld moeten ruimen achter de huizen Orionlaan 78 en 80. Dat zijn zoals het er nu uitziet in ieder geval de bijzondere boom (een Sakura, Japanse kersenbloesem) achter huis 78 (zie bijlage 2) en een den achter huis 80.

Wij begrijpen niet dat een extra pad achter de huizen aan de Orionlaan 72 tot en met 82 nodig is terwijl het hele perceel al ontsloten is voor auto's, fietsen etc.

Het pad achter de huizen van de Orionlaan geeft alleen maar extra overlast voor de huidige bewoners die grenzen aan het perceel.

Een andere optie zou kunnen zijn, het pad iets te verleggen/verbreden richting de nieuwe huizen, dan kunnen deze bomen behouden blijven.

Behalve dat bomen belangrijk zijn in verband met de opwarming van de aarde, worden deze bomen ook dagelijks gebruikt door eekhoorns om zich te verplaatsen op zoek naar voedsel.

Op pagina 31 staat dat in de Wet Natuurbescherming “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving”.

Op pagina 39 (wonen-4 artikel5) wordt aangegeven dat “Door middel van de gevellijn is aangegeven dat op bepaalde gevels van de hoofdgebouwen geen dakkapellen zijn toegestaan”.

Betekent dit dat als er in de toekomst vergunningen worden aangevraagd die geweigerd zullen worden? Ligt dat vast?

Tot slot willen wij u aandacht vragen voor de bekerzwam “Gewoon Varkensoor” die vlak naast het hek aan de zijde van het Goois Natuurreservaat staat. Deze moet vanwege kwetsbaarheid worden ontzien en staat op de rode lijst (zie boven “De zorgplicht etc.”). Nergens anders in het Goois Natuurreservaat hebben wij deze bekerzwam ooit gezien (zie bijlage 3).

Naar aanleiding van bovenstaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/aangepast vast te stellen, namelijk door lagere nokhoogte en kleinere bouwoppervlakte voor te schrijven en alle bomen te laten staan.

Wilt u ons de ontvangst van deze zienswijze bevestigen en ons van de verdere procedure op de hoogte houden?

Met vriendelijke groet,

Aan: de gemeenteraad van de gemeente Hilversum,
Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a.

Geachte raad,

In De Gooi en Eembode van 13 april 2023 en in het Gemeenteblad van de gemeente Hilversum Nr. 157218

d.d. 13 april, is het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a bekendgemaakt.

Ondergetekende wil u vragen om op grond van onderstaande overwegingen dit niet in de huidige opzet goed te keuren. Wij geven u daarvoor graag het onderstaande ter overweging:

1) Positionering pand 3 (tweekapper)

Wij verzoeken de raad niet akkoord te gaan met de huidige locatie van pand 3. Dit pand is veel groter, breder en hoger dan het huidige pand met het rieten dak. Ook staat dit pand dicht bij de erfgrans, veel dichterbij dan de overige twee panden.

Orionlaan 70 en Orionlaan 68, zullen met dit nieuwe pand niet meer vanuit huis het bos kunnen zien. We weten dat er in Nederland geen "recht op uitzicht bestaat" maar wij ervaren dat het woongeluk van de toekomstige bewoners zwaarder weegt dan het woongeluk van de huidige bewoners, die hier al tientallen jaren wonen.

In de gesprekken met de projectontwikkelaar is aangegeven dat de situatie voor de huidige bewoners aanzienlijk kan verbeteren, terwijl de situatie van de toekomstige bewoners nauwelijks beïnvloedt wordt, door dit pand te kantelen en iets naar links en een stuk naar achteren te verplaatsen. De lijn van het huidige pand met het rieten dak kan als uitgangspunt worden genomen. In de tekening (bijlage 1) wordt dit ingetekend. In het gesprek op 24-5-2022 met de Projectontwikkelaar is als onderbouwing gegeven dat dit niet mogelijk is omdat de tweekapper i.v.m. eisen van de gemeente qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen. Wij willen graag weten of het klopt dat de gemeente deze eis heeft gesteld en zo ja wat de reden hiervan is? Want in de plannen is de positie van de tweekapper anders dan die van de huidige witte villa en deze loopt bijvoorbeeld ook niet netjes in lijn met het fietspad.

2) Bouwvolume: bebouwd oppervlak X hoogte nieuwbouw

In het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020 (zie bijlage 2) adviseert de gemeente:

- "Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied"
- de "nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn" aan de bebouwing langs de Orionlaan.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a staat echter een significante uitbreiding van de huidige bebouwing toe. Het bebouwd oppervlak is in het ontwerp bestemmingsplan 39% groter dan die van de huidige bebouwing (zie bijgevoegde berekening, bijlage 3). Tevens is de in het ontwerp voorgestelde nokhoogten 8 meter en daarmee beduidend hoger dan het huidige kantoorgebouw wat bovengronds slechts 6,55 m hoog is en de hoogte van het huidige witte landhuis dat slechts 7 m hoog is.

Door meer oppervlak en hoger te bouwen zal het voorgestelde volume van de bebouwing twee keer zo veel als het huidige volume worden.

De beoogde nieuwbouw waar nu instemming voor wordt gevraagd, zal met de voorgestelde afmetingen, als tweedelijsbebouwing duidelijk niet ondergeschikt zijn aan de eerstelijsbebouwing langs de Orionlaan, zoals door de gemeente in haar 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020 heeft aangegeven. In genoemd eindadvies wordt geconcludeerd dat het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

VERZOEK:

De voorgestelde volumes (uitbreiding oppervlak x extra hoogte) niet goed te keuren en als gemeente vast te houden aan de huidige bestaande volumes en het huidige bebouwde oppervlak, zoals ook in het 'Eindadvies verzoek om vooronderzoek' is aangegeven.

3) Hoogte/bouwpeil

Bij uitvoering van de nieuwbouw worden de hoogtes van de nieuwbouw gemeten vanuit het zgn. 0-punt.

In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder punt 2.6 bepaald dat bij de start van de nieuwbouw het 0-peil bepaald wordt op basis van "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld".

De gemeente heeft op verzoek van de bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting van het bouwterrein

en omgeving laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan staan in m¹ NAP vermeld in bijlage 1.

Uit de meting blijkt dat de relevante meetpunten in het midden van het bouwterrein in hoogte variëren

van 7.67 tot 7.81 = gemiddeld 7.78 meter NAP (Nieuw Amsterdams Peil).

De bestaande bouw langs de Orionlaan heeft op relevante meetpunten een hoogte van 6.34 tot 6.73 = gemiddeld 6.53 meter NAP. Het verschil tussen beide gemiddelden (7.78 en 6.53) geeft aan dat het bouwterrein gemiddeld 1.25 meter hoger ligt dan de bebouwing langs de Orionlaan.

Als het 0-punt van de nieuwbouw wordt bepaald op "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld" en de nieuwbouw 8 meter hoog wordt, zal het verschil tussen de nokhoogte van de nieuwbouw en die van de bestaande bebouwing langs de Orionlaan uitkomen op:

- | | |
|---|---------|
| - nokhoogte bestaande bouw Orionlaan | 10,15 m |
| - voorgestelde nokhoogte nieuwbouw | 8,00 m |
| - verschil hoogte bebouwing | |
| | 2,15 m |
| - verschil hoogte maaiveld Orionlaan en bouwlocatie | 1,25 m |

- uiteindelijkverschil nokhoogten Orionlaan en nieuwbouw

0,90 m

Bij een verschil in nokhoogte tussen bestaande bouw langs de Orionlaan en de nieuwbouw van slechts 90 cm is er beslist **geen sprake van nieuwbouw als tweede lijn** bebouwing. En is er ook zeker **geen sprake van “Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied”**.

VERZOEK:

De voorgestelde bouw- en goothoogten niet goed te keuren en een minimaal verschil tussen de eerste- en tweedelijnsbebouwing op feitelijke nokhoogte (rekening houdend met verschil in hoogte maaiveld) vast te stellen op tenminste 2 meter.

4) Participatie

Wij hebben de gesprekken met de projectontwikkelaar niet ervaren als participatie. We zijn weliswaar enkele malen met elkaar in gesprek gegaan, maar dat heeft niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen of een verkleining van het volume van de panden.

Participatie betekent ‘actieve deelname’ en moet niet verward worden met het presenteren van een plan of het toelichten van een besluit. Participatie houdt in de er inbreng is van burgers waar rekening mee gehouden wordt. In die zin beschouwen wij niet dat hier sprake is van participatie.

Nadat we dit kenbaar hadden gemaakt heeft een delegatie van direct betrokken bewoners een gesprek gehad met de Project ontwikkelaar. Er zijn na het eerste gesprek een aantal kleine wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Maar hierna is het stil geworden op onze aanvullende vragen is nooit een antwoord gegeven. Zie bijlage 4 voor onze reactie op de bijgestelde plannen.

5) Dakkapellen in de toekomst

In de plannen is aangegeven dat er zaken zijn aangepast na gesprekken met de omwonenden. Zo zijn de dakkapellen verwijderd. Dit laatste is inderdaad een verbetering, maar zonder de garantie dat er in de toekomst geen dakkapellen worden gebouwd is dit een loze aanpassing. Toekomstige bewoners zullen alsnog een dakkapel willen plaatsen.

6) Aandachtspunten

In de plannen wordt een aantal zaken niet genoemd die belangrijk zijn voor ons woongenot:

- a) Indien er gekozen wordt voor een warmtepomp willen wij vastgelegd hebben dat deze pomp geïsoleerd wordt en geplaatst wordt aan de boszijde of inpandig geplaatst wordt
- b) De nummering van het pand is verwarrend. Wij wonen op nummer 70, wij willen graag dat nummer 70a verdwijnt en dat daarvoor in de plaats wordt gekozen voor nummer 62- a t/m 62-d. De verwarring heeft er in het verleden toe geleid dat we bijvoorbeeld een tijd geen internet hebben gehad, dat er telefoonabonnementen etc op ons huisadres zijn afgesloten die vervolgens niet werden betaald en dat er brieven van justitie bezorgd werden in verband met verkeersboetes. En dan laat ik de pakjes- en pizzabezorgers die bij ons aanbellen nog buiten beschouwing.
- c) Het pad tussen de panden 70 en 72 zouden we graag willen afsluiten. Er wordt al een speciale toegangsweg gemaakt om de panden te ontsluiten, dit zou de weg moeten zijn die de nieuwe bewoners gebruiken. Het pad tussen 70 en 72 genereert op dit moment

veel verkeer en dit geeft een onveilig gevoel omdat mensen van de straat zo makkelijk achter onze huizen kunnen komen. De buurt is inbraakgevoelig.

- d) Omdat het bouwpeil hoger ligt dan onze huizen, ervaren wij geregeld wateroverlast bij hevige regenval. Wij hebben inmiddels een goot laten aanleggen in onze tuin, maar de kelder van nummer 68 heeft meerdere keren blank gestaan. Vandaar een verzoek tot een fatsoenlijk drainage-systeem. Dit waren we eerder overeengekomen met de [REDACTED] doch hij verkocht het pand voordat hij dit heeft geïnstalleerd.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door een andere plaatsing van de tweekapper, een lagere nokhoogte en een kleinere bouwoppervlakte voor te schrijven.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

BIJLAGE 1 Foto andere positionering tweekapper

BIJLAGE 2 Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020

BIJLAGE 3 Berekening volume versie 21052023.pdf

BIJLAGE 4 20220610 reactie aangrenzende percelen op studie Dennenborgh Orionlaan Hilversum.pdf



DATUM 02 December 2020
ONS KENMERK 678737
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte ,

Op 26 juli 2020 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft het slopen van de bestaande gebouwen en het realiseren van vier woningen op het adres Orionlaan 62 en 70A met de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling vooronderzoek positief

Uw plan is voorgelegd aan het Omgevingsteam. Zij hebben een positief eindadvies onder voorwaarden gegeven voor dit plan. De ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde deelonderzoeken) en de planschadeovereenkomst zijn voor uw rekening en dienen door u verzorgd te worden.

Motivering

Dit plan valt binnen de begrenzing van het beschermde gezicht Oost. Het uitbreidingsplan Plan Oost van Dudok uit 1933 gaat uit van de gedachte 'afronding van de stad', de beëindiging van Hilversum. Het toevoegen van vier woningen aan een eigen straatje is dan ook in beginsel in strijd met het idee van begrensde groei. Door de reeds aanwezig bebouwing is deze strijdigheid echter al aanwezig.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl, is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel degelijk bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden.

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. Als gesteld wordt de hoofdbebouwing alhier gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet daarom gezien worden als tweedelijsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en de vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat duidelijk ondergeschikt moeten zijn.

Het verzoek betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en bestaande bungalow en te vervangen voor vier woningen (1 tweekapper en 2 vrijstaande woningen). Dit is een wijziging ten opzichte van de

vorige ingetrokken aanvraag voor 2 twee-onder-een-kap woningen (zaaknummer 593543). Het advies en de aanbevelingen op deze aanvraag zijn deels overgenomen in het nu voorliggende plan.

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan.

De bebouwing houdt, ten opzichte van de bestaande situatie, een vergelijkbare hoogte aan en heeft een goot- en nok hoogte van ten hoogste respectievelijk 4 en 8 meter. Een van de volumes is, ten opzichte van het vorige plan, gedraaid en oriënteert zich nu op het fietspad. Dat is een verbetering ten opzichte van voorgaande voorstellen.

Het bebouwd oppervlak is op basis van de schetsen niet goed te bepalen, maar lijkt aanzienlijk toegenomen ten opzichte van de eerdere aanvraag en gelet op de bestaande bebouwde oppervlakte. Daarnaast blijft in het midden of bergingen, garages en andere ondergeschikte functies al in het hoofdgebouw opgenomen zijn, of dat deze later nog toegevoegd (kunnen) worden. Als in eerder advies geteld is het uitgangspunt dat dat, ten opzichte van de huidige bebouwing, het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan onder een aantal voorwaarden. Ontsluiting van het terrein gebeurt via de huidige toegangsweg en gaat niet ten koste van de gemeentelijke groenstrook. Dat moet ook gelden voor de toegang tot de zuidwestelijke kavel: deze heeft in het plan een eigen oprit door de groenstrook. Dit is niet akkoord. De oostelijke ontsluitingsweg moet dienen als toegang tot alle kavels van het plan. In de materialisatie van de inrichting moet de hoeveelheid verharding worden beperkt en hemelwater moet ter plekke in de bodem worden geïnfiltreerd. Op die manier wordt de huidige harde overgang tussen toegangsweg en naastgelegen natuurgebied meer verzacht.

Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en eventuele vervolgonderzoeken.

De locatie heeft naast de bestemming wonen-4 en tuin ook een kantoorbestemming waar ook wonen mogelijk is. In principe is het wenselijk om, in verband met het behoud van werkgelegenheid, werklocaties te behouden. Er wordt daarom terughoudend omgegaan met transformatieverzoeken van werken naar wonen. Echter, aangezien hier reeds wonen is toegestaan, is dit planologisch-juridisch gezien geen transformatieverzoek en behoort de woonfunctie tot de mogelijkheden.

Ten aanzien van het parkeren het volgende. Er worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is volgens de Parkeernota voldoende. Voorwaarde is dat de parkeerplaatsen voldoen aan de juiste maatvoering.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooronderzoek kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met het bestemmingsplan;
- het slopen in beschermd stadsgezicht;
- een uitweg maken.

Beoordeling verzoek om vooronderzoek

Wij hebben het verzoek om vooronderzoek beoordeeld aan de hand van de door u verstrekte informatie. Het kan zijn dat bij nadere uitwerking van uw verzoek, aspecten naar voren komen die wij niet bij onze toets hebben kunnen betrekken. Strikt genomen zou dat kunnen betekenen dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan niet belicht is. Deze dient dan bij de formele aanvraag alsnog beoordeeld te worden.

Wij hebben uw verzoek niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit dan wel welstand. Het zou kunnen zijn dat bij het voldoen aan deze eisen wijzigingen in het plan noodzakelijk zijn. Ook deze dienen dan alsnog beoordeeld te worden.

Soort procedure

Op basis van het verzoek om vooronderzoek zal waarschijnlijk sprake zijn van uitgebreide procedure met een minimale termijn van 6 maanden.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan dit eindadvies op het verzoek om vooronderzoek. Het advies op uw verzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Houdbaarheidsdatum advies

Om er zeker van te zijn dat dit eindadvies als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen moet u deze officiële aanvraag binnen zes maanden indienen. Als uw vooronderzoek ook betrekking heeft op welstandsaspecten dan moet u er rekening mee houden dat het welstandsadvies een geldigheidsduur heeft van zes maanden na de laatste beoordeling.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooronderzoek bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met [REDACTED] via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar [REDACTED]@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 678737 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

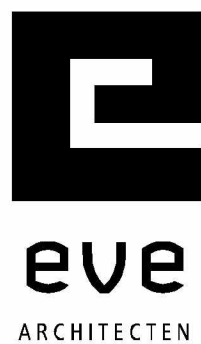
Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan via <https://www.thesistoolspro.com/survey/eb0z55ec78fb96b0f2>.

Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal vijf minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
Afdeling Publiekszaken,
Teammanager Backoffice,
[REDACTED]

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Aangepast concept op bouwplan 6073 I 6 Orionlaan 62-70A

Hilversum 9 juli 2020

THUIS IN BOUWEN.NL
DE CREATIEVE, INSPIREKENDE VILLABOUWERS

PROJECTINFO

PROJECTGEGEVENS

PROJECTOMSCHRIJVING

Aangepast concept op bouwplan 607316 Orionlaan 62-70A

OPDRACHTGEVER

RokMar Vastgoedontwikkeling BV

Bongerdhoeve 2
3438 MC Nieuwegein

PROJECTLOCATIE

Orionlaan 62/70A
Hilversum

ONZE GEGEVENS

UW TEAM

Hoofdarchitect
Architect
Procesmanager zakelijke markt



ONS ADRES

EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
Postbus 115 - 7440 AC Nijverdal
info@eve-bv.nl

PROJECT

3710

DATUM

9 juli 2020

INHOUD

1. LOCATIE

2. MOTIVERING GEMEENTE

3. ONTWERPVISIE

4. CONCEPT

PROJECTNUMMER

3710

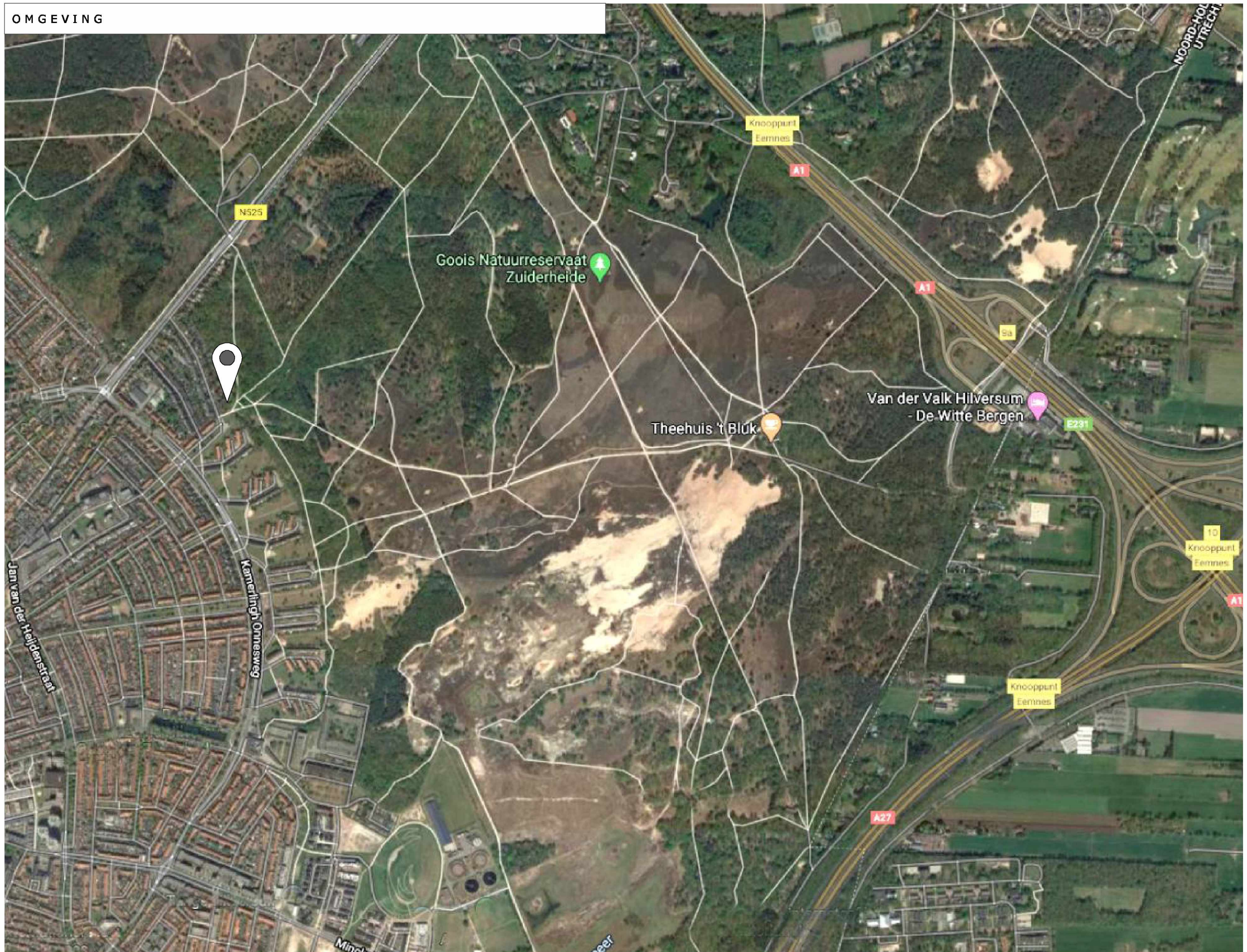
ONTWERP

9 juli 2020

GEWIJZIGD



I. LOCATIE



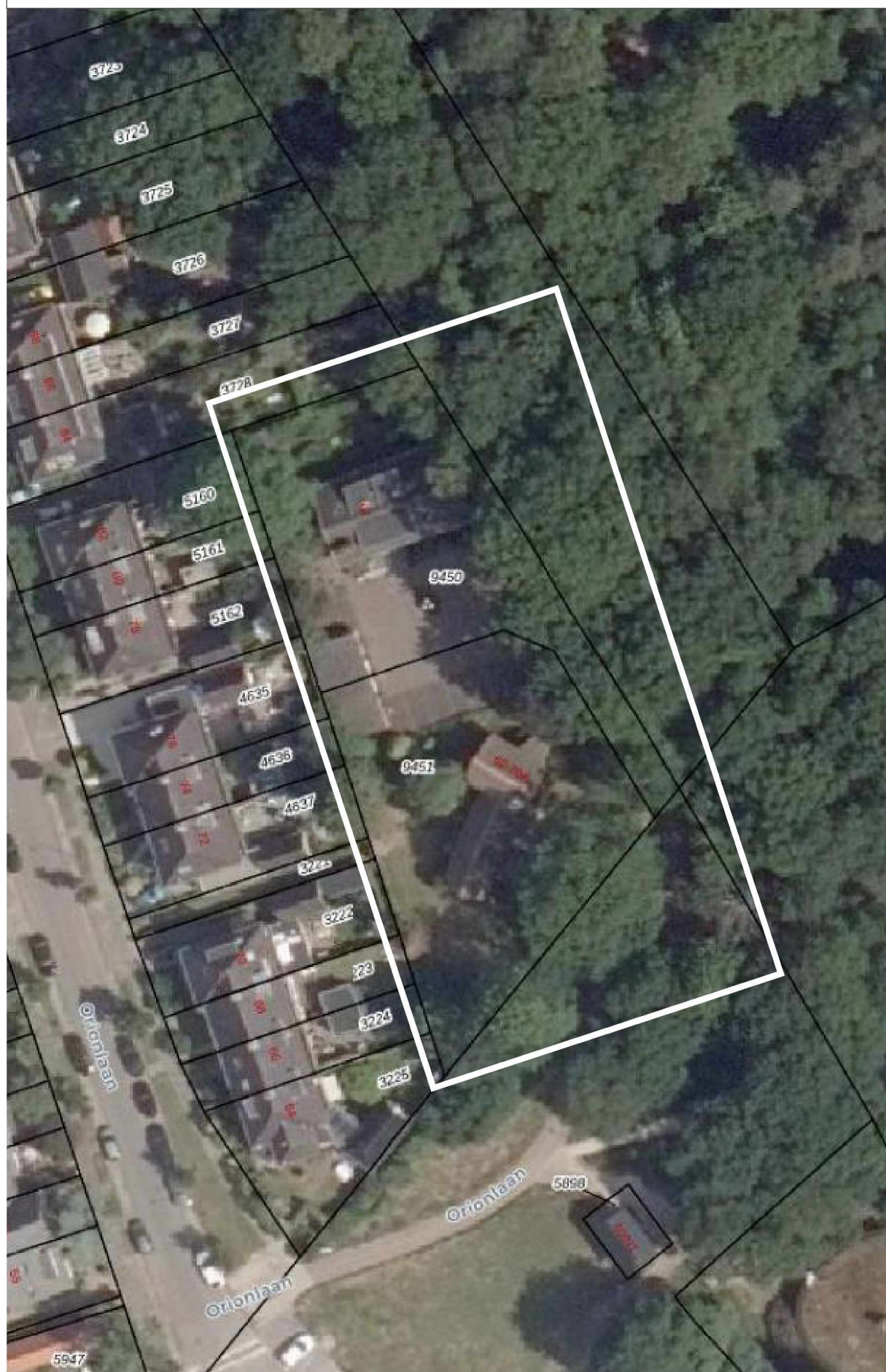
PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



PERCELEN



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

BESTAANDE BEBOUWING OP LOCATIE



Kantoorgebouw (1975)



woonhuis (1950)



OMLIGGENDE BEBOUWING



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



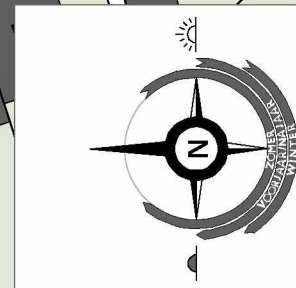
BESTAANDE SITUATIE



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



Schaal
1:500



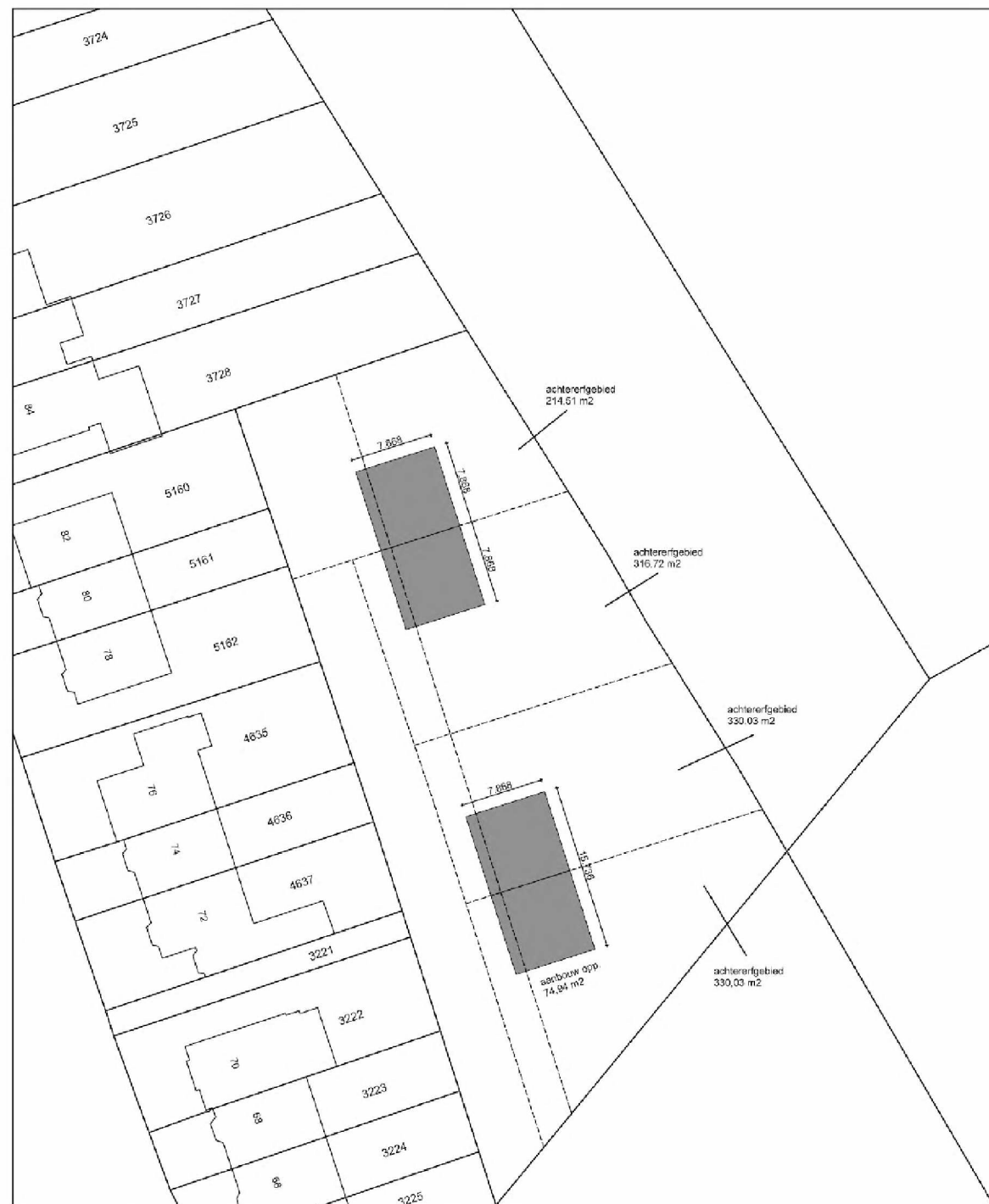
2. MOTIVERING GEMEENTE

BEOORDEELD PLAN

AAbouwconsultants, 16 november 2019

CITAAT UIT BRIEF GEMEENTE

Gemeente Hilversum, 2 maart 2020



nieuwe kadastrale situatie
totaal bebouwde oppervlakte: 247,64 m²

Motivering:

Het verzoek betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en bestaande bungalow en te vervangen voor vier woningen (twee-onder-een-kapwoningen).

De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermde gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden. In de wijk mogen goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, dakaanzicht en oppervlakte alleen worden gewijzigd als deze de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze verstoren.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied.

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet gezien worden als tweedelijnsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat ondergeschikt moeten zijn. De bebouwing neemt ten opzichte van de bestaande situatie en van de mogelijkheden in het bestemmingsplan in hoogte toe en wordt over de volle lengte van het perceel gerealiseerd.

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat bebouwing in oppervlak niet mag toenemen. De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De nieuwbouw zou een vergelijkbare goot- en nok hoogte van ten hoogste resp. 4 en 8 meter moeten zijn. De bebouwing in de aanvraag heeft zowel een grotere goot- als nokhoogte, dan eerder in vooroverleggen was gesteld.

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan. Positieve punten in het plan zijn de ontsluiting aan de westkant van de kavels en de achtertuinten die grenzen aan het natuurgebied. Voorwaarde voor de ontsluiting is echter wel dat de huidige twee doorsnijdingen van de gemeentelijke groenstrook worden vervangen door één toegangspad met een maximale breedte van 3,5 meter. Indien mogelijk op de plek van de westelijke doorsnijding van de groenstrook en anders op een plek waar geen bomen hoeven worden gekapt. De resterende (overbodige) wegverharding wordt verwijderd. Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en evt. vervolgonderzoeken.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 2 keer een 2-onder-1-kap woning oftewel 4 koopwoningen, met een parkeernorm van 2,1. Deze parkeernorm is inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 7,44, afgerond 7 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 8 parkeerplaatsen getekend. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. Echter, niet alle parkeerplaatsen zijn voorzien van de maatvoering. Daarnaast ontbreken de in- en uitritten en de rijweg op de tekening. Het parkeeradvies is op basis van de tekening negatief.

PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

Schaal
1:500



3. ONTWERPVISIE

HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN

MOTIVERING GEMEENTE

De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermd gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden. In de wijk mogen goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, dakaanzicht en oppervlakte alleen worden gewijzigd als deze de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze verstoren.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied.

REACTIE

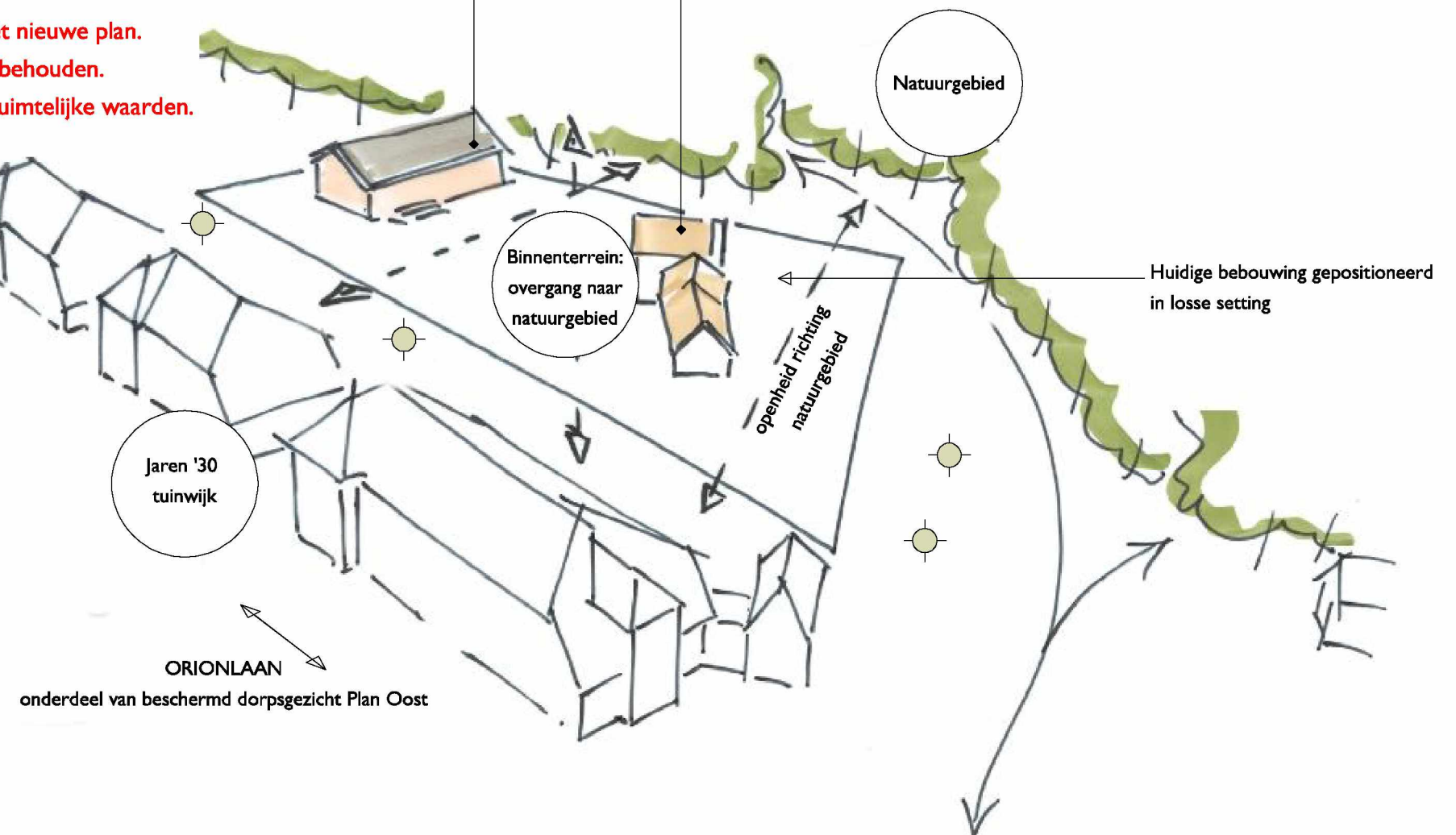
- Bestaande bebouwingskenmerken komen terug in het nieuwe plan.
- De geleidelijke overgang naar het natuurgebied blijft behouden.
- Wijzigingen dragen bij aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.
- Waardevolle bomen blijven behouden

HUIDIGE OVERIGE BEBOUWING: KANTOORGEBOUW (1975)

- status: geen cultuurhistorische waarden
- bouwmassa: laag volume
- materialen: bakstenen en pannen
- vormgeving: modern

HUIDIGE HOOFDBEBOUWING: LANDHUIS (1950)

- status: niet monumentaal
- bouwmassa: laag volume
- materialen: wit keimwerk en riet
- vormgeving: traditionele landhuisstijl



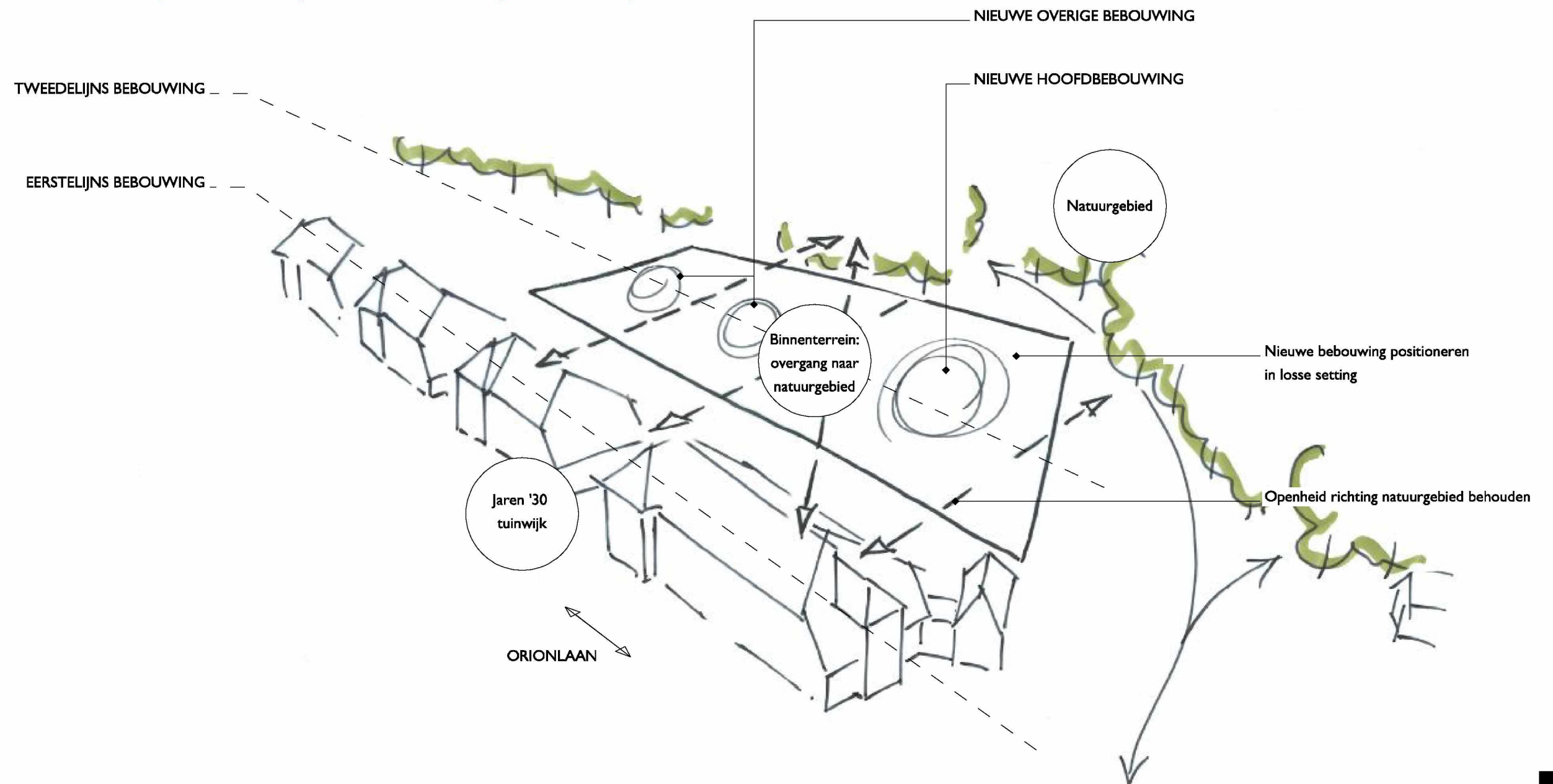
HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN

MOTIVERING GEMEENTE

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet gezien worden als tweedelijnsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat ondergeschikt moeten zijn.

REACTIE

- Het karakter van verborgen plek blijft behouden.
- Nieuwe bouwvolumes zijn in massa ondergeschikt aan de bebouwing van de woonwijk.



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



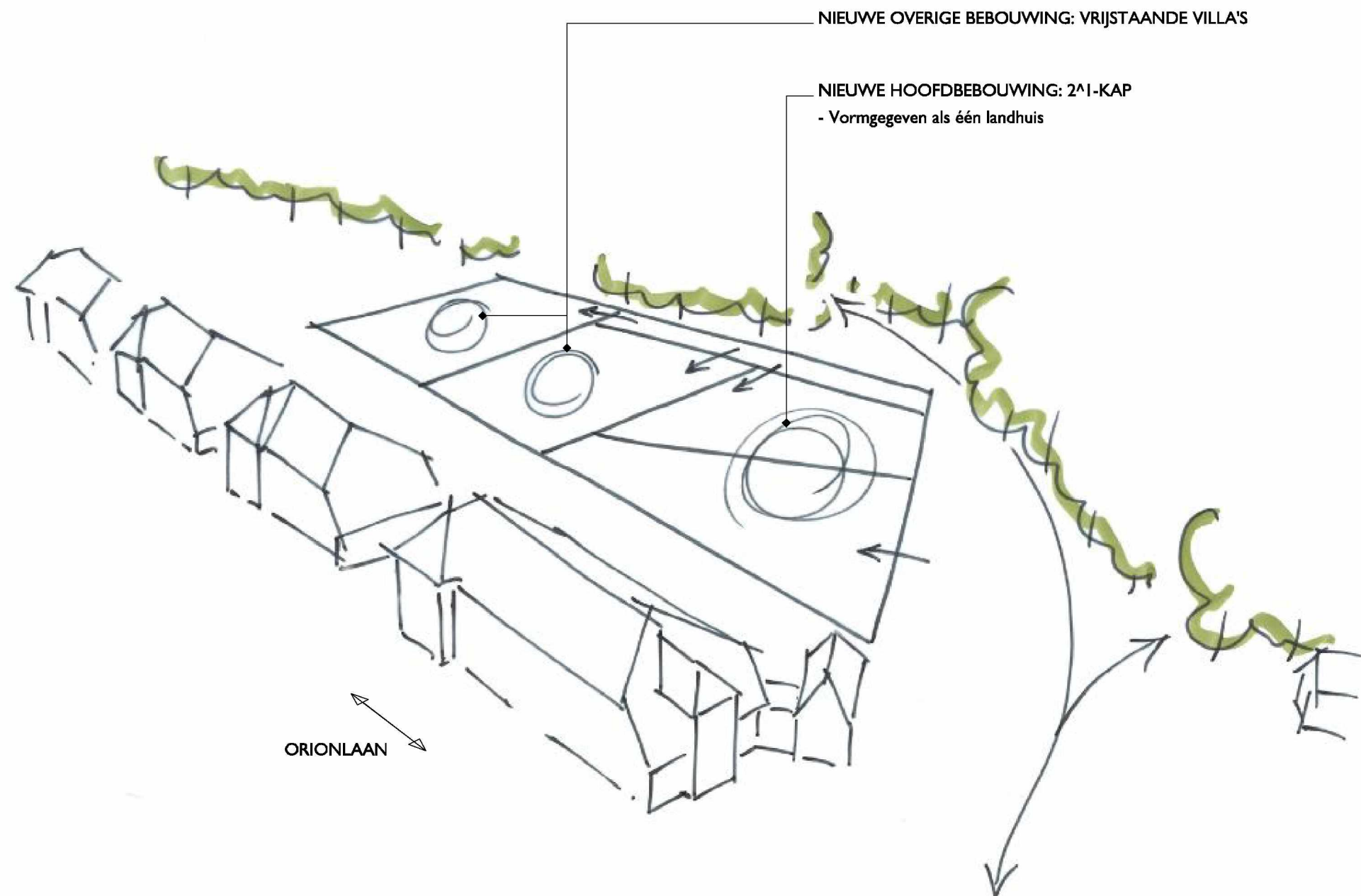
NIEUWE BEBOUWING & WONINGTYPES

MOTIVERING GEMEENTE

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat bebouwing in oppervlak niet mag toenemen.

REACTIE

- De nieuwe opzet bestaat uit vier woningen: een 2[^]I-kap vormgegeven als één villa, en twee vrijstaande woningen.
- Bebouwingshoogte, afstanden tot de erfgrans en invulling van het terrein dragen bij aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en tasten de beschermde omgeving niet aan.



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



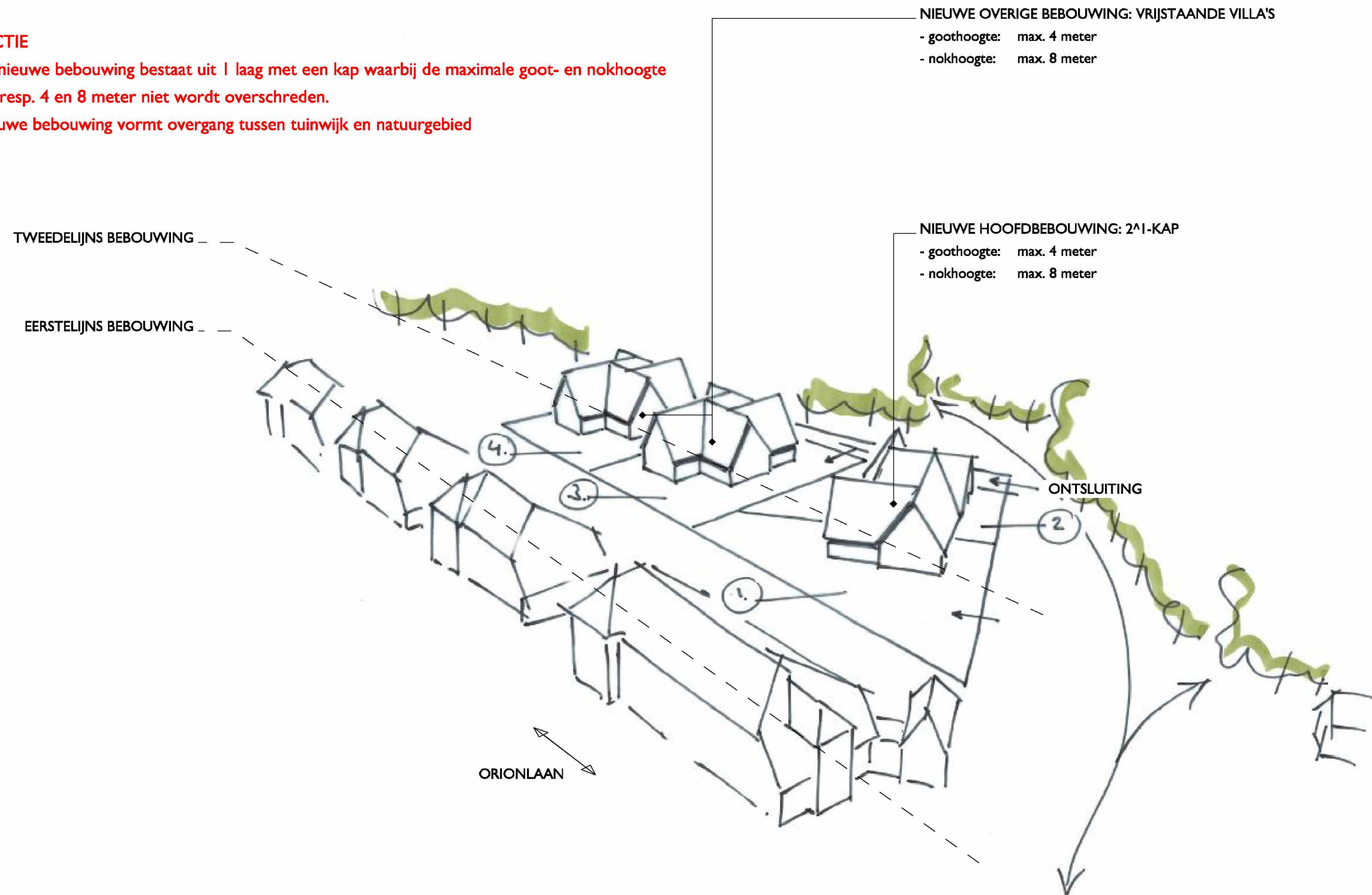
NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S

MOTIVERING GEMEENTE

De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De nieuwbouw zou een vergelijkbare goot- en nok hoogte van ten hoogste resp. 4 en 8 meter moeten zijn. De bebouwing in de aanvraag heeft zowel een grotere goot- als nokhoogte, dan eerder in vooroverleggen was gesteld.

REACTIE

- De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 laag met een kap waarbij de maximale goot- en nokhoogte van resp. 4 en 8 meter niet wordt overschreden.
- Nieuwe bebouwing vormt overgang tussen tuinwijk en natuurgebied



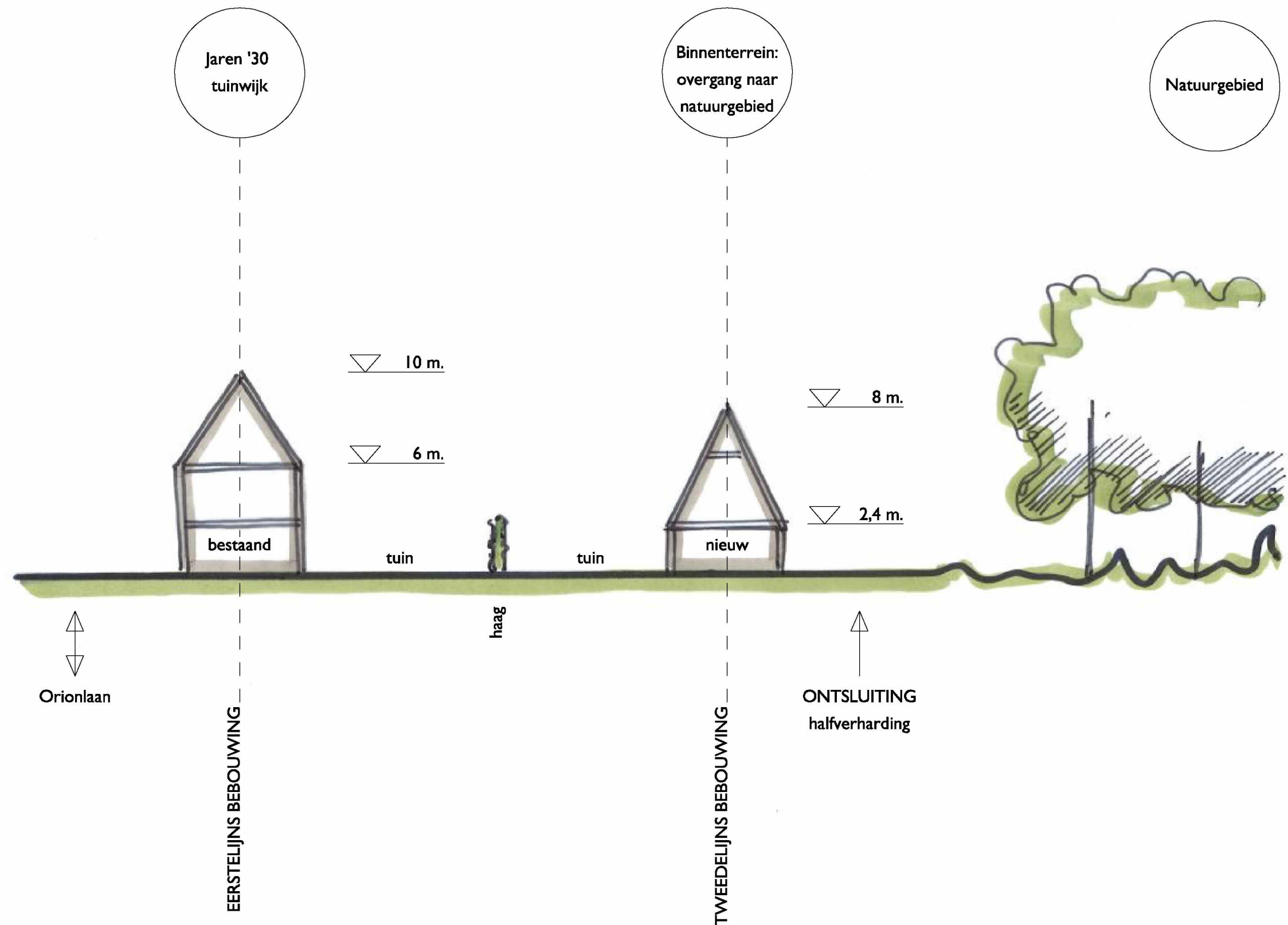
PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



4. CONCEPT

OVERZICHT NIEUWE SITUATIE

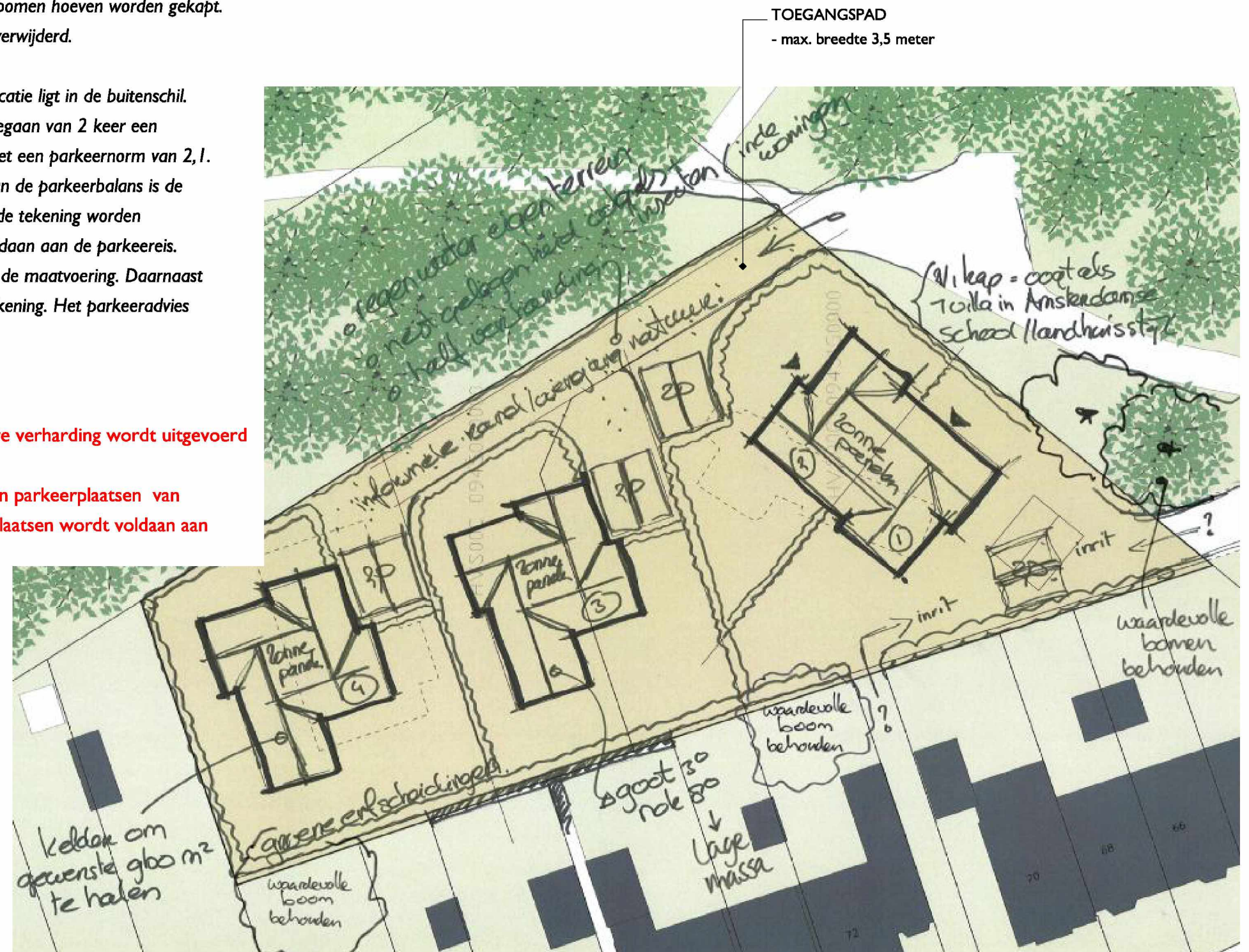
MOTIVERING GEMEENTE

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan. Positieve punten in het plan zijn de ontsluiting aan de westkant van de kavels en de achtertuinen die grenzen aan het natuurgebied. Voorwaarde voor de ontsluiting is echter wel dat de huidige twee doorsnijdingen van de gemeentelijke groenstrook worden vervangen door één toegangspad met een maximale breedte van 3,5 meter. Indien mogelijk op de plek van de westelijke doorsnijding van de groenstrook en anders op een plek waar geen bomen hoeven worden gekapt. De resterende (overbodige) wegverharding wordt verwijderd.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 2 keer een 2-onder-1-kap woning oftewel 4 koopwoningen, met een parkeernorm van 2,1. Deze parkeernorm is inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 7,44, afgerond 7 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 8 parkeerplaatsen getekend. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. Echter, niet alle parkeerplaatsen zijn voorzien van de maatvoering. Daarnaast ontbreken de in- en uitritten en de rijweg op de tekening. Het parkeeradvies is op basis van de tekening negatief.

REACTIE

- Huidige verharding wordt verwijderd. Nieuwe verharding wordt uitgevoerd als halfverharding
- Per woning worden twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen van 2,5 x 5,5 meter gerealiseerd. Met 8 parkeerplaatsen wordt voldaan aan parkeereis.



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



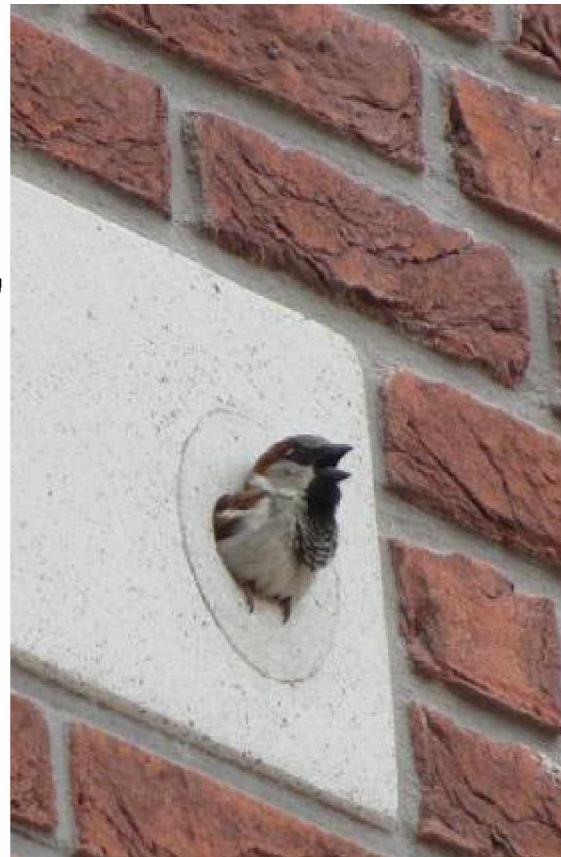
NATUURINCLUSIEF BOUWEN

MOTIVERING GEMEENTE

Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en evt. vervolgonderzoeken.

REACTIE

- Natuurinclusief is een integraal onderdeel bij het uitwerken van dit bouwplan.



PROJECTNUMMER
3710

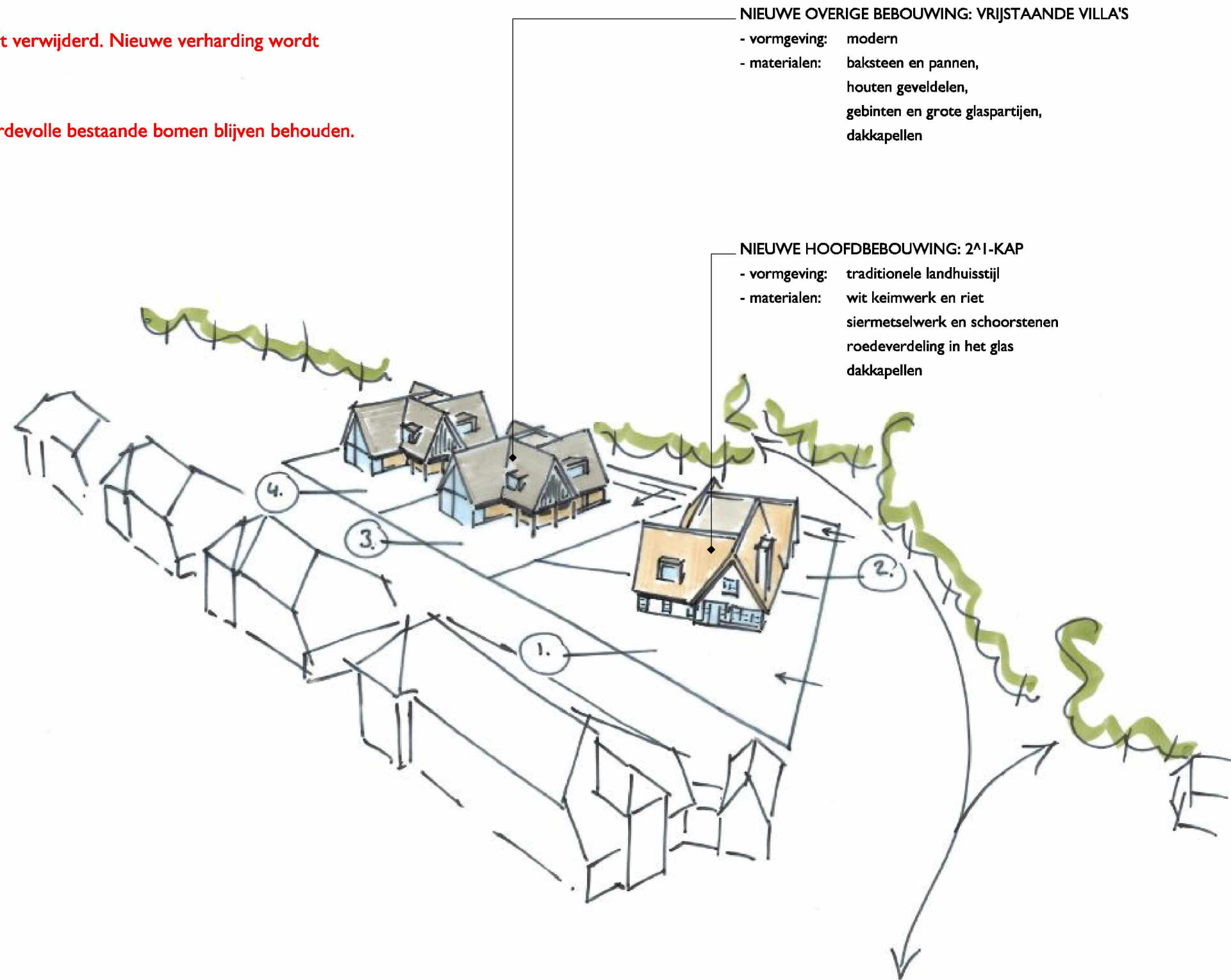
ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



REACTIE

- Volumes: Lage volumes in een losse setting. Het huidige karakter van de bebouwing blijft behouden. De bebouwing vormt een overgang tussen tuinwijk en natuurgebied.
- Verharding: Huidige verharding wordt verwijderd. Nieuwe verharding wordt uitgevoerd als halfverharding.
- Groen: Natuurinclusief bouwen, waardevolle bestaande bomen blijven behouden.



REFERENTIES ARCHITECTUUR



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD





PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

Disclaimer

Artist Impressions / handschetsen

De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie van het ontwerp. De werkelijke uitvoering en de werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekkingen etc. kunnen afwijken.

De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect.

Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, géén rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De maten op de tekeningen zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters aangegeven.

Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk.

Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter oriëntatie.

Wijzigingen en voorbehoud

EVE Architecten maakt een voorbehoud op het ontwerp ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen die voortkomen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, regelgeving, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

		Bouwvolume bovengronds
A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)		
Model A	$2 \times 800 \text{ m}^3 =$	1.600 m^3
Model B links		630 m^3
Model B rechts		615 m^3
hoofdgebouwen		
bijgebouwen		
totaal nieuwbouw		<u><u>2.845 m^3</u></u>
B. betaande opstallen		
hoofdgebouwen		1.237 m^3
bijgebouwen		171 m^3
totaal bestaand		<u><u>1.408 m^3</u></u>
A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand		1.437 m^3
Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing		202%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.

‘Studie’:

- Maaiveld en peil: feit blijft dat we op een heuvel wonen die oploopt richting bosrand en dat in de voorgestelde plannen de nokhoogtes van de nieuwe te bouwen panden in de praktijk (door het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en de toekomstige funderingen van de nieuw te bouwen panden), een stuk hoger uitvallen dat op papier. Dit is voor ons een belangrijk punt. De 25 cm dat het terrein in theorie zou zaken is erg weinig gezien het hoogteverschil (zie hoogtekaart).
- In algemene zin zijn de plannen een verbetering, omdat er een aantal ingegrepen worden voorgesteld die de visuele impact verkleinen (onder andere het vervallen van de kopgevels).
- Op pagina 6 wordt in de onderste tekening samengevat weergegeven dat de nokhoogte van de vrijstaande nieuwbouw dezelfde wordt als die van de bestaande bebouwing. Als het uitgangspunt is (zoals jullie schrijven) dat de nokhoogtes van de nieuw te realiseren panden even hoog worden als wat er nu staat (bestaande panden op jullie perceel), dan zouden we het wel eens kunnen worden m.b.t. de hoogtes.
- Tweekapper: Op basis van de tekeningen lijkt het mogelijk om de tweekapper meer naar achteren (richting bosrand) te plaatsen. Dit kan in een rechte lijn, maar mocht dit niet mogelijk zijn, bv. vanwege een boom/wortels, dan zou de tweekapper wat naar links (richting noorden) kunnen opschuiven (dan blijft de positie hetzelfde) of de tweekapper zou wat naar links kunnen draaien (dan krijgt de tweekapper meer de plaatsing van de huidige witte villa).
NB: Tijdens het gesprek van 24-5-22 is aangegeven dat de tweekapper qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen i.v.m. eisen van de gemeente. We zijn daar toen niet verder op in gegaan, maar nogmaals naar de tekeningen kijkend, is onduidelijk waarom dit zo is? Want de positie van de tweekapper is anders dan die van de huidige witte villa en loopt bv. ook niet netjes in lijn met het fietspad.
- Vrijstaande woningen, met name de woning in het midden: kan deze meer naar achteren richting de bosrand (er lijkt nog genoeg ruimte, rond de 8 meter) om op te schuiven.
- Dakkappen die vervallen waardoor zoals jullie schrijven ‘*meer privacy*’ (fijn dat dit punt wordt erkend overigens!). Hoe kan worden geborgd dat dit in de toekomst zo blijft, ook als de toekomstige bewoners toch het idee opvatten een dakkapel te willen, of indien de woningen worden doorverkocht.
- Op de artist impressions (pagina 7) zijn een aantal tekeningen ingedikt waardoor de hoogte lager lijkt.
- Nivelleren terrein, voor ons belangrijk om te weten hoeveel het terrein echt gaat zakken t.o.v. van de bestaande situatie. Zie eerdere opmerkingen over peil, maaiveld op oplopend terrein naar de bosrand toe.
- Passage pagina 4 ‘*met het smaller maken van de woningen zijn de woningen ook lager geworden*’/ ‘*bouwhoogte later geworden*’ → hoeveel lager is dat exact? (Zonder effect nivelleren terrein).
- Het pad tussen de woningnummers 72 en 70, dit moet geen sluiproute worden vanuit de Orionlaan naar het bos en vice versa. Zie ook opmerking aan einde verslag wat raakt aan het pad achter de percelen met huisnummer 78-76-74-72.

- De tekening van de schuur:

1. (hoogte, relatie en verhoudingen met witte pand) is foutief/groter ingetekend dat werkelijk. Het witte pand staat op de artist impression van de schuur veel lager ingetekend dan in de werkelijke situatie, waardoor de winst m.b.t. tot de visuele impact groter wordt voorgesteld dan in werkelijkheid het geval is.

2. De schuur is niet 3 meter hoog, maar ongeveer 2.8 meter gerekend vanaf de kant van onze tuinen. Vanaf jullie perceel gerekend is de hoogte lager, omdat het terrein daar hoger ligt.

Email [redacted] woensdag 1 juni, reactie op een aantal punten

6. De huidige doorsnede. De doorsnede van de bestaande plannen en de aangepaste waarbij te zien is dat de noklijnen van de vrijstaande woningen eigenlijk niet eens hoger wordt dan de bestaande. Door het terrein wat af te vlakken en door de kap lager te houden kunnen we binnen de rode lijn blijven.

Reactie: hier wordt onvoldoende rekening gehouden met het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en fundering van de beoogde woningen. De geplande woningen worden in werkelijkheid een stuk hoger dan op papier.

7. De bestaande schuur gaat weg. Voor de beeldvorming en een fair vergelijking van de visuele impact hebben we de kaders rood gemarkeerd. Zo is duidelijk wat de toename in afsluiten van zicht wordt.

Reactie: tekening weerspiegelt niet de werkelijkheid (fair vergelijking gaat niet op), schuur is groter ingetekend, witte bestaande pand steekt veel verder uit boven schuur (veel hoger dan wordt voorgesteld in deze artist impression). Punt hier is dat tekeningen wel moeten kloppen, zeker voor de beeldvorming/het verdere proces.

8. De tweekapper is robuuster en het verschil met bestaand is groter. Daarvoor geldt wel dat de huidige planologische ruimte ook groter is. Wat er "is" vergelijken met wat we willen is daarom niet aan de orde. Wat er "mag" vergelijken met wat we willen is redelijker. Ook hier hebben we gezorgd dat het geheel zachter en minder massaal wordt door het pand en de nok te laten zakken en door dakschuinten te introduceren om zo de massa te temperen.

Reactie: wat bedoel je met huidige planologische ruimte?

Email van architect (in de mail van [redacted] van woensdag 1 juni):

Het effect van nivelleren van het terrein is bij de erfgrans al een 25cm. In het hart van het perceel is dat dus meer.

Reactie:

1. A. Vanaf waar wordt gemeten + B. Welke erfgrans (terrein loopt niet vlak).

2. Hoe kan het lager zijn in hart van perceel als hoogste deel perceel bij de (auto) ingang ligt? (Tekst mail architect). Dit lijkt tegenstrijdig maar wellicht begrijpen we het niet goed.

3. 25 cm is heel weinig. Punt hier is dat onze funderingen een heel stuk lager liggen dan het terrein van de beoogde nieuwe woningen, zie boven ook.

Aanvullend willen wij nog opmerken:

- In jullie email en stukken zijn niet alle punten benoemd die we eind mei in Soest op papier hebben gezet. Kun je nog terugkomen op de alle geïdentificeerde punten: Kun je o.a. nog expliciet komen met een reactie op de vraag omtrent het pad achter de percelen nr. [78-76-74-72](#). Meerder burens vinden dit ongewenst.
- Individuele aanwonenden hebben naast bovenstaande algemene opmerkingen nog individuele wensen (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen) die individueel besproken c.q. geregeld kunnen worden om onverwachte bezwaren te voorkomen.
- Uiteraard zijn we erbij bovenstaande vanuit gegaan dat ook de heren Bassant de 'Studie' en de mogelijke wijzigingen die nog gaan volgen (21-4085-Studie-220530) volledig onderschrijven.

Een verdere reactie op de plannen kan pas komen als wij:

- Een antwoord hebben van onze juristen over een aantal openstaande vragen die we hebben m.b.t. jullie plannen.
- Een onderbouwde en steekhoudende reactie krijgen op bovenstaande punten.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum,

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a.

Geachte leden van de raad,

In De Gooi en Eembode van 13 april 2023 en in het Gemeenteblad van de gemeente Hilversum Nr. 157218 d.d. 13 april, is het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a (hierna: het plan) bekendgemaakt. Dit betreft een locatie achter mijn woning aan de Orionlaan waar een partij twee vrijstaande woningen wil bouwen en één twee-onder-één-kap-woning. In het nu nog geldende bestemmingsplan "Kamerling Onnesweg", heeft het gebied de bestemming "kantoor" en "wonen". Er staan nu een woning en een kantoor. Ondergetekende kan instemmen met een bestemmingswijziging naar wonen, maar wil u vragen om op grond van onderstaande overwegingen de thans voorgestelde bestemmingswijziging in zijn huidige opzet niet goed te keuren. Ik geef u daarvoor graag het onderstaande ter overweging:

1. Bouwvolume: bebouwd oppervlak en hoogte nieuwbouw

In het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020' (hierna te noemen Eindadvies) adviseert de gemeente:

- Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied
- De nieuwbouw dient vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt te zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan.
- Het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a staat echter een forse uitbreiding ten opzichte van huidige bebouwing toe. Het bebouwd oppervlak is in het ontwerp bestemmingsplan 35% meer dan die van de huidige bebouwing. Tevens is de voorgestelde nokhoogte van 8 meter beduidend hoger dan die van het huidige kantoorgebouw (6,55 m) en die van het witte landhuis (7 m).

Door meer oppervlak en hoger te bouwen wordt het voorgestelde volume:

bijna twee keer zo veel als het huidige volume namelijk 184% (zie bijlage 1: vergelijking volume).

Door de toename van het volume en met name door hoger te bouwen is de beoogde nieuwbouw, waar nu bestemmingswijziging voor wordt gevraagd, in strijd met het gemeentelijke 'Eindadvies', dat voorzag in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

1. Het bebouwd oppervlak mag volgens het Eindadvies in beginsel niet toenemen, maar doet dat wel substantieel;
2. Er wordt door de hoogte van de nieuwbouw en het toegenomen volume geen geleidelijke overgang gecreëerd van de nieuw gebouwde omgeving naar het natuurgebied;
3. De nieuwbouw is vanaf de straat gezien niet ondergeschikt aan de eerstelijnsbebouwing langs de Orionlaan;

VERZOEK:

Als raad, gezien bovenstaande conclusie, het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

2. Nokhoogten/bouwpeil

Bij uitvoering van de nieuwbouw worden de hoogtes van de nieuwbouw gemeten vanuit het zgn. 0-punt. In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder punt 2.6 bepaald dat bij de start van de nieuwbouw het 0-peil bepaald wordt op basis van "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld".

De gemeente heeft op verzoek van de bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting van het bouwterrein en omgeving laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan staan in m¹ NAP vermeld in bijlage 2.

Uit de meeting blijkt dat de relevante meetpunten in het midden van het bouwterrein in hoogte variëren van 7.67 tot 7.81 = gemiddeld 7.78 meter NAP (Nieuw Amsterdams Peil).

De bestaande bouw langs de Orionlaan staan, op de relevante meetpunten een grondhoogte van 6.34 tot 6.73 = gemiddeld 6.53 meter NAP gemeten. Het verschil tussen beide gemiddelden (7.78 en 6.53) geeft aan dat het bouwterrein gemiddeld 1.25 meter hoger ligt dan de bebouwing langs de Orionlaan.

Als het 0-punt van de nieuwbouw wordt bepaald op "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld" (= bouwterrein) en de nieuwbouw 8 meter hoog wordt, zal het verschil tussen de nokhoogte van de nieuwbouw en die van de bestaande bebouwing langs de Orionlaan slechts 90 cm zijn.

Ter toelichting:

– nokhoogte bestaande bouw langs de Orionlaan		10,15 m
– voorgestelde nokhoogte nieuwbouw	8,00 m	
– verschil hoogte bouwpeil	<u>1,25 m</u>	
– totaal hoogte nieuwbouw + terrein		<u>9,25 m</u>
– feitelijk verschil nokhoogten Orionlaan en nieuwbouw slechts		0,90 m

Bij een feitelijk verschil in nokhoogte tussen bestaande bouw langs de Orionlaan en de nieuwbouw van slechts 90 cm is er nog minder sprake van nieuwbouw als tweede lijn bebouwing. En is er zeker geen sprake van "Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied" overeenkomstig het Eindadvies.

VERZOEK

Als raad te beslissen:

1. De voorgestelde bouw- en goothoogten op het hogere 0-niveau niet goed te keuren;
2. Dat bij het opnieuw bepalen van een lagere maximale nokhoogte rekening gehouden dient te worden met het niveauverschil op maaiveldhoogte tussen dat van de Orionlaan en dat van het plangebied van tenminste 1,25 m.
3. Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat onvoldoende gemotiveerd is waarom bouwen op een hoog 0-peil toegestaan kan worden, zonder een goede ruimtelijke onderbouwing, althans dat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is, nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

3. Afwijkingsmogelijkheid (nokhoogte)

In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder artikel 11, onder a, aanhef en zesde lid, van de regels, bepaald dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de bepalingen van het plan voor: overschrijding van de uit dit plan volgende maximum hoogtematen met maximaal 10%.

Dit betekent dat de maximum nokhoogte in het plan van 8 meter, verhoogd zou kunnen worden tot een nokhoogte van 8,8 meter. Daarmee zouden de nieuw te bouw woningen nagenoeg even hoog (kunnen) worden als de woningen langs de Orionlaan.

In lijn met de in de vorige punten genoemde bezwaren tegen een hoogte van 8 m, is de mogelijkheid van verhogen naar 8,8 meter hoogst onwenselijk.

VERZOEK

Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat onvoldoende gemotiveerd is waarom 10% extra hoogte toegestaan kan worden zonder een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

4. Beschermd Stadsgezicht

Het plangebied is onderdeel van het op 19 maart 2015 door de minister van OC&W aangewezen Rijksbeschermd stadsgezicht, vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarden die het stadsgezicht heeft. Uw raad heeft ter bescherming van dit stadsgezicht op 13 mei 2015 het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost" vastgesteld. Het plangebied wordt daar nu van "losgemaakt", maar blijft visueel toch deel van de omgeving. Door de hoogte en omvang van de voorgestane nieuwbouw wordt de onderlinge stedenbouwkundige relatie met het beschermd stadsgezicht verstoord.

VERZOEK:

Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name waar het de geleidelijke overgang naar het natuurgebied betreft en voorts dat het de relatie met het Beschermd Stadsgezicht ontbeert.

5. Participatie

Ondergetekende kan zich niet geheel vinden in het beeld wat wordt geschetst rondom de participatie. In de verslagen van deze bijeenkomsten wordt door de ontwikkelaar een rooskleuriger beeld geschetst t.a.v. van de reactie rondom de plannen. Er wordt selectief omgegaan met wat wel en niet wordt vermeld in de verslagen. Ontwikkelaar is ook niet teruggekomen op een deel van de vragen die aan hem zijn gesteld tijdens en na de laatste bijeenkomst. Dit punt is eerder kenbaar gemaakt richting de ontwikkelaar en richting de gemeente.

6. Conclusie

Verwijzend naar bovenstaande opmerkingen verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen omdat een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Het eindadvies voorzag daar wel in, maar dat wordt onvoldoende gemotiveerd terzijde geschoven..

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.



24-05-2023

Bijlagen:

1. vergelijking volume
2. hoogtemeting omgeving Orionlaan

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

Bouwvolume
bovengronds

A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)

Model A links	547 m ³
Model A rechts	623 m ³
Model B	711 m ³
Model C	711 m ³
hoofdgebouwen	
bijgebouwen	
totaal nieuwbouw	<u>2.592 m³</u>

B. betaande opstallen

hoofdgebouwen	1.237 m ³
bijgebouwen	171 m ³
totaal bestaand	<u>1.408 m³</u>

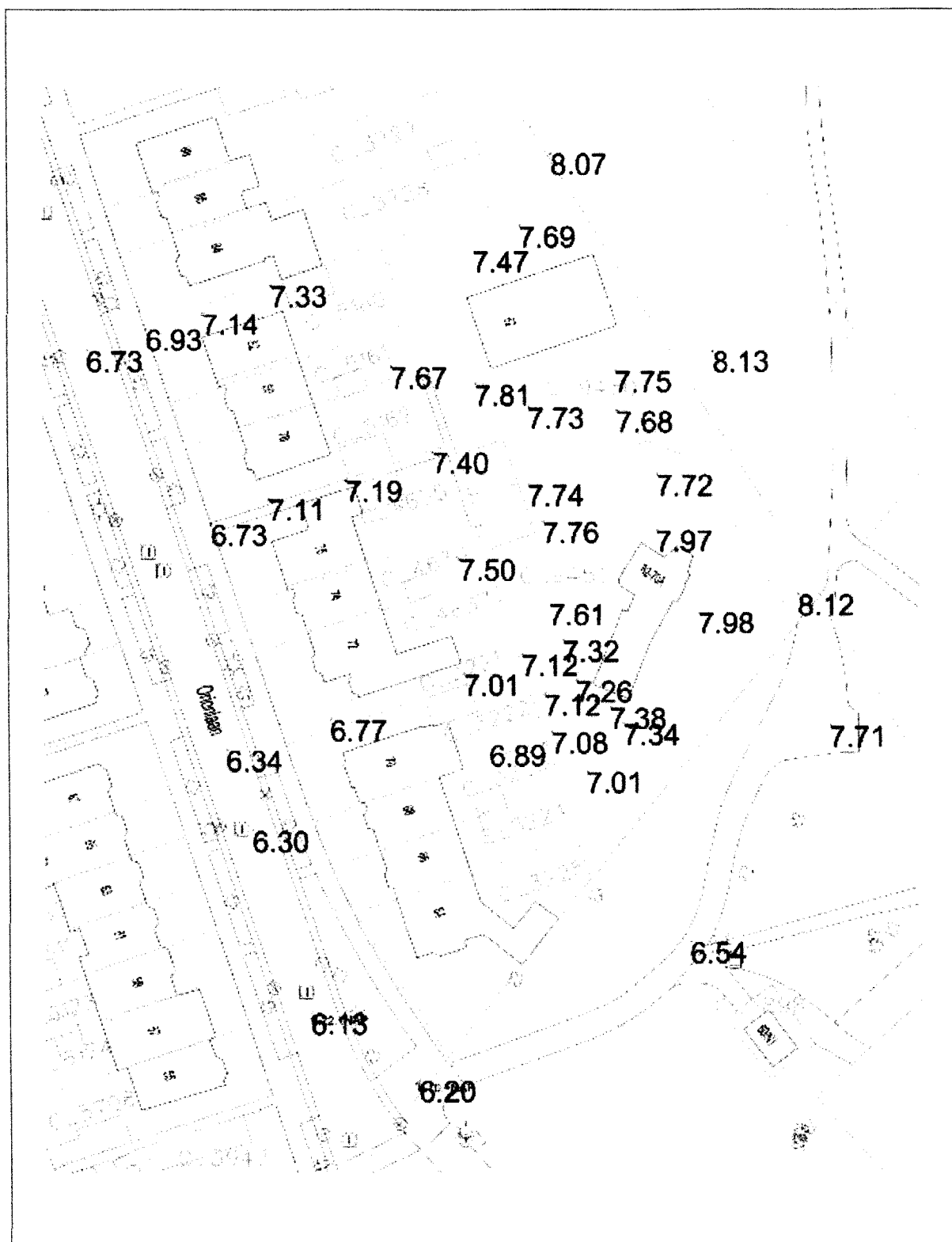
A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand 1.184 m³

Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing 184%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **bijna 2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.

Bijlage 2: hoogtemeting omgeving Orionlaan



25 MEI 2023

Zaaktypegroep

Gemeente Hilversum
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9900
1201 GM Hilversum

REFERENTIE:

RS/2116

DOSSIER:

/Gem. Hilversum

BETREFT:

Zienswijze Orionlaan 62-70a

UW REFERENTIE:

BEHANDELD DOOR/TEL.

Baarn, 24 mei 2023

Edelachtbaar leden van de raad,

Namens de [redacted] woonachtig aan de [redacted] te Hilversum (1223AJ), breng ik hierdoor een zienswijze naar voren tegen de voorgenomen vaststelling van het op 14 april jongstleden ter inzage gelegde bestemmingsplan "Orionlaan 62-70a" (hierna: het plan).

1. Inleiding en belang

- 1.1. Cliënt woont met zijn gezin aan de [redacted] Hilversum. Het plan grenst (deels) aan de achterzijde van zijn perceel aldaar. Vanaf de achterzijde van zijn woning heeft cliënt nu zicht op het Goois Natuurreservaat, dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland.
- 1.2. In het plangebied van het plan geldt nu nog het bestemmingsplan "Kamerling Onnesweg" waarin aan de gronden onder meer de bestemmingen "Kantoor" en "Wonen-4" zijn toegekend. Er bevinden zich een kantoor en een woning die met bijgebouwen meegerekend in totaal een oppervlak hebben van 334m².
- 1.3. Het plangebied is onderdeel van het op 19 maart 2015 door de minister van OC&W aangewezen Rijksbeschermd stadsgezicht, vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarden die het stadsgezicht heeft. Uw raad heeft ten behoeve van de bescherming van dit stadsgezicht het plangebied op 13 mei 2015 het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost" vastgesteld.

HBR advocaten

Weteringstraat 23, 3741 TD Baarn Postbus 4, 3740 AA Baarn

fax [redacted] KvK 76820947 hbradvocaten.nl

- 1.4. Het concept bestemmingsplan voorziet in twee vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kap-woning met bouwhoogtes van acht meter. Het totale oppervlak van deze hoofdgebouwen komt uit op circa 428 m². Daarnaast staan de planregels bij recht toe dat maximaal voor 50m² aan bijgebouwen wordt opgericht. Voorts is het niet uitgesloten dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om vergunningsvrij aan te bouwen.
- 1.5. Cliënt vindt het op zichzelf niet onwenselijk dat in het plangebied wordt voorzien in woningbouw. Wel wenst hij dat meer rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden, waarbij een belangrijk punt het ondergeschikt zijn betreft van de tweedelijns bebouwing (de nieuw te bouwen panden) aan de eerstelijns bebouwing (de bestaande woningen van omwonenden). Het plan voorziet in een grote toename van het aantal kubieke meters. Een toename die het gevolg is van het toevoegen van bouwvlakken en de daarbij gekozen bouwhoogte en breedte van de nieuwe woningen. Uit de gepubliceerde documenten blijkt dat het nieuwe plan onder andere aanvaardbaar wordt geacht vanwege een te verwachten ruimtelijke verbetering. Die verbetering is echter niet in het plan geborgd. Daarnaast is er sprake van een verslechtering van de ervaren privacy, doordat één van de woningen pal achter de woning van client komt te staan, daar waar nu geen bebouwing mogelijk is.

2. Zienswijze

- 2.1. Cliënt is van mening dat het bouwplan door de toegestane bouwhoogte van acht meter en de breedte van de nieuwe woningen en daarmee het bouwvolume, de visuele impact van de nieuwe panden onaanvaardbaar groot is. Tevens doet het plan geen recht aan de gewenste geleidelijke overgang naar het achterliggende Goois Natuurreservaat. Daarbij is van belang dat één woning recht achter zijn woning staat geprojecteerd, daar waar zich nu geen hoofdgebouw bevindt en het huidige bestemmingsplan evenmin voorziet in een bouwvlak aldaar.
- 2.2. Naar het oordeel van cliënt bieden de contouren van de huidige bebouwingsmogelijkheden voldoende ruimte om binnen het plangebied vier woningen te realiseren. Hiermee kan bovendien worden voorkomen dat het bouwvolume toeneemt, zodat de visuele impact beperkt kan blijven.
- 2.3. In het plan is opgenomen dat de bouwhoogte 'bij recht' maximaal acht meter mag bedragen. In de afwijkingsregels van het plan is in regel 11, onder a, aanhef en zesde lid, van de regels, opgenomen dat met maximaal tien procent van deze hoogtemaat mag worden afgeweken. In het plan is géén dakhelling opgenomen, zodat naast de in afbeelding 3.1 van toelichting opgenomen zadeldaken ook zogenoemde mansardedaken op de woningen kunnen worden gerealiseerd.

- 2.4. Voorts is van belang dat de bouwhoogte ingevolge artikel 2, lid 2.6, van de regels, wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. Het gemiddelde verschil in hoogte tussen de woning van cliënt en het plangebied is ongeveer 1,25 meter. Er is door de gemeente een meeting uitgevoerd op verzoek van de direct aangrenzende percelen. Hieruit blijkt dat de relevante meetpunten in het midden van het bouwterrein in hoogte variëren van 7.67 tot 7.81 = gemiddeld 7.78 meter NAP (Nieuw Amsterdams Peil). Ten aanzien van de bestaande bouw langs de Orionlaan is, op de relevante meetpunten, een grondhoogte van 6.34 tot 6.73 = gemiddeld 6.53 meter NAP gemeten. Het verschil tussen beide gemiddelden (7.78 en 6.53) geeft aan dat het bouwterrein gemiddeld 1.25 meter hoger ligt dan de bebouwing langs de Orionlaan. Bij een feitelijk verschil in nokhoogte de tussen bestaande bouw langs de Orionlaan en de nieuwbouw van slechts 90 cm, is er beslist geen sprake van nieuwbouw als tweedelijns bebouwing. En is er zeker geen sprake van “Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied”, zoals die nu wel aanwezig is. Zie hiervoor **bijlage 1**. Voor een weergave van de huidige hoogteverschillen verwijs ik u naar **bijlage 2**.

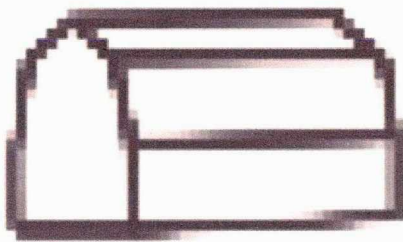
Bouwvolume

- 2.5. Cliënt wijst er allereerst op dat het bouwvolume binnen het plangebied door het plan fors zal toenemen met bijna 200 %. Het bebouwd oppervlakte zal toenemen met 35%. Daarmee wijkt het bouwplan af van de uitgangspunten die het college van burgemeester en wethouders van 2 december 2020 heeft herhaald. Ten aanzien van de toename in volume en bebouwd oppervlakte blijkt uit de plantoelichting niet waarom dit aanvaardbaar is. Tezamen met de toename van de toegestane bouwhoogte ten opzichte van de huidige panden op het perceel, kunnen de woningen in het plangebied niet als ondergeschikt worden gezien ten opzichte van de bestaande woningen van omwonenden aan de Orionlaan.

Bouwhoogte, ervaren privacy en uitzicht

- 2.6. Het uitgangspunt van het plan is voorts dat het zou moeten voorzien in een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het Goois Natuurreservaat. Dit uitgangspunt is onder meer herhaald in de brief van het college van burgemeester en wethouders van 2 december 2020, waarin het college de haalbaarheid van het plan heeft beoordeeld. Het college schrijft daar dat de woningen vanwege de benodigde overgang naar het natuurgebied, niet hoger mogen worden dan de nok van de bestaande woningen aan de Orionlaan. Echter, indien rekening wordt gehouden met de afwijkmogelijkheid van artikel 11, onder a, aanhef en zesde lid, van de regels, dan volgt daaruit dat de bebouwing visueel even hoog kan worden, zodat de woningbouw niet ondergeschikt is aan de bestaande woningbouw aan de Orionlaan, onder andere omdat het terrein fors oploopt van de Orionlaan richting het achterliggende Goois Natuurreservaat. Daarmee voorziet het plan niet in de gewenste geleidelijke overgang naar het natuurgebied.

- 2.7. Weliswaar is in het plan opgenomen dat voor één gevel per woning geldt dat daar geen dakkapel mag worden gerealiseerd, dak- en gevelramen zijn wél toegestaan. Dit heeft ook een negatieve impact op de ervaren privacy, aangezien client nu geen woning achter zijn huis heeft, en dus geen inkijk heeft. Bovendien is in de bouwregels niet opgenomen dat het dakvlak tussen de goot en de nok, loodrecht moet zijn. Omdat deze verplichting niet in de bouwregels is opgenomen, bestaat de mogelijkheid om een zogenoemde mansardekap te realiseren. Hierdoor kan het bouwvolume nog meer toenemen en kan de visuele impact van de nieuwe woningen nog groter worden.



Mansardekap

- 2.8. Ten aanzien van de twee-onder-een-kapper ten zuiden van het plangebied, geldt dat voor de noordelijkste gevel (in de 'artist-impression' de voorgevel) geen beperking is opgenomen voor het realiseren van een dakkapel. Het is bepaald niet ondenkbeeldig dat hierin een dakkapel zal worden gerealiseerd met zicht op de tuin en woning van cliënt en andere omwonenden.
- 2.9. Door het gekozen bouwvolume en de gekozen bouwhoogte zijn de uitgangspunten van wat aanvaardbaar is, losgelaten door de initiatiefnemer. De bebouwing is in stedenbouwkundige zin niet ondergeschikt aan de bestaande woningbouw aan de Orionlaan, en evenmin leidt het plan tot een geleidelijke overgang naar het achterliggende Goois Natuurreservaat. Hoewel het plan in de loop der jaren op punten is aangepast, blijft het plan voorzien in een invulling die cliënt niet wenselijk acht. Daarbij is van belang dat weldegelijk voor een invulling kan worden gekozen met een beperktere inbreuk op de door cliënt ervaren privacy en aantasting van zijn uitzicht. Bijvoorbeeld door alleen de bestaande bouwvlakken te gebruiken, of om te kiezen voor woningbouw in één laag. In het huidige ontwerp is aan deze mogelijkheden voorbij gegaan. Het plan is vanwege de door cliënt te verwachten hinder in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Participatie

- 2.10. Client kan zich niet geheel vinden in het beeld dat wordt geschetst ten aanzien van de participatie. In de verslagen van deze bijeenkomsten wordt naar het oordeel van cliënt door de initiatiefnemer een rooskleuriger beeld geschetst van de reacties 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 aan hem zijn gesteld tijdens en na de laatste bijeenkomst, zie hiervoor **bijlage 3**. Dit punt is eerder kenbaar gemaakt aan de ontwikkelaar en de gemeente.

Cultuurhistorie

- 2.11. Ten behoeve van het uitvoeren van het plan moeten de bestaande gebouwen worden gesloopt. Zoals hiervoor opgenomen ligt het plangebied in een Rijksbeschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost" is een zogenoemd sloopvergunningstelsel opgenomen. Eenzelfde regeling is in het plan opgenomen.
- 2.12. 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.

Kwaliteitsverbetering is niet geborgd

- 2.13. 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 cliënt zich goed kan voorstellen dat nieuwe bewoners ook daadwerkelijk groen zullen willen realiseren nabij hun woning, is dit uitgangspunt niet vastgelegd in het plan.
- 2.14. Omdat de geschetste kwalitatieve verbetering niet is vastgelegd in het plan, mag er ook niet vanuit worden gegaan dat het de geschetste verbetering ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. 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 enkele

afpraak in de anterieure overeenkomst is onvoldoende. Zie onder meer rechtsoverweging 10 en verder van de Afdelingsuitspraak van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:725).

- 2.15. In dit verband wijst cliënt erop dat onderdeel van het groenplan zou kunnen zijn dat voorzien wordt in een groene buffer tussen zijn perceel en de gronden van het plangebied.

3. Verzoek

Namens cliënt verzoek ik hierdoor om het plan niet overeenkomstig het ontwerp vast te stellen. Ik verzoek u om het plan zo aan te passen dat de hinder voor cliënt zo beperkt mogelijk blijft, en dat wordt geborgd dat de woningen in stedenbouwkundige zin ondergeschikt blijven aan de woningen aan de Orionlaan met een geleidelijke overgang naar het Goois Natuurreservaat.

Dank ik u voor de door u hieraan bestede tijd.

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey box. To the left of the bottom-left corner of this box, there is a small, faint, handwritten mark that resembles a stylized 'e' or a checkmark.

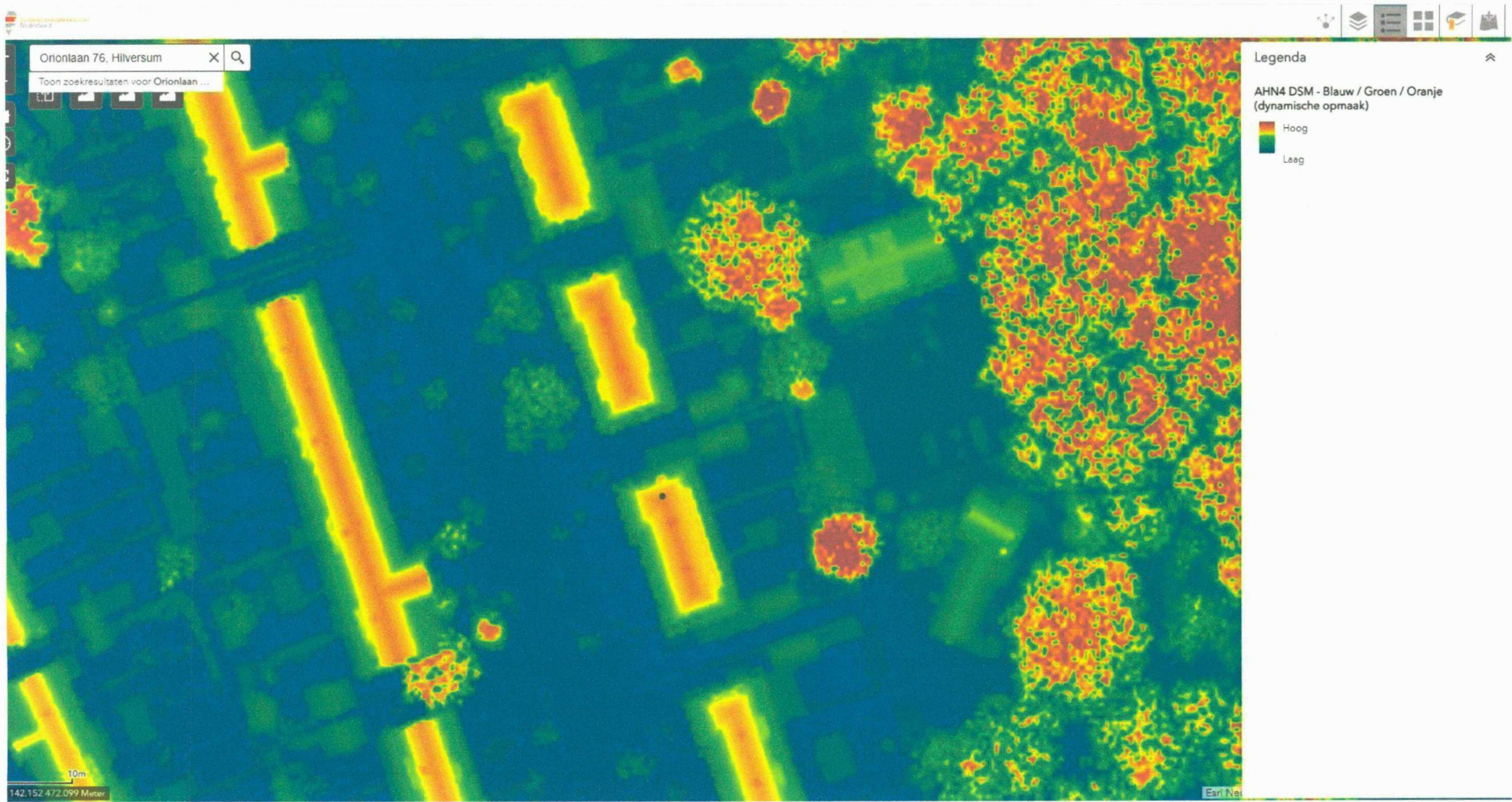
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

	Bouwvolume bovengronds
A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)	
Model A links	547 m ³
Model A rechts	623 m ³
Model B	711 m ³
Model C	711 m ³
hoofdgebouwen	
bijgebouwen	
totaal nieuwbouw	<u><u>2.592 m³</u></u>
 B. betaande opstallen	
hoofdgebouwen	1.237 m ³
bijgebouwen	<u>171 m³</u>
totaal bestaand	<u><u>1.408 m³</u></u>
 A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand	1.184 m ³
 Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing	184%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **bijna 2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.



'Studie':

- Maaiveld en peil: feit blijft dat we op een heuvel wonen die oploopt richting bosrand en dat in de voorgestelde plannen de nokhoogtes van de nieuwe te bouwen panden in de praktijk (door het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en de toekomstige funderingen van de nieuw te bouwen panden), een stuk hoger uitvallen dat op papier. Dit is voor ons een belangrijk punt. De 25 cm dat het terrein in theorie zou zaken is erg weinig gezien het hoogteverschil (zie hoogtekaart).
- In algemene zin zijn de plannen een verbetering, omdat er een aantal ingegrepen worden voorgesteld die de visuele impact verkleinen (onder andere het vervallen van de kopgevels).
- Op pagina 6 wordt in de onderste tekening samengevat weergegeven dat de nokhoogte van de vrijstaande nieuwbouw dezelfde wordt als die van de bestaande bebouwing. Als het uitgangspunt is (zoals jullie schrijven) dat de nokhoogtes van de nieuw te realiseren panden even hoog worden als wat er nu staat (bestaande panden op jullie perceel), dan zouden we het wel eens kunnen worden m.b.t. de hoogtes.
- Tweekapper: Op basis van de tekeningen lijkt het mogelijk om de tweekapper meer naar achteren (richting bosrand) te plaatsen. Dit kan in een rechte lijn, maar mocht dit niet mogelijk zijn, bv. vanwege een boom/wortels, dan zou de tweekapper wat naar links (richting noorden) kunnen opschuiven (dan blijft de positie hetzelfde) of de tweekapper zou wat naar links kunnen draaien (dan krijgt de tweekapper meer de plaatsing van de huidige witte villa).
NB: Tijdens het gesprek van 24-5-22 is aangegeven dat de tweekapper qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen i.v.m. eisen van de gemeente. We zijn daar toen niet verder op in gegaan, maar nogmaals naar de tekeningen kijkend, is onduidelijk waarom dit zo is? Want de positie van de tweekapper is anders dan die van de huidige witte villa en loopt bv. ook niet netjes in lijn met het fietspad.
- Vrijstaande woningen, met name de woning in het midden: kan deze meer naar achteren richting de bosrand (er lijkt nog genoeg ruimte, rond de 8 meter) om op te schuiven.
- Dakkappen die vervallen waardoor zoals jullie schrijven '*meer privacy*' (fijn dat dit punt wordt erkend overigens!). Hoe kan worden geborgd dat dit in de toekomst zo blijft, ook als de toekomstige bewoners toch het idee opvatten een dakkapel te willen, of indien de woningen worden doorverkocht.
- Op de artist impressions (pagina 7) zijn een aantal tekeningen ingedikt waardoor de hoogte lager lijkt.
- Nivelleren terrein, voor ons belangrijk om te weten hoeveel het terrein echt gaat zakken t.o.v. van de bestaande situatie. Zie eerdere opmerkingen over peil, maaiveld op oplopend terrein naar de bosrand toe.
- Passage pagina 4 '*met het smaller maken van de woningen zijn de woningen ook lager geworden*'/'*bouwhoogte later geworden*' → hoeveel lager is dat exact? (Zonder effect nivelleren terrein).
- Het pad tussen de woningnummers 72 en 70, dit moet geen sluiproute worden vanuit de Orionlaan naar het bos en vice versa. Zie ook opmerking aan einde verslag wat raakt aan het pad achter de percelen met huisnummer 78-76-74-72.

- De tekening van de schuur:

1. (hoogte, relatie en verhoudingen met witte pand) is foutief/groter ingetekend dat werkelijk. Het witte pand staat op de artist impression van de schuur veel lager ingetekend dan in de werkelijke situatie, waardoor de winst m.b.t. tot de visuele impact groter wordt voorgesteld dan in werkelijkheid het geval is.

2. De schuur is niet 3 meter hoog, maar ongeveer 2.8 meter gerekend vanaf de kant van onze tuinen. Vanaf jullie perceel gerekend is de hoogte lager, omdat het terrein daar hoger ligt.

Email [REDACTED] woensdag 1 juni, reactie op een aantal punten

6. De huidige doorsnede. De doorsnede van de bestaande plannen en de aangepaste waarbij te zien is dat de noklijnen van de vrijstaande woningen eigenlijk niet eens hoger wordt dan de bestaande. Door het terrein wat af te vlakken en door de kap lager te houden kunnen we binnen de rode lijn blijven.

Reactie: hier wordt onvoldoende rekening gehouden met het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en fundering van de beoogde woningen. De geplande woningen worden in werkelijkheid een stuk hoger dan op papier.

7. De bestaande schuur gaat weg. Voor de beeldvorming en een fair vergelijking van de visuele impact hebben we de kaders rood gemarkeerd. Zo is duidelijk wat de toename in afsluiten van zicht wordt.

Reactie: tekening weerspiegelt niet de werkelijkheid (fair vergelijking gaat niet op), schuur is groter ingetekend, witte bestaande pand steekt veel verder uit boven schuur (veel hoger dan wordt voorgesteld in deze artist impression). Punt hier is dat tekeningen wel moeten kloppen, zeker voor de beeldvorming/het verdere proces.

8. De tweekapper is robuuster en het verschil met bestaand is groter. Daarvoor geldt wel dat de huidige planologische ruimte ook groter is. Wat er "is" vergelijken met wat we willen is daarom niet aan de orde. Wat er "mag" vergelijken met wat we willen is redelijker. Ook hier hebben we gezorgd dat het geheel zachter en minder massaal wordt door het pand en de nok te laten zakken en door dakschuinten te introduceren om zo de massa te temperen.

Reactie: wat bedoel je met huidige planologische ruimte?

Email van architect (in de mail van [REDACTED] van woensdag 1 juni):

Het effect van nivelleren van het terrein is bij de erfgrens al een 25cm. In het hart van het perceel is dat dus meer.

Reactie:

1. A. Vanaf waar wordt gemeten + B. Welke erfgrens (terrein loopt niet vlak).

2. Hoe kan het lager zijn in hart van perceel als hoogste deel perceel bij de (auto) ingang ligt? (Tekst mail architect). Dit lijkt tegenstrijdig maar wellicht begrijpen we het niet goed.

3. 25 cm is heel weinig. Punt hier is dat onze funderingen een heel stuk lager liggen dan het terrein van de beoogde nieuwe woningen, zie boven ook.

Aanvullend willen wij nog opmerken:

- In jullie email en stukken zijn niet alle punten benoemd die we eind mei in Soest op papier hebben gezet. Kun je nog terugkomen op de alle geïdentificeerde punten: Kun je o.a. nog expliciet komen met een reactie op de vraag omtrent het pad achter de percelen nr. 78-76-74-72. Meerder burens vinden dit ongewenst.
- Individuele aanwonenden hebben naast bovenstaande algemene opmerkingen nog individuele wensen (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen) die individueel besproken c.q. geregeld kunnen worden om onverwachte bezwaren te voorkomen.
- Uiteraard zijn we erbij bovenstaande vanuit gegaan dat ook de heren Bassant de 'Studie' en de mogelijke wijzigingen die nog gaan volgen (21-4085-Studie-220530) volledig onderschrijven.

Een verdere reactie op de plannen kan pas komen als wij:

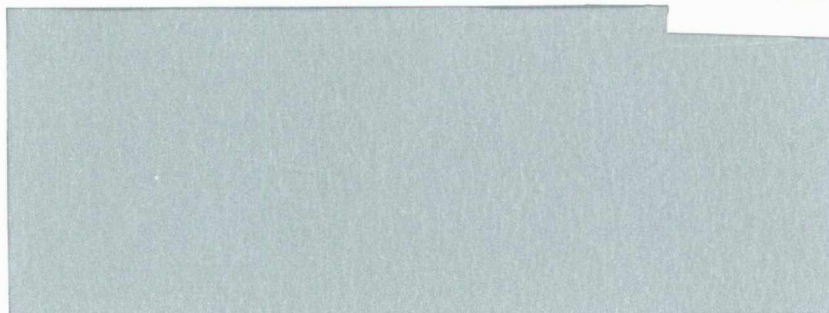
- Een antwoord hebben van onze juristen over een aantal openstaande vragen die we hebben m.b.t. jullie plannen.
- Een onderbouwde en steekhoudende reactie krijgen op bovenstaande punten.

hbr | advocaten

OMGEVINGSRECHT | OVERHEIDSPRIVAATRECHT

Postbus 4, 3740 AA Baarn

aantekenen

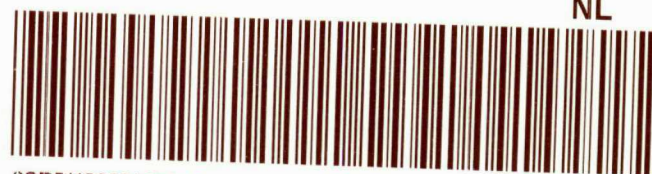


R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €
86 gr.

201934

D
PostNL
24-05-2023 17:15

NL



3SRPKS950162614

1201GM 9900

97

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

	Bouwvolume bovengronds
A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)	
Model A links	547 m ³
Model A rechts	623 m ³
Model B	711 m ³
Model C	711 m ³
hoofdgebouwen	
bijgebouwen	
totaal nieuwbouw	<u>2.592 m³</u>
 B. betaande opstallen	
hoofdgebouwen	1.237 m ³
bijgebouwen	171 m ³
totaal bestaand	<u>1.408 m³</u>
 A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand	1.184 m ³
 Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing	184%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **bijna 2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.

Orionlaan 76, Hilversum

Toon zoekresultaten voor Orionlaan ...

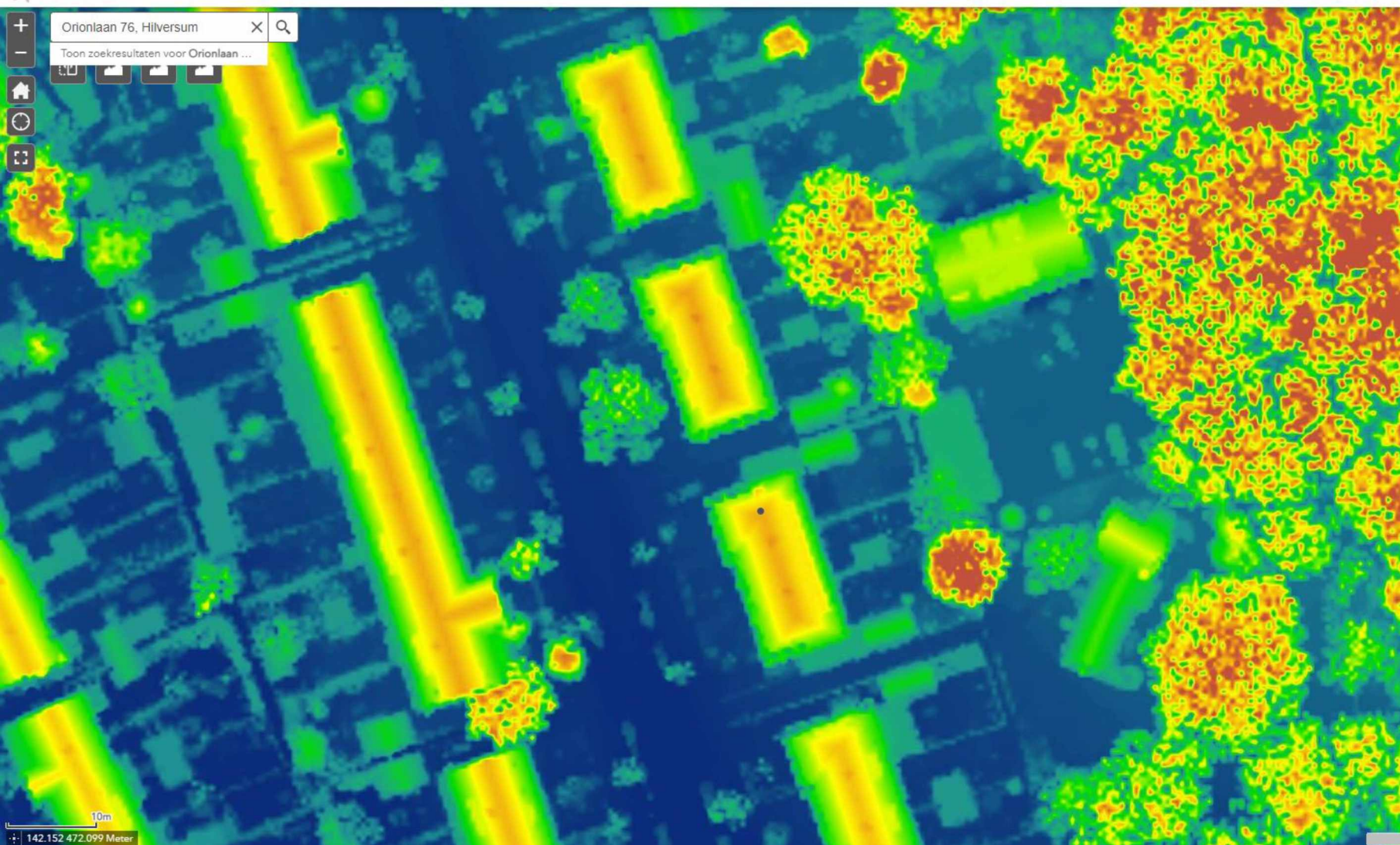
+

-

Home

History

Full Screen



Legenda

AHN4 DSM - Blauw / Groen / Oranje
(dynamische opmaak)

Hoog

Laag

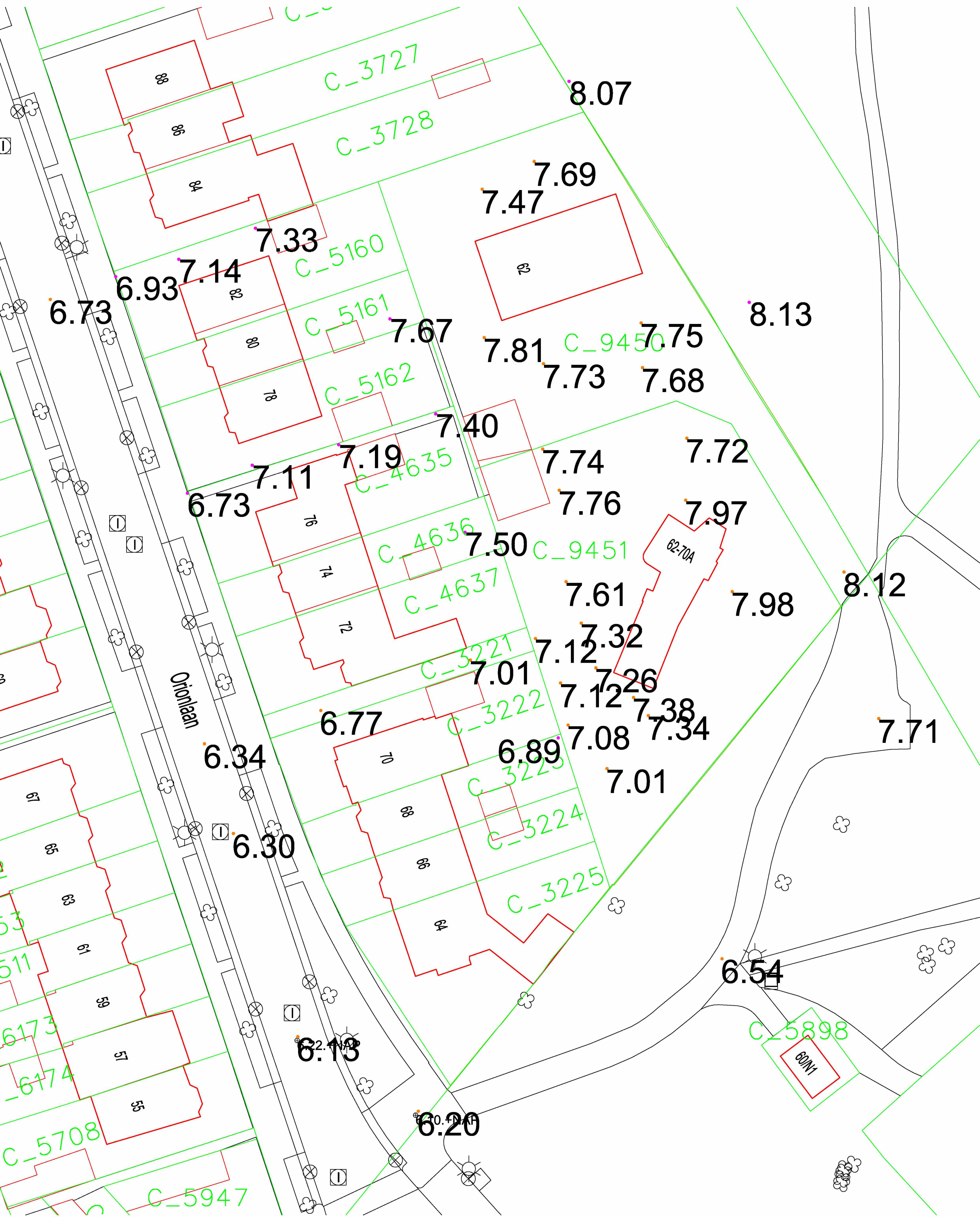
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

		Bouwvolume bovengronds
A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)		
Model A	$2 \times 800 \text{ m}^3 =$	1.600 m^3
Model B links		630 m^3
Model B rechts		615 m^3
hoofdgebouwen		
bijgebouwen		
totaal nieuwbouw		<u><u>2.845 m^3</u></u>
B. betaande opstallen		
hoofdgebouwen		1.237 m^3
bijgebouwen		171 m^3
totaal bestaand		<u><u>1.408 m^3</u></u>
A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand		1.437 m^3
Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing		202%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.



Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a.

Geachte raad,

In De Gooi en Eembode van 13 april 2023 en in het Gemeenteblad van de gemeente Hilversum Nr. 157218 d.d. 13 april, is het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a bekendgemaakt.

Ondergetekende wil u vragen om op grond van onderstaande overwegingen dit niet in de huidige opzet goed te keuren. Wij geven u daarvoor graag het onderstaande ter overweging:

1. Landvilla uit 1950 geen beschermd dorpsgezicht?

De Projectontwikkelaar stelde dat de landvilla zonder toestemming gesloopt mag worden. Ik wil graag weten van de raad of dat echt zo is. Het gebied is onderdeel van bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum-Zuid en Oost". Daaruit volgt toch dat de commissie welstand en monumenten goedkeuring moet geven? Er zijn niet veel meer van deze landvilla's (deze is ontworpen door [REDACTED]) in Hilversum, en het is een prachtig voorbeeld van hoe de bebouwing geleidelijk overgaat in het natuurgebied.

Verzoek:

Onderzoek of de landvilla toch niet een monumentenstatus zou moeten krijgen.

2. Grootte en hoogte van de 2 onder 1 kap

Wij verzoeken de raad dringend om niet akkoord te gaan met de huidige afmetingen van de twee onder 1 kap. Dit pand is aanzienlijk groter, breder en hoger dan het huidige charmante landhuis met rieten dak.

Verder vragen we de raad om de nokhoogte van de nieuwbouw lager te houden dan in het voorstel, omdat er geen rekening gehouden wordt met verschil in hoogte van het terrein. Om een geleidelijke overgang te maken naar het bos, zou het logischer zijn om de nokhoogte van de nieuwbouw geen 8,1 meter te maken, maar het te handhaven op de huidige hoogte (te weten 7,1 meter).

Verzoek:

Wij verzoeken de gemeente om bij een eventueel besluit voor de 2 onder 1 kap niet toe te staan dat de nokhoogte hoger wordt dan 7,1 meter.

3. Extra inrit voor de 2 onder 1 kap

In Afbeelding 2.1 Situatie projectgebied (Bron: EVE Architecten) staat de toegangsweg naar de nieuwbouw verkeerd ingetekend. in Bijlage 1 is het wel juist getekend. De correcte toegangsweg (zoals in bijlage 1) is enkele jaren geleden op deze plek gesitueerd na een gewijzigde aanvraag door de toenmalige eigenaar. Deze is op die plek gesitueerd om zo de bomen in het natuurgebied te sparen. We vrezen dat de projectontwikkelaar doordat steeds de verkeerde tekening gebruikt blijft worden, toch per ongeluk een andere inrit gaat realiseren (ondanks zijn toezeggingen dat hij het gaat aanleggen zoals in afbeelding 2.1). We verzoeken de raad te benadrukken dat de extra inrit niet verplaatst mag worden.

Verzoek:

Wij verzoeken de gemeente bij een eventueel besluit te zorgen dat deze inrit niet op een plek kan worden aangelegd dan waar nu al een kleine toegangsstrook is aangelegd en in ieder geval niet volgens afbeelding 2.1.

4. Toegangsweg tot de percelen vanaf de Orionlaan

De huidige toegangsweg ofwel bospad tot de percelen 62 en 70a vanaf de Orionlaan (langs perceel van no 64) is niet berekend op het verkeer dat vier woonhuizen zullen genereren. Nu komen er ook auto's van en naar de percelen van 62 en 70a, maar minder dan te verwachten bij vier woonhuizen van voorgestelde afmeting en verwachte prijsklasse. Niet alleen de eigenaars zelf, maar ook bezorgdiensten zullen over het bospad rijden.

Dagelijks maken veel wandelaars en fietsers gebruik van dit bospad naar de hei (en naar Laren en Baarn). Van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat wordt dit pad gebruikt, ook door veel hondenuitlaters, die hier kunnen parkeren.

Verder is deze toegangsweg tot de percelen 62 en 70a een officieel verhard bospad. Een vorige eigenaar van 62/70a heeft ooit toestemming gekregen de weg te verharderen. Dat betekent o.a. dat deze weg (die officieel het trottoir van de Orionlaan kruist) geen voorrang heeft op de Orionlaan. De huidige inrichting van de weg straalt dat echter niet meer uit. Er wordt door de huidige gebruikers (arbeidsmigranten) daarom ook veel te hard gereden en vaak voorrang genomen op de het verkeer dat op de Orionlaan rijdt.

De kruising met het trottoir van de Orionlaan vormt een veiligheidsrisico. Veel mensen, kinderen en honden lopen op het trottoir dat automatisch overloopt in het bospad. De auto's die de weg afrijden hebben daar geen goed overzicht en verwachten dit niet. Daarom is het belangrijk dat de snelheid sterk beperkt wordt en dit al vanaf de eventuele bouw.

Het is niet wenselijk om er een weg met grotere capaciteit aan te leggen. Dit zou het karakter van de toegang tot dit natuurgebied ernstig geweld aandoen.

Verzoek:

De gemeente wordt verzocht om bij haar beslissing ook de capaciteit van de toegangsweg in overweging te nemen. Voorts verzoek ik de gemeente om in elk geval de

inrichting van de weg in overeenstemming te brengen met het voorziene gebruik en het karakter van het gebied. Daarbij zou een status als auto te gast met een snelheidsbeperking tot 15 km/uur de voorkeur hebben. Ook zal de situatie bij de kruising van de Orionlaan (en trottoir) duidelijker moeten worden aangegeven (bijv. met haaiantanden).

5. Bomen op en rond het terrein

Op en aan de randen van het terrein (en er vlak buiten) staan veel bomen. In de bomen leven veel vogels en ook eekhoorntjes. Daarnaast houden de bomen inkijk tegen in de huizen en tuinen van de oorspronkelijke bebouwing aan de Orionlaan. Wij hopen dat deze bomen blijven staan en er geen onnodige kapvergunning wordt gegeven voor een boom die bijvoorbeeld op een geplande parkeerplaats staat.

Verzoek:

Wij vragen de gemeente om de boomkapaanvragen op en om het terrein goed te beoordelen en onnodige bomenkap te voorkomen.

6. Open haard

In de plannen krijgt elke woning een open haard. Hier wordt zelfs een stikstofberekening bij toegevoegd. Echter, een veel groter probleem dan stikstofemissie is de fijnstofemissie van een open haard. De fijnstofemissie door houtstook is de fijnstofemissie van het verkeer al voorbij. Ter vergelijking: 2 uur de open haard laten branden, zorgt voor evenveel fijnstof als een auto die van Brussel naar Wenen rijdt (ca. 1100 km).

Volgens nieuw onderzoek is fijnstof die vrijkomt bij verbranding van hout, schadelijker dan fijnstof die vrijkomt bij diesel. En houtrook is twaalf maal schadelijker dan sigarettenrook (bij eenzelfde rookdichtheid). Naast fijnstof en het nog gevaarlijker ultrafijnstof komen bij houtstook nog allerlei andere gifstoffen vrij zoals PAK's, VOS, dioxine, koolmonoxide en acroleïne. Al deze stoffen leveren een scala aan gezondheidsklachten op en zorgen voor een kortere levensverwachting. (bron: <https://www.duurzaamnieuws.nl/uitstoot-houtkachels-schadelijker-dan-dieselautos>)

Verzoek:

We begrijpen dat de gemeente een open haard niet kan verbieden, maar willen de raad verzoeken om de projectontwikkelaar te adviseren om gesloten houtkachels te plaatsen ipv open haarden.

Aan: [Gemeente](#); 
Onderwerp: Zienswijze AGV ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a
Datum: woensdag 24 mei 2023 11:26:59
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste,

Het waterschap Amstel, Gooi & Vecht (AGV) heeft het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a (NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-on01) bekeken en dient geen zienswijze in.

Graag ontvang ik een reply op deze mail voor goede ontvangst.

Met vriendelijke groet, 


Planadviseur Amstel & Vecht

M 

Korte Ouderkerkerdijk 7
Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
[Waternet.nl](https://www.waternet.nl)

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend



Waternet is de gemeenschappelijke organisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de Gemeente Amsterdam.

Waternet gaat zorgvuldig om met de totstandkoming en verstrekking van informatie. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.waternet.nl/privacy-en-cookies/>

Waternet works on behalf of the Amstel, Gooi and Vecht Water Authority and the City of Amsterdam.

Waternet makes every effort to ensure that the information it generates and distributes is correct at all times. If the name or contents of this message lead you to suspect that it is not intended for you, we kindly request that you inform the sender and delete the message. For more information about information rights, see <https://www.waternet.nl/privacy-en-cookies/>

Classificatie: Intern

Zienswijzen ontwerpbesluit, zaak 1324795, geregistreerd op 25-05-2023

Gegevens van de aanvrager:

[Redacted]
[Redacted]

/

[Redacted]

Informatie over ingediende zienswijze

Soort ontwerpbesluit

Bestemmingsplan

Waar gaat het ontwerpbesluit over?

Bestemmingsplan "Orionlaan 62-70a

Motiveer de kern van uw zienswijze. (max 10 regels)

Graag aandacht voor het bospad, laat dit een dat 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 heel druk met fietsers en wandelaars

Ondersteuning motivering

Bijlagen:

De eventueel toegevoegde bijlagen staan in de zaak.

Aan: de gemeenteraad van de gemeente Hilversum,
Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a.

Geachte raad,

In De Gooi en Eembode van 13 april 2023 en in het Gemeenteblad van de gemeente Hilversum Nr. 157218

d.d. 13 april, is het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a bekendgemaakt.

Ondergetekende wil u vragen om op grond van onderstaande overwegingen dit niet in de huidige opzet goed te keuren. Wij geven u daarvoor graag het onderstaande ter overweging:

1) Positionering pand 3 (tweekapper)

Ik verzoek de raad niet akkoord te gaan met de huidige locatie van pand 3. Dit pand is veel groter, breder en hoger dan het huidige pand met het rieten dak. Ook staat dit pand dicht bij de erfgrans, veel dichterbij dan de overige twee panden.

Orionlaan 70 en Orionlaan 68, zullen met dit nieuwe pand niet meer vanuit huis het bos kunnen zien. We weten dat er in Nederland geen "recht op uitzicht bestaat" maar wij ervaren dat het woongeluk van de toekomstige bewoners zwaarder weegt dan het woongeluk van de huidige bewoners, die hier al tientallen jaren wonen.

In de gesprekken met de projectontwikkelaar is aangegeven dat de situatie voor de huidige bewoners aanzienlijk kan verbeteren, terwijl de situatie van de toekomstige bewoners nauwelijks beïnvloedt wordt, door dit pand te kantelen en iets naar links en een stuk naar achteren te verplaatsen. De lijn van het huidige pand met het rieten dak kan als uitgangspunt worden genomen. In de tekening (bijlage 1) wordt dit ingetekend. In het gesprek op 24-5-2022 met de Projectontwikkelaar is als onderbouwing gegeven dat dit niet mogelijk is omdat de tweekapper i.v.m. eisen van de gemeente qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen. Ik wil graag weten of het klopt dat de gemeente deze eis heeft gesteld en zo ja wat de reden hiervan is? Want in de plannen is de positie van de tweekapper anders dan die van de huidige witte villa en deze loopt bijvoorbeeld ook niet netjes in lijn met het fietspad.

2) Bouwvolume: bebouwd oppervlak X hoogte nieuwbouw

In het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020 (zie bijlage 2) adviseert de gemeente:

- "Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied"
- de "nieuwbouw zou vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt moeten zijn" aan de bebouwing langs de Orionlaan.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a staat echter een significante uitbreiding van de huidige bebouwing toe. Het bebouwd oppervlak is in het ontwerp bestemmingsplan 39% groter dan die van de huidige bebouwing (zie bijgevoegde berekening, bijlage 3). Tevens is de in het ontwerp voorgestelde nokhoogten 8 meter en daarmee beduidend hoger dan het huidige kantoorgebouw wat bovengronds slechts 6,55 m hoog is en de hoogte van het huidige witte landhuis dat slechts 7 m hoog is.

Door meer oppervlak en hoger te bouwen zal het voorgestelde volume van de bebouwing twee keer zo veel als het huidige volume worden.

De beoogde nieuwbouw waar nu instemming voor wordt gevraagd, zal met de voorgestelde afmetingen, als tweedelijnsbebouwing duidelijk niet ondergeschikt zijn aan de eerstelijnsbebouwing langs de Orionlaan, zoals door de gemeente in haar 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020 heeft aangegeven. In genoemd eindadvies wordt geconcludeerd dat het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

VERZOEK:

De voorgestelde volumes (uitbreiding oppervlak x extra hoogte) niet goed te keuren en als gemeente vast te houden aan de huidige bestaande volumes en het huidige bebouwde oppervlak, zoals ook in het 'Eindadvies verzoek om vooronderzoek' is aangegeven.

3) Hoogte/bouwpeil

Bij uitvoering van de nieuwbouw worden de hoogtes van de nieuwbouw gemeten vanuit het zgn. 0-punt.

In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder punt 2.6 bepaald dat bij de start van de nieuwbouw het 0-peil bepaald wordt op basis van "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld".

De gemeente heeft op verzoek van de bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting van het bouwterrein

en omgeving laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan staan in m¹ NAP vermeld in bijlage 1.

Uit de meting blijkt dat de relevante meetpunten in het midden van het bouwterrein in hoogte variëren

van 7.67 tot 7.81 = gemiddeld 7.78 meter NAP (Nieuw Amsterdams Peil).

De bestaande bouw langs de Orionlaan heeft op relevante meetpunten een hoogte van 6.34 tot 6.73 = gemiddeld 6.53 meter NAP. Het verschil tussen beide gemiddelden (7.78 en 6.53) geeft aan dat het bouwterrein gemiddeld 1.25 meter hoger ligt dan de bebouwing langs de Orionlaan.

Als het 0-punt van de nieuwbouw wordt bepaald op "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld" en de nieuwbouw 8 meter hoog wordt, zal het verschil tussen de nokhoogte van de nieuwbouw en die van de bestaande bebouwing langs de Orionlaan uitkomen op:

- | | |
|---|---------|
| - nokhoogte bestaande bouw Orionlaan | 10,15 m |
| - voorgestelde nokhoogte nieuwbouw | 8,00 m |
| - verschil hoogte bebouwing | |
| | 2,15 m |
| - verschil hoogte maaiveld Orionlaan en bouwlocatie | 1,25 m |

- uiteindelijkverschil nokhoogten Orionlaan en nieuwbouw

0,90 m

Bij een verschil in nokhoogte tussen bestaande bouw langs de Orionlaan en de nieuwbouw van slechts 90 cm is er beslist **geen sprake van nieuwbouw als tweede lijn** bebouwing. En is er ook zeker **geen sprake van “Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied”**.

VERZOEK:

De voorgestelde bouw- en goothoogten niet goed te keuren en een minimaal verschil tussen de eerste- en tweedelijnsbebouwing op feitelijke nokhoogte (rekening houdend met verschil in hoogte maaiveld) vast te stellen op tenminste 2 meter.

4) Drainage

Omdat het bouwpeil hoger ligt dan onze huizen, ervaren ik geregeld wateroverlast bij hevige regenval. Mijn kelder heeft meerdere keren blank gestaan. Vandaar een verzoek tot een fatsoenlijk drainage-systeem. Dit hebben we besproken met de burens en met de [REDACTED] doch hij verkocht het pand voordat hij dit heeft geïnstalleerd.

5) Participatie

Wij hebben de gesprekken met de projectontwikkelaar niet ervaren als participatie. We zijn weliswaar enkele malen met elkaar in gesprek gegaan, maar dat heeft niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen of een verkleining van het volume van de panden.

Participatie betekent ‘actieve deelname’ en moet niet verward worden met het presenteren van een plan of het toelichten van een besluit. Participatie houdt in dat er inbreng is van burgers waar rekening mee gehouden wordt. In die zin beschouwen wij niet dat hier sprake is van participatie.

Nadat we dit kenbaar hadden gemaakt heeft een delegatie van direct betrokken bewoners een gesprek gehad met de Project ontwikkelaar. Er zijn na het eerste gesprek een aantal kleine wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Maar hierna is het stil geworden op onze aanvullende vragen is nooit een antwoord gegeven. Zie bijlage 4 voor onze reactie op de bijgestelde plannen.

6) Dakkapellen in de toekomst

In de plannen is aangegeven dat er zaken zijn aangepast na gesprekken met de omwonenden. Zo zijn de dakkapellen verwijderd. Dit laatste is inderdaad een verbetering, maar zonder de garantie dat er in de toekomst geen dakkapellen worden gebouwd is dit een loze aanpassing. Toekomstige bewoners zullen alsnog een dakkapel willen plaatsen.

7) Aandachtspunten

In de plannen wordt een aantal zaken niet genoemd die belangrijk zijn voor ons woongenot:

- a) Indien er gekozen wordt voor een warmtepomp willen wij vastgelegd hebben dat deze pomp geïsoleerd wordt en geplaatst wordt aan de boszijde of inpandig geplaatst wordt
- b) De nummering van het pand is verwarrend. De burens op nummer 70 ervaren last, ik wil graag dat nummer 70a verdwijnt en dat daarvoor in de plaats wordt gekozen voor nummer 62-a t/m 62-d.
- c) Het pad tussen de panden 70 en 72 wil ik af laten sluiten. Er wordt al een speciale toegangsweg gemaakt om de panden te ontsluiten, dit zou de weg moeten zijn die de

nieuwe bewoners gebruiken. Het pad tussen 70 en 72 genereert op dit moment veel verkeer en dit geeft een onveilig gevoel omdat mensen van de straat zo rechtstreeks mijn achtertuin in kunnen lopen. De buurt is inbraakgevoelig.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door een andere plaatsing van de tweekapper, een lagere nokhoogte en een kleinere bouwoppervlakte voor te schrijven.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Bijlagen:

BIJLAGE 1 Foto andere positionering tweekapper

BIJLAGE 2 Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020

BIJLAGE 3 Berekening volume versie 21052023.pdf

BIJLAGE 4 20220610 reactie aangrenzende percelen op studie Dennenborgh Orionlaan Hilversum.pdf



DATUM 02 December 2020
ONS KENMERK 678737
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte ,

Op 26 juli 2020 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft het slopen van de bestaande gebouwen en het realiseren van vier woningen op het adres Orionlaan 62 en 70A met de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling vooronderzoek positief

Uw plan is voorgelegd aan het Omgevingsteam. Zij hebben een positief eindadvies onder voorwaarden gegeven voor dit plan. De ruimtelijke onderbouwing (met de eventueel benodigde deelonderzoeken) en de planschadeovereenkomst zijn voor uw rekening en dienen door u verzorgd te worden.

Motivering

Dit plan valt binnen de begrenzing van het beschermde gezicht Oost. Het uitbreidingsplan Plan Oost van Dudok uit 1933 gaat uit van de gedachte 'afronding van de stad', de beëindiging van Hilversum. Het toevoegen van vier woningen aan een eigen straatje is dan ook in beginsel in strijd met het idee van begrensde groei. Door de reeds aanwezig bebouwing is deze strijdigheid echter al aanwezig.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl, is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel degelijk bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden.

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. Als gesteld wordt de hoofdbebouwing alhier gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet daarom gezien worden als tweedelijsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en de vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat duidelijk ondergeschikt moeten zijn.

Het verzoek betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en bestaande bungalow en te vervangen voor vier woningen (1 tweekapper en 2 vrijstaande woningen). Dit is een wijziging ten opzichte van de

vorige ingetrokken aanvraag voor 2 twee-onder-een-kap woningen (zaaknummer 593543). Het advies en de aanbevelingen op deze aanvraag zijn deels overgenomen in het nu voorliggende plan.

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan.

De bebouwing houdt, ten opzichte van de bestaande situatie, een vergelijkbare hoogte aan en heeft een goot- en nok hoogte van ten hoogste respectievelijk 4 en 8 meter. Een van de volumes is, ten opzichte van het vorige plan, gedraaid en oriënteert zich nu op het fietspad. Dat is een verbetering ten opzichte van voorgaande voorstellen.

Het bebouwd oppervlak is op basis van de schetsen niet goed te bepalen, maar lijkt aanzienlijk toegenomen ten opzichte van de eerdere aanvraag en gelet op de bestaande bebouwde oppervlakte. Daarnaast blijft in het midden of bergingen, garages en andere ondergeschikte functies al in het hoofdgebouw opgenomen zijn, of dat deze later nog toegevoegd (kunnen) worden. Als in eerder advies geteld is het uitgangspunt dat dat, ten opzichte van de huidige bebouwing, het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan onder een aantal voorwaarden. Ontsluiting van het terrein gebeurt via de huidige toegangsweg en gaat niet ten koste van de gemeentelijke groenstrook. Dat moet ook gelden voor de toegang tot de zuidwestelijke kavel: deze heeft in het plan een eigen oprit door de groenstrook. Dit is niet akkoord. De oostelijke ontsluitingsweg moet dienen als toegang tot alle kavels van het plan. In de materialisatie van de inrichting moet de hoeveelheid verharding worden beperkt en hemelwater moet ter plekke in de bodem worden geïnfiltreerd. Op die manier wordt de huidige harde overgang tussen toegangsweg en naastgelegen natuurgebied meer verzacht.

Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en eventuele vervolgonderzoeken.

De locatie heeft naast de bestemming wonen-4 en tuin ook een kantoorbestemming waar ook wonen mogelijk is. In principe is het wenselijk om, in verband met het behoud van werkgelegenheid, werklocaties te behouden. Er wordt daarom terughoudend omgegaan met transformatieverzoeken van werken naar wonen. Echter, aangezien hier reeds wonen is toegestaan, is dit planologisch-juridisch gezien geen transformatieverzoek en behoort de woonfunctie tot de mogelijkheden.

Ten aanzien van het parkeren het volgende. Er worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is volgens de Parkeernota voldoende. Voorwaarde is dat de parkeerplaatsen voldoen aan de juiste maatvoering.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooronderzoek kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het handelen in strijd met het bestemmingsplan;
- het slopen in beschermd stadsgezicht;
- een uitweg maken.

Beoordeling verzoek om vooronderzoek

Wij hebben het verzoek om vooronderzoek beoordeeld aan de hand van de door u verstrekte informatie. Het kan zijn dat bij nadere uitwerking van uw verzoek, aspecten naar voren komen die wij niet bij onze toets hebben kunnen betrekken. Strikt genomen zou dat kunnen betekenen dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan niet belicht is. Deze dient dan bij de formele aanvraag alsnog beoordeeld te worden.

Wij hebben uw verzoek niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit dan wel welstand. Het zou kunnen zijn dat bij het voldoen aan deze eisen wijzigingen in het plan noodzakelijk zijn. Ook deze dienen dan alsnog beoordeeld te worden.

Soort procedure

Op basis van het verzoek om vooronderzoek zal waarschijnlijk sprake zijn van uitgebreide procedure met een minimale termijn van 6 maanden.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan dit eindadvies op het verzoek om vooronderzoek. Het advies op uw verzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Houdbaarheidsdatum advies

Om er zeker van te zijn dat dit eindadvies als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen moet u deze officiële aanvraag binnen zes maanden indienen. Als uw vooronderzoek ook betrekking heeft op welstandsaspecten dan moet u er rekening mee houden dat het welstandsadvies een geldigheidsduur heeft van zes maanden na de laatste beoordeling.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooronderzoek bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met [REDACTED] via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar [REDACTED]@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 678737 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

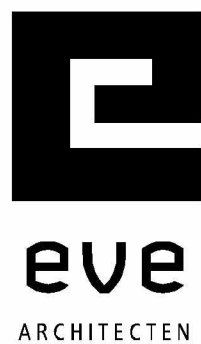
Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan via <https://www.thesistoolspro.com/survey/eb0z55ec78fb96b0f2>.

Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal vijf minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
Afdeling Publiekszaken,
Teammanager Backoffice,
[REDACTED]

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Aangepast concept op bouwplan 6073 I 6 Orionlaan 62-70A

Hilversum 9 juli 2020

THUIS IN BOUWEN.NL
DE CREATIEVE, INSPIREKENDE VILLABOUWERS

PROJECTINFO

PROJECTGEGEVENS

PROJECTOMSCHRIJVING

Aangepast concept op bouwplan 607316 Orionlaan 62-70A

OPDRACHTGEVER

RokMar Vastgoedontwikkeling BV

Bongerdhoeve 2
3438 MC Nieuwegein

PROJECTLOCATIE

Orionlaan 62/70A
Hilversum

ONZE GEGEVENS

UW TEAM

Hoofdarchitect

Architect

Procesmanager zakelijke markt

ONS ADRES

EVE Architecten

2

Postbus 115 - 7440 AC Nijverdal

info@eve-bv.nl

PROJECT

3710

DATUM

9 juli 2020

PROJECTNUMMER

3710

ONTWERP

9 juli 2020

GEWIJZIGD

INHOUD

1. LOCATIE

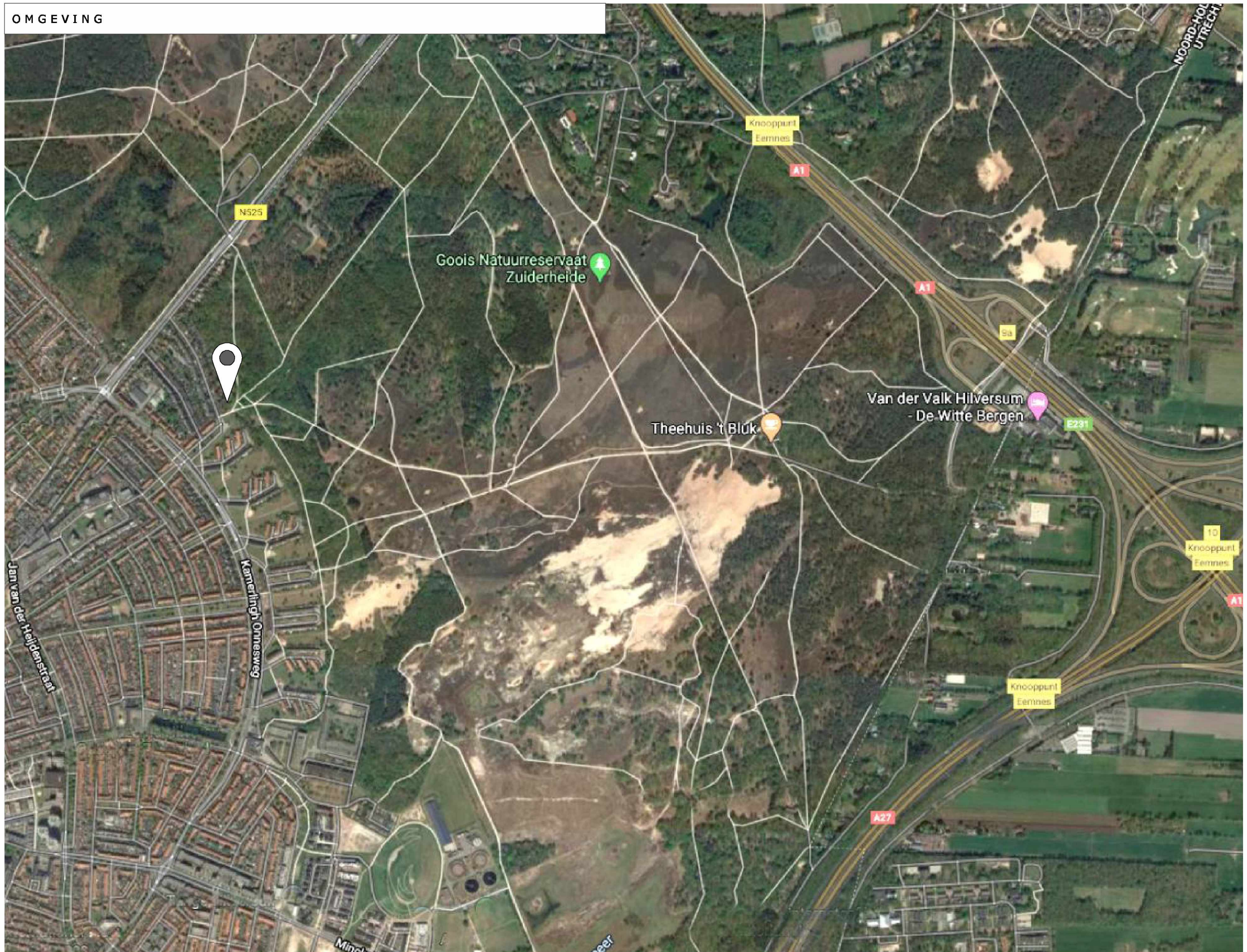
2. MOTIVERING GEMEENTE

3. ONTWERPVISIE

4. CONCEPT



I. LOCATIE



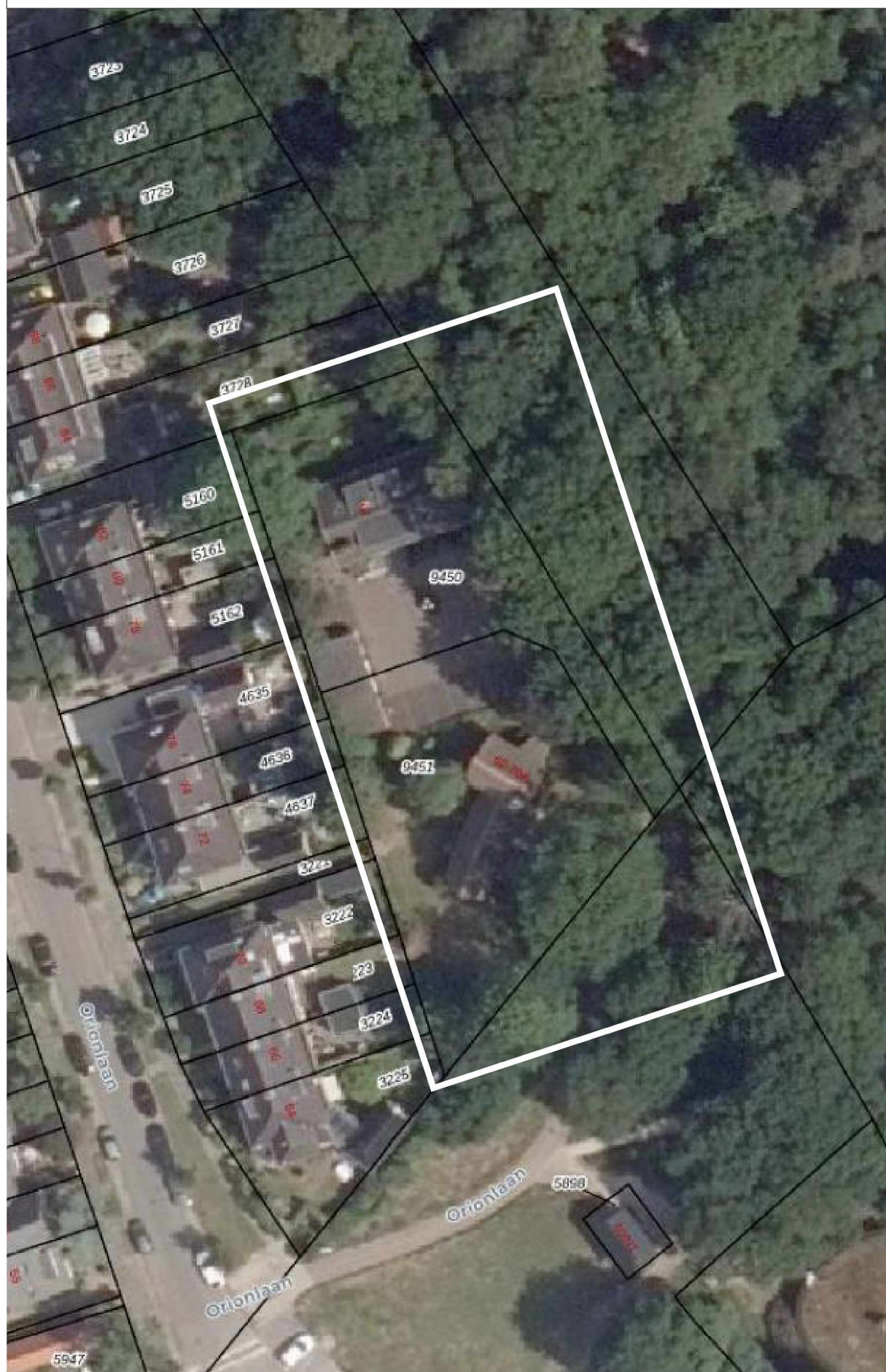
PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



PERCELEN



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

BESTAANDE BEBOUWING OP LOCATIE



Kantoorgebouw (1975)



woonhuis (1950)



OMLIGGENDE BEBOUWING



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



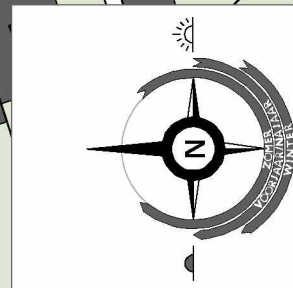
BESTAANDE SITUATIE



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



Schaal
1:500



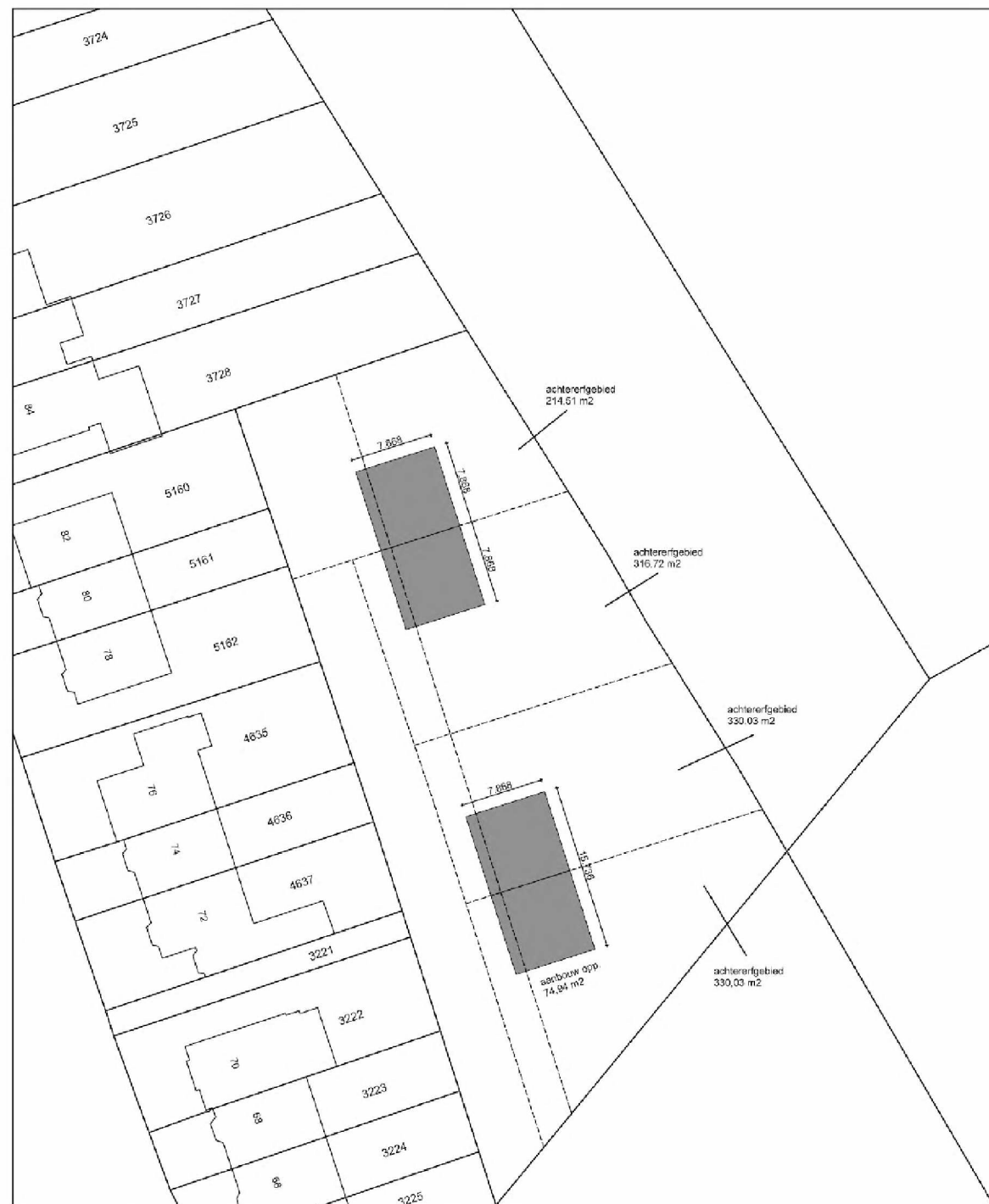
2. MOTIVERING GEMEENTE

BEOORDEELD PLAN

AAbouwconsultants, 16 november 2019

CITAAT UIT BRIEF GEMEENTE

Gemeente Hilversum, 2 maart 2020



nieuwe kadastrale situatie
totaal bebouwde oppervlakte: 247,64 m²

Motivering:

Het verzoek betreft het slopen van het bestaande kantoorpand en bestaande bungalow en te vervangen voor vier woningen (twee-onder-een-kapwoningen).

De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermde gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden. In de wijk mogen goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, dakaanzicht en oppervlakte alleen worden gewijzigd als deze de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze verstoren.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied.

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet gezien worden als tweedelijnsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat ondergeschikt moeten zijn. De bebouwing neemt ten opzichte van de bestaande situatie en van de mogelijkheden in het bestemmingsplan in hoogte toe en wordt over de volle lengte van het perceel gerealiseerd.

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat bebouwing in oppervlak niet mag toenemen. De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De nieuwbouw zou een vergelijkbare goot- en nok hoogte van ten hoogste resp. 4 en 8 meter moeten zijn. De bebouwing in de aanvraag heeft zowel een grotere goot- als nokhoogte, dan eerder in vooroverleggen was gesteld.

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan. Positieve punten in het plan zijn de ontsluiting aan de westkant van de kavels en de achtertuinten die grenzen aan het natuurgebied. Voorwaarde voor de ontsluiting is echter wel dat de huidige twee doorsnijdingen van de gemeentelijke groenstrook worden vervangen door één toegangspad met een maximale breedte van 3,5 meter. Indien mogelijk op de plek van de westelijke doorsnijding van de groenstrook en anders op een plek waar geen bomen hoeven worden gekapt. De resterende (overbodige) wegverharding wordt verwijderd. Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en evt. vervolgonderzoeken.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 2 keer een 2-onder-1-kap woning oftewel 4 koopwoningen, met een parkeernorm van 2,1. Deze parkeernorm is inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 7,44, afgerond 7 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 8 parkeerplaatsen getekend. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. Echter, niet alle parkeerplaatsen zijn voorzien van de maatvoering. Daarnaast ontbreken de in- en uitritten en de rijweg op de tekening. Het parkeeradvies is op basis van de tekening negatief.

PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

Schaal
1:500



3. ONTWERPVISIE

HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN

MOTIVERING GEMEENTE

De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarden de stedenbouwkundige structuur, waarin o.a. de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermd gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden. In de wijk mogen goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, dakaanzicht en oppervlakte alleen worden gewijzigd als deze de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze verstoren.

De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de jaren '30 woningen aan de Orionlaan en het landhuisje aan de toegangsweg. Dit pand uit 1950, ontworpen door architect Trappenburg in traditionele landhuisstijl is gelegen langs het fietspad richting Laren en vormt in stijl en hoogte een overgang van de tuinwijken naar het natuurgebied. Aan het kantoorgebouw uit 1975 zijn geen cultuurhistorische waarden verbonden. Het bestaande landhuis is niet monumentaal, maar draagt wel bij aan een geleidelijke overgang naar het natuurgebied.

REACTIE

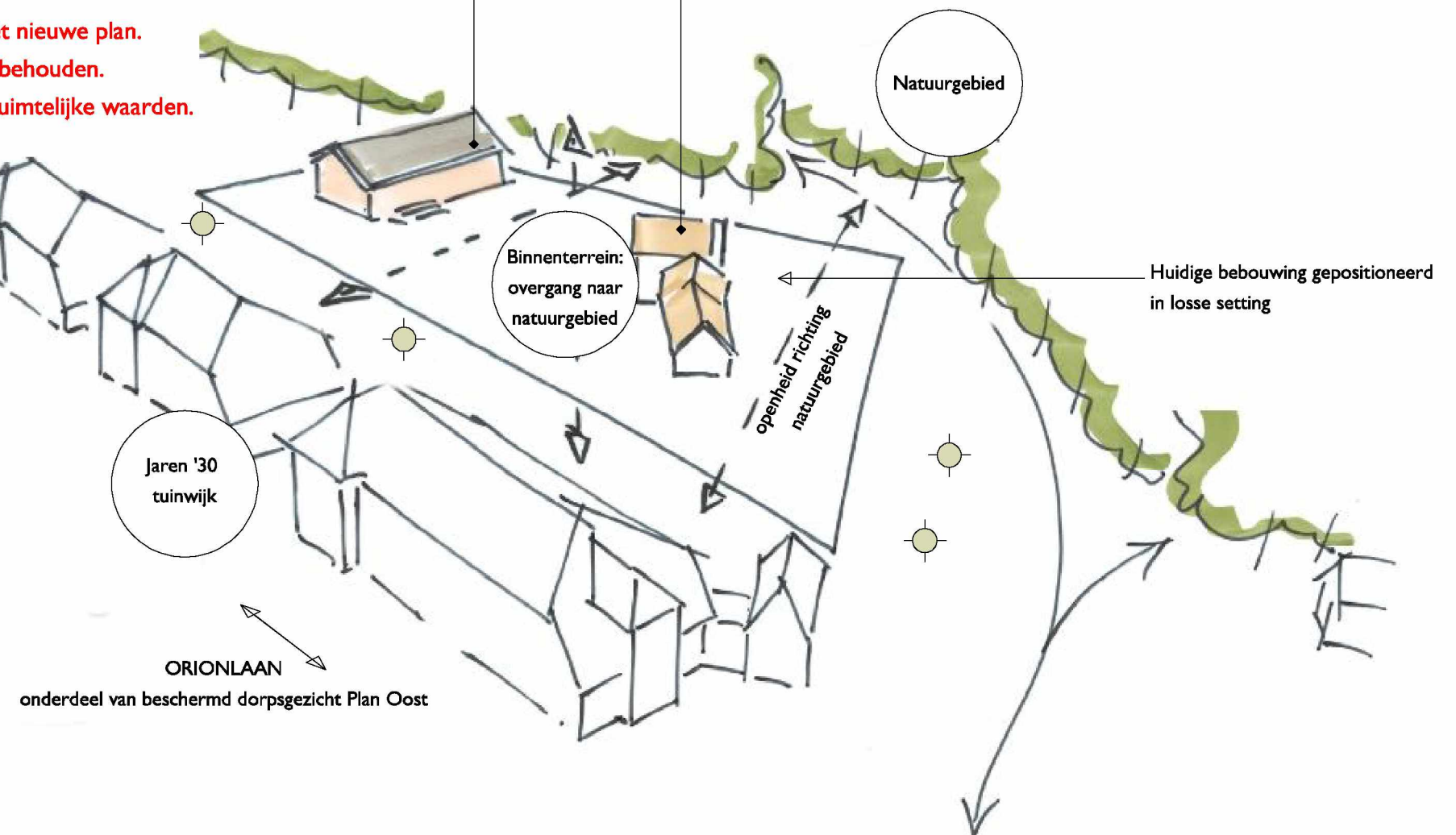
- Bestaande bebouwingskenmerken komen terug in het nieuwe plan.
- De geleidelijke overgang naar het natuurgebied blijft behouden.
- Wijzigingen dragen bij aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.
- Waardevolle bomen blijven behouden

HUIDIGE OVERIGE BEBOUWING: KANTOORGEBOUW (1975)

- status: geen cultuurhistorische waarden
- bouwmassa: laag volume
- materialen: bakstenen en pannen
- vormgeving: modern

HUIDIGE HOOFDBEBOUWING: LANDHUIS (1950)

- status: niet monumentaal
- bouwmassa: laag volume
- materialen: wit keimwerk en riet
- vormgeving: traditionele landhuisstijl



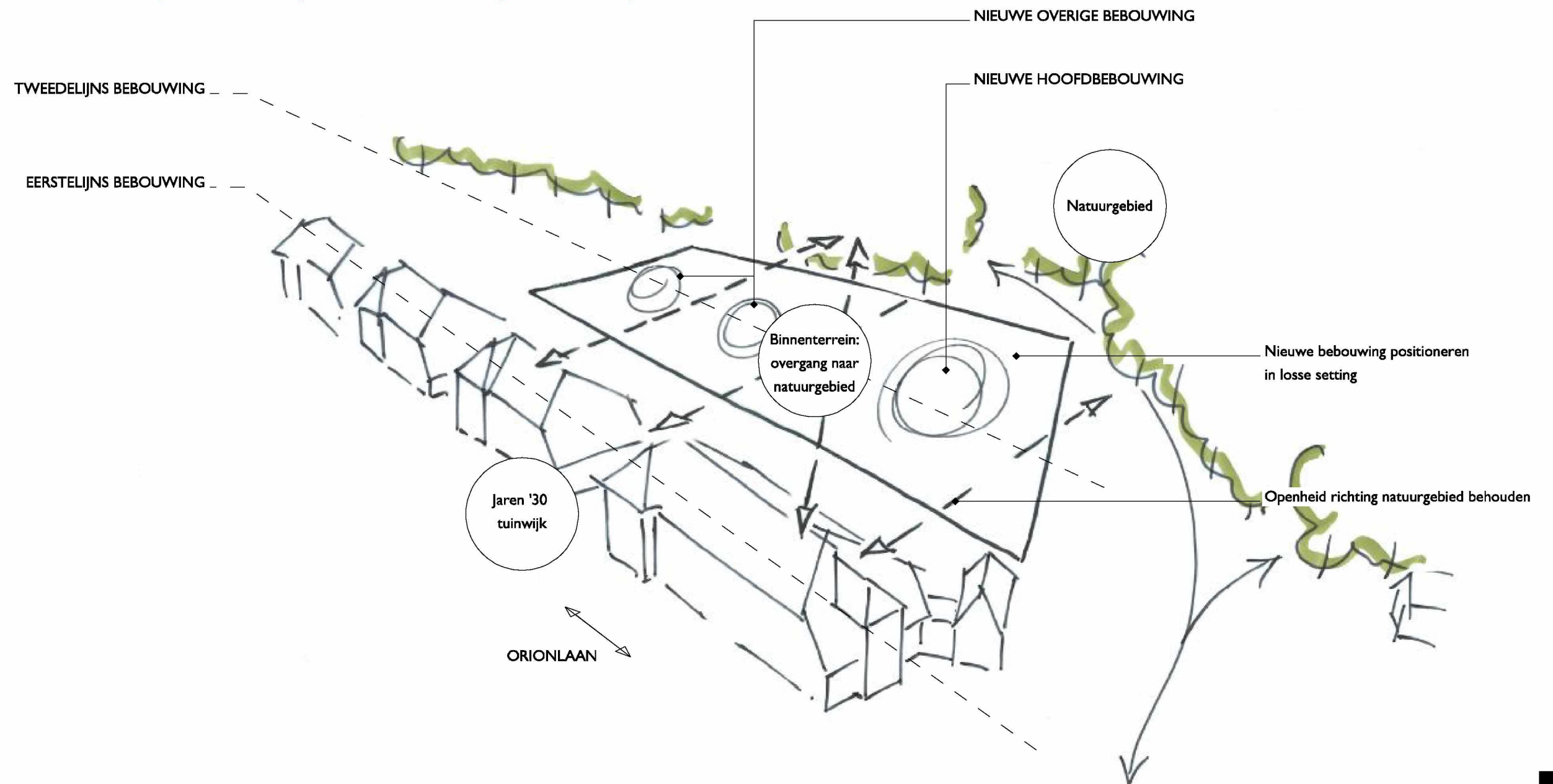
HUIDIGE EIGENSCHAPPEN BEHOUDEN

MOTIVERING GEMEENTE

Het perceel is een binnenterrein, omsloten door woningen en een beschermd natuurgebied. Het is een verborgen plek, die zich aan de structuur van de tuinwijk onttrekt. De hoofdbebouwing in de omgeving wordt gevormd door de woningen aan de Orionlaan en de voormalige bedrijfswoning aan de toegangsweg. Bebouwing op deze locatie moet gezien worden als tweedelijnsbebouwing. Dat geldt voor het huidige kantoorpand en vrijstaande woning, maar ook voor een nieuwe invulling. Nieuwbouw zou gezien vanaf de straat ondergeschikt moeten zijn.

REACTIE

- Het karakter van verborgen plek blijft behouden.
- Nieuwe bouwvolumes zijn in massa ondergeschikt aan de bebouwing van de woonwijk.



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



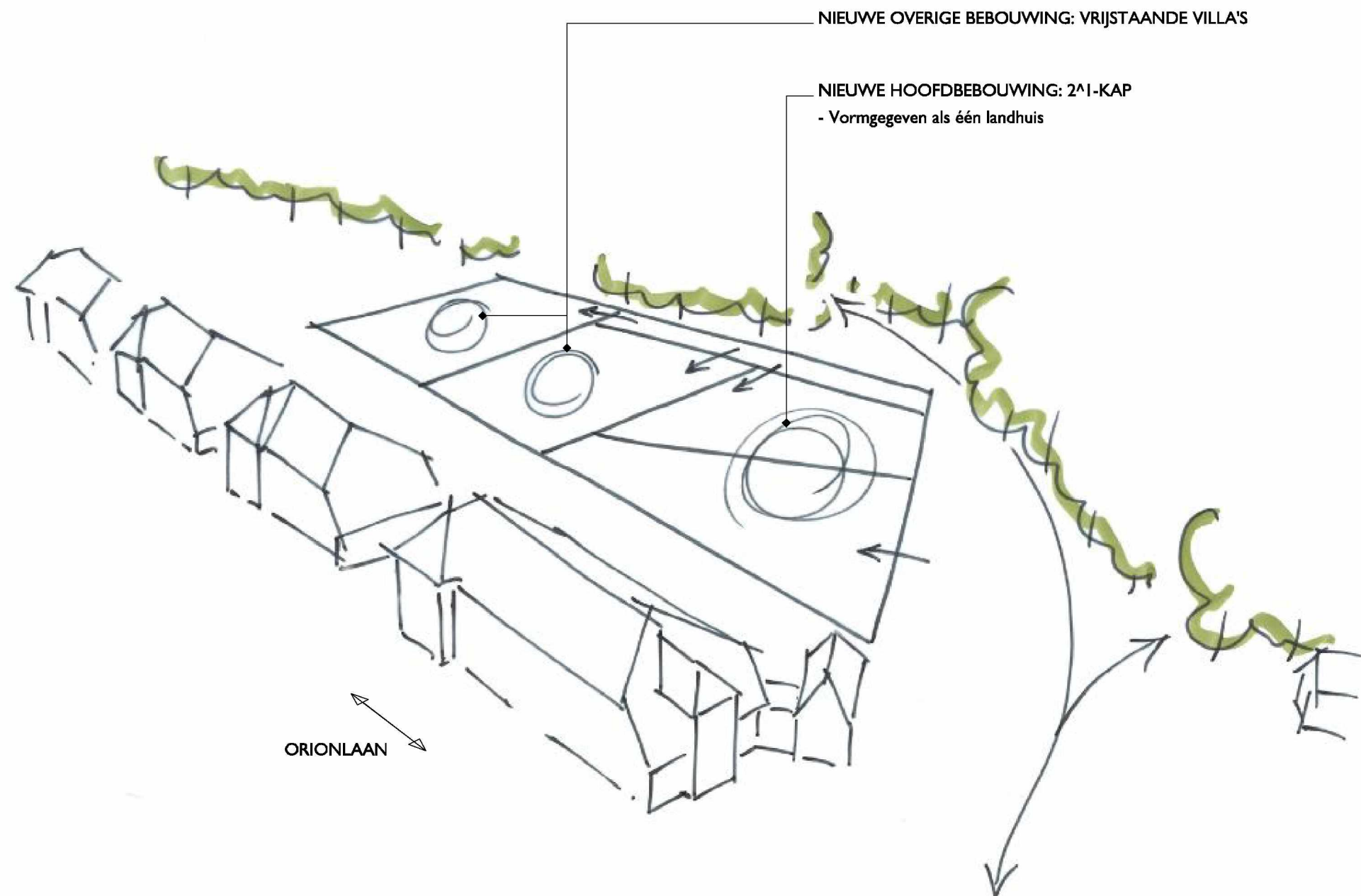
NIEUWE BEBOUWING & WONINGTYPES

MOTIVERING GEMEENTE

Een nieuwe invulling van dit perceel met vier woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar. Maar er worden voorwaarden gesteld aan bebouwingshoogte, afstanden tot erfgrans en invulling van het terrein om de stedenbouwkundige structuur van de beschermde omgeving niet aan te tasten. Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat bebouwing in oppervlak niet mag toenemen.

REACTIE

- De nieuwe opzet bestaat uit vier woningen: een 2[^]I-kap vormgegeven als één villa, en twee vrijstaande woningen.
- Bebouwingshoogte, afstanden tot de erfgrans en invulling van het terrein dragen bij aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en tasten de beschermde omgeving niet aan.



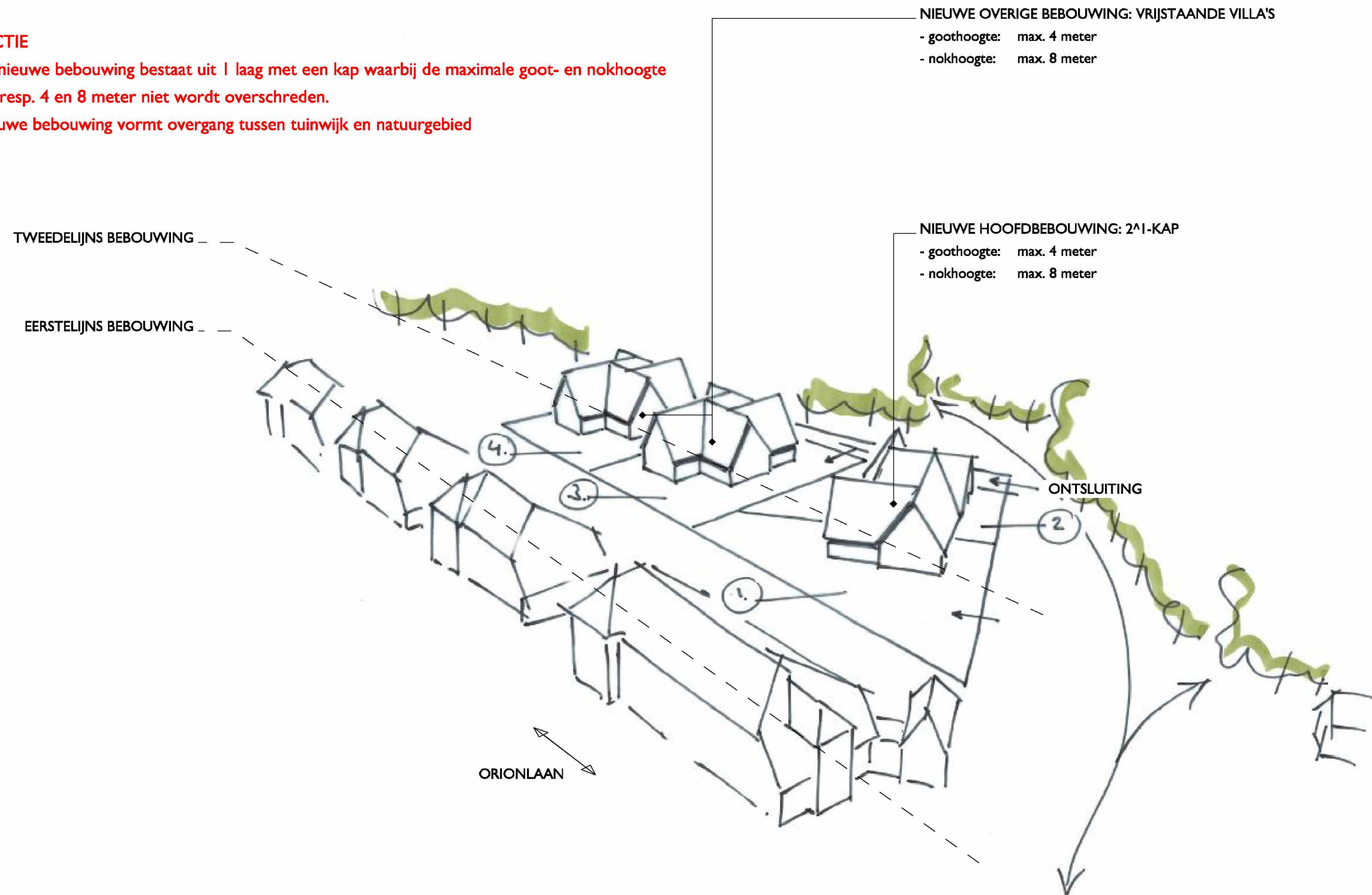
NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S

MOTIVERING GEMEENTE

De hoofdgebouwen op dit terrein moeten in goot- en nokhoogte lager blijven dan de eerstelijns bebouwing aan de Orionlaan. Beide bestaande hoofdgebouwen zijn nu 1 laag met een (forse) kap. De nieuwbouw zou een vergelijkbare goot- en nok hoogte van ten hoogste resp. 4 en 8 meter moeten zijn. De bebouwing in de aanvraag heeft zowel een grotere goot- als nokhoogte, dan eerder in vooroverleggen was gesteld.

REACTIE

- De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 laag met een kap waarbij de maximale goot- en nokhoogte van resp. 4 en 8 meter niet wordt overschreden.
- Nieuwe bebouwing vormt overgang tussen tuinwijk en natuurgebied



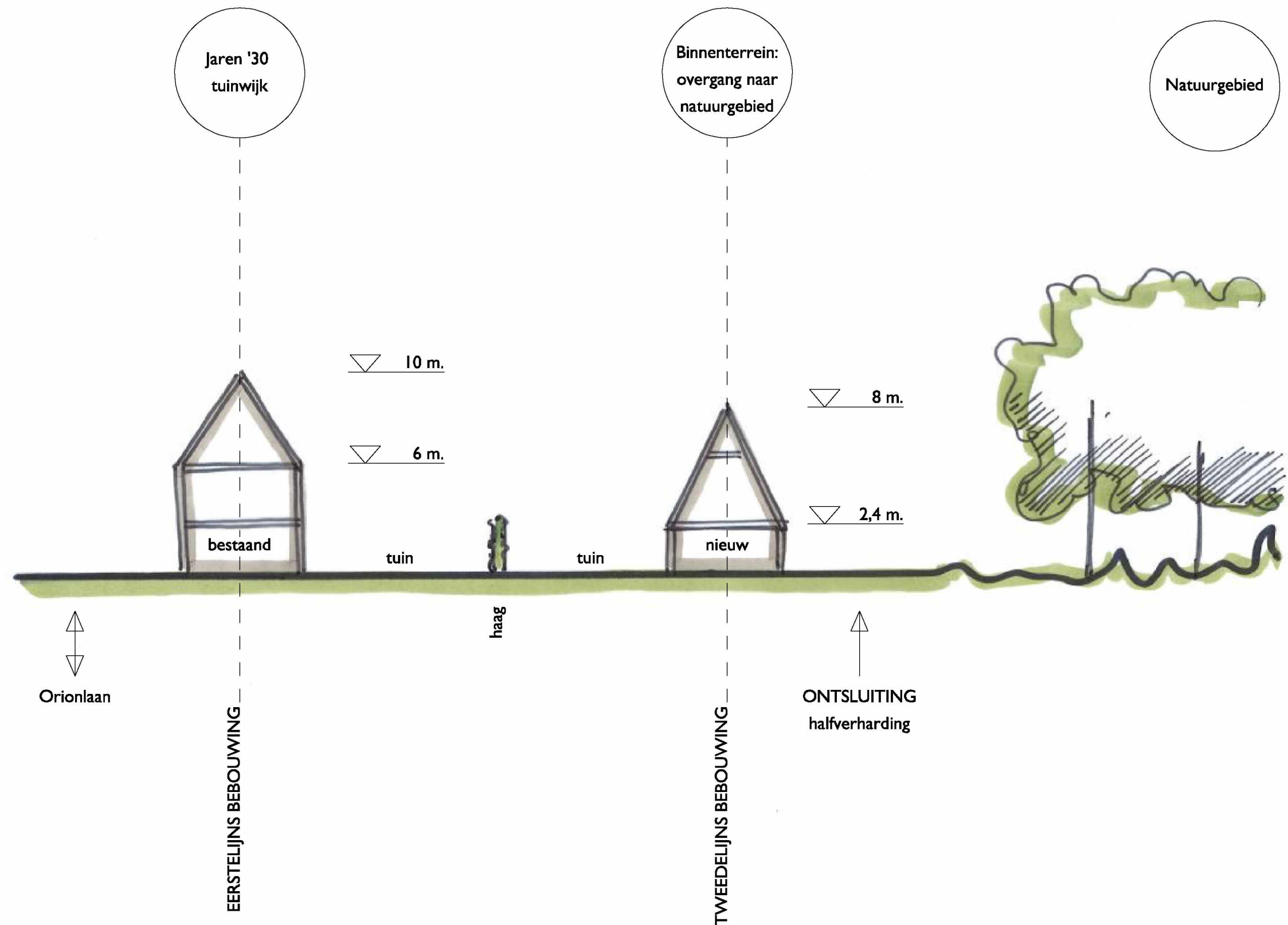
PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



NIEUWE BEBOUWING & BOUWMASSA'S



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



4. CONCEPT

OVERZICHT NIEUWE SITUATIE

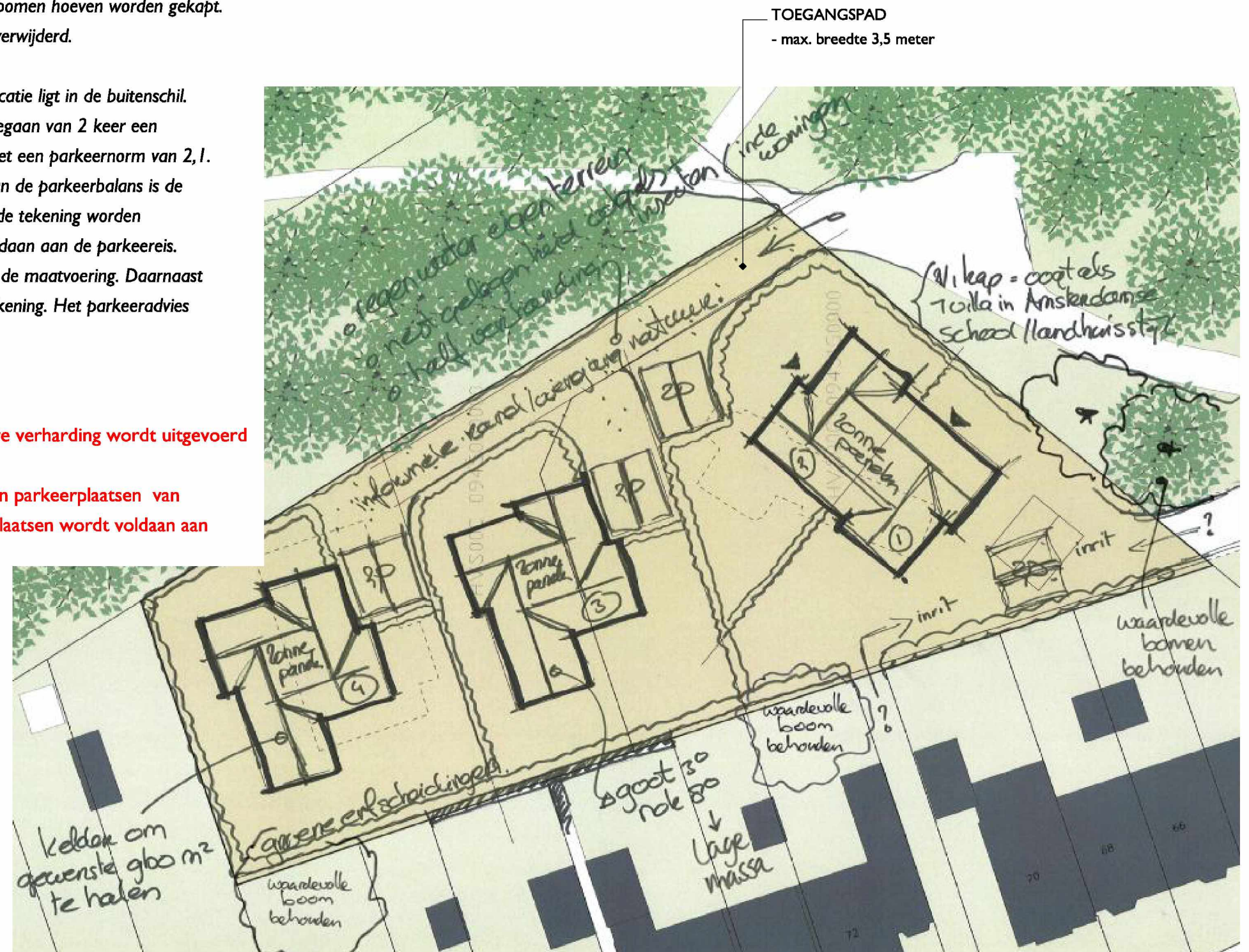
MOTIVERING GEMEENTE

Vanuit landschap is er een positieve grondhouding voor dit plan. Positieve punten in het plan zijn de ontsluiting aan de westkant van de kavels en de achtertuinen die grenzen aan het natuurgebied. Voorwaarde voor de ontsluiting is echter wel dat de huidige twee doorsnijdingen van de gemeentelijke groenstrook worden vervangen door één toegangspad met een maximale breedte van 3,5 meter. Indien mogelijk op de plek van de westelijke doorsnijding van de groenstrook en anders op een plek waar geen bomen hoeven worden gekapt. De resterende (overbodige) wegverharding wordt verwijderd.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: De locatie ligt in de buitenschil. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 2 keer een 2-onder-1-kap woning oftewel 4 koopwoningen, met een parkeernorm van 2,1. Deze parkeernorm is inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 7,44, afgerond 7 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 8 parkeerplaatsen getekend. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. Echter, niet alle parkeerplaatsen zijn voorzien van de maatvoering. Daarnaast ontbreken de in- en uitritten en de rijweg op de tekening. Het parkeeradvies is op basis van de tekening negatief.

REACTIE

- Huidige verharding wordt verwijderd. Nieuwe verharding wordt uitgevoerd als halfverharding
- Per woning worden twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen van 2,5 x 5,5 meter gerealiseerd. Met 8 parkeerplaatsen wordt voldaan aan parkeereis.



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



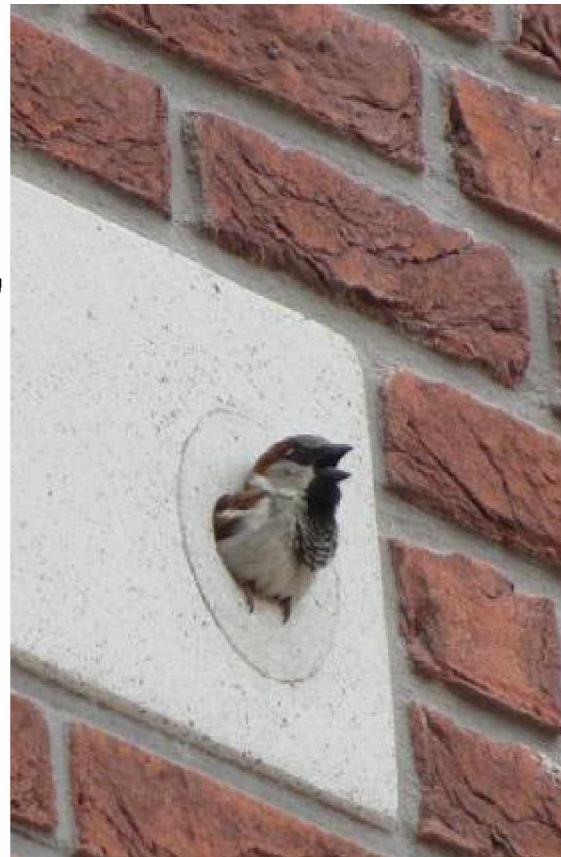
NATUURINCLUSIEF BOUWEN

MOTIVERING GEMEENTE

Het gehele plan is een uitgelezen mogelijkheid om ook natuurinclusief te bouwen. Voor wat betreft de sloop geldt het aandachtspunt dat, gezien de leeftijd van de huidige gebouwen, er kans is dat er gebouwbewonende soorten zoals de vleermuis aanwezig zijn. Een quickscan moet dit uitwijzen. Mitigerende maatregelen volgen uit de quickscan en evt. vervolgonderzoeken.

REACTIE

- Natuurinclusief is een integraal onderdeel bij het uitwerken van dit bouwplan.



PROJECTNUMMER
3710

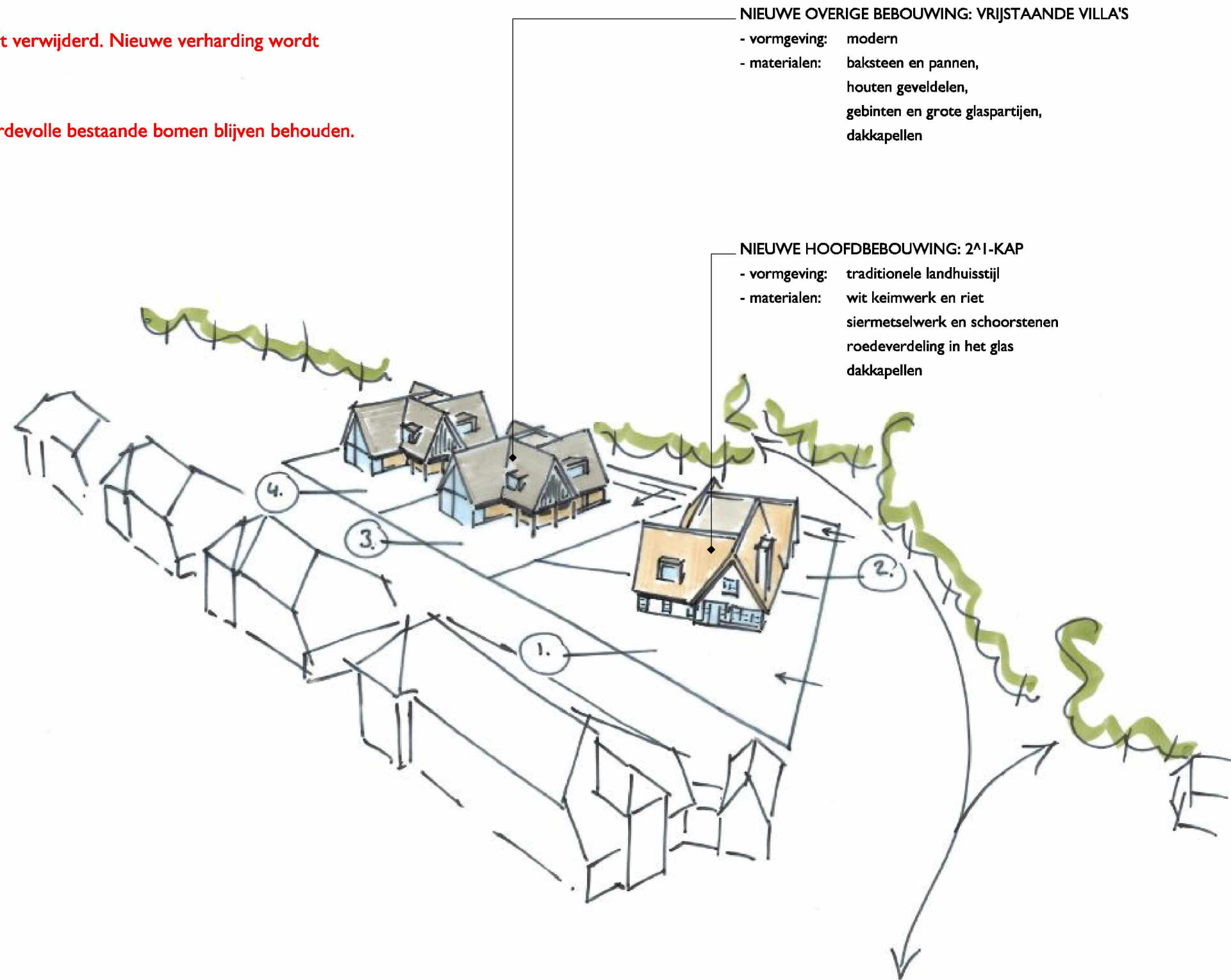
ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



REACTIE

- Volumes: Lage volumes in een losse setting. Het huidige karakter van de bebouwing blijft behouden. De bebouwing vormt een overgang tussen tuinwijk en natuurgebied.
- Verharding: Huidige verharding wordt verwijderd. Nieuwe verharding wordt uitgevoerd als halfverharding.
- Groen: Natuurinclusief bouwen, waardevolle bestaande bomen blijven behouden.



REFERENTIES ARCHITECTUUR



PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD





PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD

Disclaimer

Artist Impressions / handschetsen

De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie van het ontwerp. De werkelijke uitvoering en de werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekkingen etc. kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, géén rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De maten op de tekeningen zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters aangegeven. Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter oriëntatie.

Wijzigingen en voorbehoud

EVE Architecten maakt een voorbehoud op het ontwerp ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede afwijkingen die voortkomen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, regelgeving, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PROJECTNUMMER
3710

ONTWERP
9 juli 2020

GEWIJZIGD



ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

		Bouwvolume bovengronds
A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)		
Model A	$2 \times 800 \text{ m}^3 =$	1.600 m^3
Model B links		630 m^3
Model B rechts		615 m^3
hoofdgebouwen		
bijgebouwen		
totaal nieuwbouw		<u><u>2.845 m^3</u></u>
B. betaande opstallen		
hoofdgebouwen		1.237 m^3
bijgebouwen		171 m^3
totaal bestaand		<u><u>1.408 m^3</u></u>
A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand		1.437 m^3
Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing		202%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.

‘Studie’:

- Maaiveld en peil: feit blijft dat we op een heuvel wonen die oploopt richting bosrand en dat in de voorgestelde plannen de nokhoogtes van de nieuwe te bouwen panden in de praktijk (door het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en de toekomstige funderingen van de nieuw te bouwen panden), een stuk hoger uitvallen dat op papier. Dit is voor ons een belangrijk punt. De 25 cm dat het terrein in theorie zou zaken is erg weinig gezien het hoogteverschil (zie hoogtekaart).
- In algemene zin zijn de plannen een verbetering, omdat er een aantal ingegrepen worden voorgesteld die de visuele impact verkleinen (onder andere het vervallen van de kopgevels).
- Op pagina 6 wordt in de onderste tekening samengevat weergegeven dat de nokhoogte van de vrijstaande nieuwbouw dezelfde wordt als die van de bestaande bebouwing. Als het uitgangspunt is (zoals jullie schrijven) dat de nokhoogtes van de nieuw te realiseren panden even hoog worden als wat er nu staat (bestaande panden op jullie perceel), dan zouden we het wel eens kunnen worden m.b.t. de hoogtes.
- Tweekapper: Op basis van de tekeningen lijkt het mogelijk om de tweekapper meer naar achteren (richting bosrand) te plaatsen. Dit kan in een rechte lijn, maar mocht dit niet mogelijk zijn, bv. vanwege een boom/wortels, dan zou de tweekapper wat naar links (richting noorden) kunnen opschuiven (dan blijft de positie hetzelfde) of de tweekapper zou wat naar links kunnen draaien (dan krijgt de tweekapper meer de plaatsing van de huidige witte villa).
NB: Tijdens het gesprek van 24-5-22 is aangegeven dat de tweekapper qua positionering hetzelfde moet blijven als in de oorspronkelijke plannen i.v.m. eisen van de gemeente. We zijn daar toen niet verder op in gegaan, maar nogmaals naar de tekeningen kijkend, is onduidelijk waarom dit zo is? Want de positie van de tweekapper is anders dan die van de huidige witte villa en loopt bv. ook niet netjes in lijn met het fietspad.
- Vrijstaande woningen, met name de woning in het midden: kan deze meer naar achteren richting de bosrand (er lijkt nog genoeg ruimte, rond de 8 meter) om op te schuiven.
- Dakkappen die vervallen waardoor zoals jullie schrijven ‘meer privacy’ (fijn dat dit punt wordt erkend overigens!). Hoe kan worden geborgd dat dit in de toekomst zo blijft, ook als de toekomstige bewoners toch het idee opvatten een dakkapel te willen, of indien de woningen worden doorverkocht.
- Op de artist impressions (pagina 7) zijn een aantal tekeningen ingedikt waardoor de hoogte lager lijkt.
- Nivelleren terrein, voor ons belangrijk om te weten hoeveel het terrein echt gaat zakken t.o.v. van de bestaande situatie. Zie eerdere opmerkingen over peil, maaiveld op oplopend terrein naar de bosrand toe.
- Passage pagina 4 ‘met het smaller maken van de woningen zijn de woningen ook lager geworden’/ ‘bouwhoogte later geworden’ → hoeveel lager is dat exact? (Zonder effect nivelleren terrein).
- Het pad tussen de woningnummers 72 en 70, dit moet geen sluiproute worden vanuit de Orionlaan naar het bos en vice versa. Zie ook opmerking aan einde verslag wat raakt aan het pad achter de percelen met huisnummer 78-76-74-72.

- De tekening van de schuur:

1. (hoogte, relatie en verhoudingen met witte pand) is foutief/groter ingetekend dat werkelijk. Het witte pand staat op de artist impression van de schuur veel lager ingetekend dan in de werkelijke situatie, waardoor de winst m.b.t. tot de visuele impact groter wordt voorgesteld dan in werkelijkheid het geval is.

2. De schuur is niet 3 meter hoog, maar ongeveer 2.8 meter gerekend vanaf de kant van onze tuinen. Vanaf jullie perceel gerekend is de hoogte lager, omdat het terrein daar hoger ligt.

Email [redacted] woensdag 1 juni, reactie op een aantal punten

6. De huidige doorsnede. De doorsnede van de bestaande plannen en de aangepaste waarbij te zien is dat de noklijnen van de vrijstaande woningen eigenlijk niet eens hoger wordt dan de bestaande. Door het terrein wat af te vlakken en door de kap lager te houden kunnen we binnen de rode lijn blijven.

Reactie: hier wordt onvoldoende rekening gehouden met het hoogteverschil tussen de fundering van onze woningen en fundering van de beoogde woningen. De geplande woningen worden in werkelijkheid een stuk hoger dan op papier.

7. De bestaande schuur gaat weg. Voor de beeldvorming en een fair vergelijking van de visuele impact hebben we de kaders rood gemarkeerd. Zo is duidelijk wat de toename in afsluiten van zicht wordt.

Reactie: tekening weerspiegelt niet de werkelijkheid (fair vergelijking gaat niet op), schuur is groter ingetekend, witte bestaande pand steekt veel verder uit boven schuur (veel hoger dan wordt voorgesteld in deze artist impression). Punt hier is dat tekeningen wel moeten kloppen, zeker voor de beeldvorming/het verdere proces.

8. De tweekapper is robuuster en het verschil met bestaand is groter. Daarvoor geldt wel dat de huidige planologische ruimte ook groter is. Wat er "is" vergelijken met wat we willen is daarom niet aan de orde. Wat er "mag" vergelijken met wat we willen is redelijker. Ook hier hebben we gezorgd dat het geheel zachter en minder massaal wordt door het pand en de nok te laten zakken en door dakschuinten te introduceren om zo de massa te temperen.

Reactie: wat bedoel je met huidige planologische ruimte?

Email van architect (in de mail van [redacted] van woensdag 1 juni):

Het effect van nivelleren van het terrein is bij de erfgrans al een 25cm. In het hart van het perceel is dat dus meer.

Reactie:

1. A. Vanaf waar wordt gemeten + B. Welke erfgrans (terrein loopt niet vlak).

2. Hoe kan het lager zijn in hart van perceel als hoogste deel perceel bij de (auto) ingang ligt? (Tekst mail architect). Dit lijkt tegenstrijdig maar wellicht begrijpen we het niet goed.

3. 25 cm is heel weinig. Punt hier is dat onze funderingen een heel stuk lager liggen dan het terrein van de beoogde nieuwe woningen, zie boven ook.

Aanvullend willen wij nog opmerken:

- In jullie email en stukken zijn niet alle punten benoemd die we eind mei in Soest op papier hebben gezet. Kun je nog terugkomen op de alle geïdentificeerde punten: Kun je o.a. nog expliciet komen met een reactie op de vraag omtrent het pad achter de percelen nr. [78-76-74-72](#). Meerder burens vinden dit ongewenst.
- Individuele aanwonenden hebben naast bovenstaande algemene opmerkingen nog individuele wensen (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen) die individueel besproken c.q. geregeld kunnen worden om onverwachte bezwaren te voorkomen.
- Uiteraard zijn we erbij bovenstaande vanuit gegaan dat ook de heren Bassant de 'Studie' en de mogelijke wijzigingen die nog gaan volgen (21-4085-Studie-220530) volledig onderschrijven.

Een verdere reactie op de plannen kan pas komen als wij:

- Een antwoord hebben van onze juristen over een aantal openstaande vragen die we hebben m.b.t. jullie plannen.
- Een onderbouwde en steekhoudende reactie krijgen op bovenstaande punten.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hilversum,

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a.

Geachte leden van de raad,

In De Gooi en Eembode van 13 april 2023 en in het Gemeenteblad van de gemeente Hilversum Nr. 157218 d.d. 13 april, is het ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a (hierna: het plan) bekendgemaakt.

Dit betreft een locatie achter mijn woning aan de Orionlaan waar een partij twee vrijstaande woningen wil bouwen en één twee-onder-één-kap-woning. In het nu nog geldende bestemmingsplan "Kamerling Onnesweg", heeft het gebied de bestemming "kantoor" en "wonen". Er staan nu een woning en een kantoor. Ondergetekende kan instemmen met een bestemmingswijziging naar wonen, maar wil u vragen om op grond van onderstaande overwegingen de thans voorgestelde bestemmingswijziging in zijn huidige opzet niet goed te keuren. Ik geef u daarvoor graag het onderstaande ter overweging:

1. Bouwvolume: bebouwd oppervlak en hoogte nieuwbouw

In het 'Eindadvies verzoek om vooradvies' d.d. 02 december 2020' (hierna te noemen Eindadvies) adviseert de gemeente:

- Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied
- De nieuwbouw dient vanaf de straat gezien duidelijk ondergeschikt te zijn aan de bebouwing langs de Orionlaan.
- Het bebouwd oppervlak in beginsel niet mag toenemen.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Orionlaan 62-70a staat echter een forse uitbreiding ten opzichte van huidige bebouwing toe. Het bebouwd oppervlak is in het ontwerp bestemmingsplan 35% meer dan die van de huidige bebouwing. Tevens is de voorgestelde nokhoogte van 8 meter beduidend hoger dan die van het huidige kantoorgebouw (6,55 m) en die van het witte landhuis (7 m).

Door meer oppervlak en hoger te bouwen wordt het voorgestelde volume:

bijna twee keer zo veel als het huidige volume namelijk 184% (zie bijlage 1: vergelijking volume).

Door de toename van het volume en met name door hoger te bouwen is de beoogde nieuwbouw, waar nu bestemmingswijziging voor wordt gevraagd, in strijd met het gemeentelijke 'Eindadvies', dat voorzag in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

1. Het bebouwd oppervlak mag volgens het Eindadvies in beginsel niet toenemen, maar doet dat wel substantieel;
2. Er wordt door de hoogte van de nieuwbouw en het toegenomen volume geen geleidelijke overgang gecreëerd van de nieuw gebouwde omgeving naar het natuurgebied;
3. De nieuwbouw is vanaf de straat gezien niet ondergeschikt aan de eerstelijnsbebouwing langs de Orionlaan;

VERZOEK:

Als raad, gezien bovenstaande conclusie, het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

2. Nokhoogten/bouwpeil

Bij uitvoering van de nieuwbouw worden de hoogtes van de nieuwbouw gemeten vanuit het zgn. 0-punt. In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder punt 2.6 bepaald dat bij de start van de nieuwbouw het 0-peil bepaald wordt op basis van "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld".

De gemeente heeft op verzoek van de bewoners aan de Orionlaan een hoogtemeting van het bouwterrein en omgeving laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan staan in m¹ NAP vermeld in bijlage 2.

Uit de meeting blijkt dat de relevante meetpunten in het midden van het bouwterrein in hoogte variëren van 7.67 tot 7.81 = gemiddeld 7.78 meter NAP (Nieuw Amsterdams Peil).

De bestaande bouw langs de Orionlaan staan, op de relevante meetpunten een grondhoogte van 6.34 tot 6.73 = gemiddeld 6.53 meter NAP gemeten. Het verschil tussen beide gemiddelden (7.78 en 6.53) geeft aan dat het bouwterrein gemiddeld 1.25 meter hoger ligt dan de bebouwing langs de Orionlaan.

Als het 0-punt van de nieuwbouw wordt bepaald op "de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld" (= bouwterrein) en de nieuwbouw 8 meter hoog wordt, zal het verschil tussen de nokhoogte van de nieuwbouw en die van de bestaande bebouwing langs de Orionlaan slechts 90 cm zijn.

Ter toelichting:

– nokhoogte bestaande bouw langs de Orionlaan		10,15 m
– voorgestelde nokhoogte nieuwbouw	8,00 m	
– verschil hoogte bouwpeil	<u>1,25 m</u>	
– totaal hoogte nieuwbouw + terrein		<u>9,25 m</u>
– feitelijk verschil nokhoogten Orionlaan en nieuwbouw slechts		0,90 m

Bij een feitelijk verschil in nokhoogte tussen bestaande bouw langs de Orionlaan en de nieuwbouw van slechts 90 cm is er nog minder sprake van nieuwbouw als tweede lijn bebouwing. En is er zeker geen sprake van "Een geleidelijke overgang naar het natuurgebied" overeenkomstig het Eindadvies.

VERZOEK

Als raad te beslissen:

1. De voorgestelde bouw- en goothoogten op het hogere 0-niveau niet goed te keuren;
2. Dat bij het opnieuw bepalen van een lagere maximale nokhoogte rekening gehouden dient te worden met het niveauverschil op maaiveldhoogte tussen dat van de Orionlaan en dat van het plangebied van tenminste 1,25 m.
3. Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat onvoldoende gemotiveerd is waarom bouwen op een hoog 0-peil toegestaan kan worden, zonder een goede ruimtelijke onderbouwing, althans dat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is, nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

3. Afwijkingsmogelijkheid (nokhoogte)

In de "Regels Orionlaan 62-70a" behorend bij het "Ontwerp Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a" is onder artikel 11, onder a, aanhef en zesde lid, van de regels, bepaald dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de bepalingen van het plan voor: overschrijding van de uit dit plan volgende maximum hoogtematen met maximaal 10%.

Dit betekent dat de maximum nokhoogte in het plan van 8 meter, verhoogd zou kunnen worden tot een nokhoogte van 8,8 meter. Daarmee zouden de nieuw te bouwen woningen nagenoeg even hoog (kunnen) worden als de woningen langs de Orionlaan.

In lijn met de in de vorige punten genoemde bezwaren tegen een hoogte van 8 m, is de mogelijkheid van verhogen naar 8,8 meter hoogst onwenselijk.

VERZOEK

Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat onvoldoende gemotiveerd is waarom 10% extra hoogte toegestaan kan worden zonder een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name daar waar het plan in strijd is met het eerdere vooradvies, schiet de motivering tekort nu de geleidelijke overgang naar het natuurgebied ontbreekt en voorts de ondergeschiktheid ten opzichte van de Orionlaan ontbreekt.

4. Beschermd Stadsgezicht

Het plangebied is onderdeel van het op 19 maart 2015 door de minister van OC&W aangewezen Rijksbeschermd stadsgezicht, vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarden die het stadsgezicht heeft. Uw raad heeft ter bescherming van dit stadsgezicht op 13 mei 2015 het bestemmingsplan "Beschermd gezichten Hilversum Zuid en Oost" vastgesteld. Het plangebied wordt daar nu van "losgemaakt", maar blijft visueel toch deel van de omgeving. Door de hoogte en omvang van de voorgestane nieuwbouw wordt de onderlinge stedenbouwkundige relatie met het beschermd stadsgezicht verstoord.

VERZOEK:

Als raad het bestemmingsplan niet goed te keuren, omdat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, althans omdat een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is. Met name waar het de geleidelijke overgang naar het natuurgebied betreft en voorts dat het de relatie met het Beschermd Stadsgezicht ontbeert.

5. Participatie

Ondergetekende kan zich niet geheel vinden in het beeld wat wordt geschetst rondom de participatie. In de verslagen van deze bijeenkomsten wordt door de ontwikkelaar een rooskleuriger beeld geschetst t.a.v. van de reactie rondom de plannen. Er wordt selectief omgegaan met wat wel en niet wordt vermeld in de verslagen. Ontwikkelaar is ook niet teruggekomen op een deel van de vragen die aan hem zijn gesteld tijdens en na de laatste bijeenkomst. Dit punt is eerder kenbaar gemaakt richting de ontwikkelaar en richting de gemeente.

6. Conclusie

Verwijzend naar bovenstaande opmerkingen verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen omdat een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Het eindadvies voorzag daar wel in, maar dat wordt onvoldoende gemotiveerd terzijde geschoven..

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

24-5-2023

[Redacted text block]

Bijlagen:

1. vergelijking volume
2. hoogtemeting omgeving Orionlaan

ONTWERP-BESTEMMINGSPAN ORIONLAAN 62 - 70a

VERGELIJKING NIEUWBOUWPLAN IN VERHOUDING TOT HUIDIGE BOVENGRONDSE BEBOUWING

Bouwwolume
bovengronds

A. Nieuwbouwplan (info VO Dennenborgh Group)

Model A links	547 m ³
Model A rechts	623 m ³
Model B	711 m ³
Model C	711 m ³
hoofdgebouwen	
bijgebouwen	
totaal nieuwbouw	<u><u>2.592 m³</u></u>

B. betaande opstallen

hoofdgebouwen	1.237 m ³
bijgebouwen	<u>171 m³</u>
totaal bestaand	<u><u>1.408 m³</u></u>

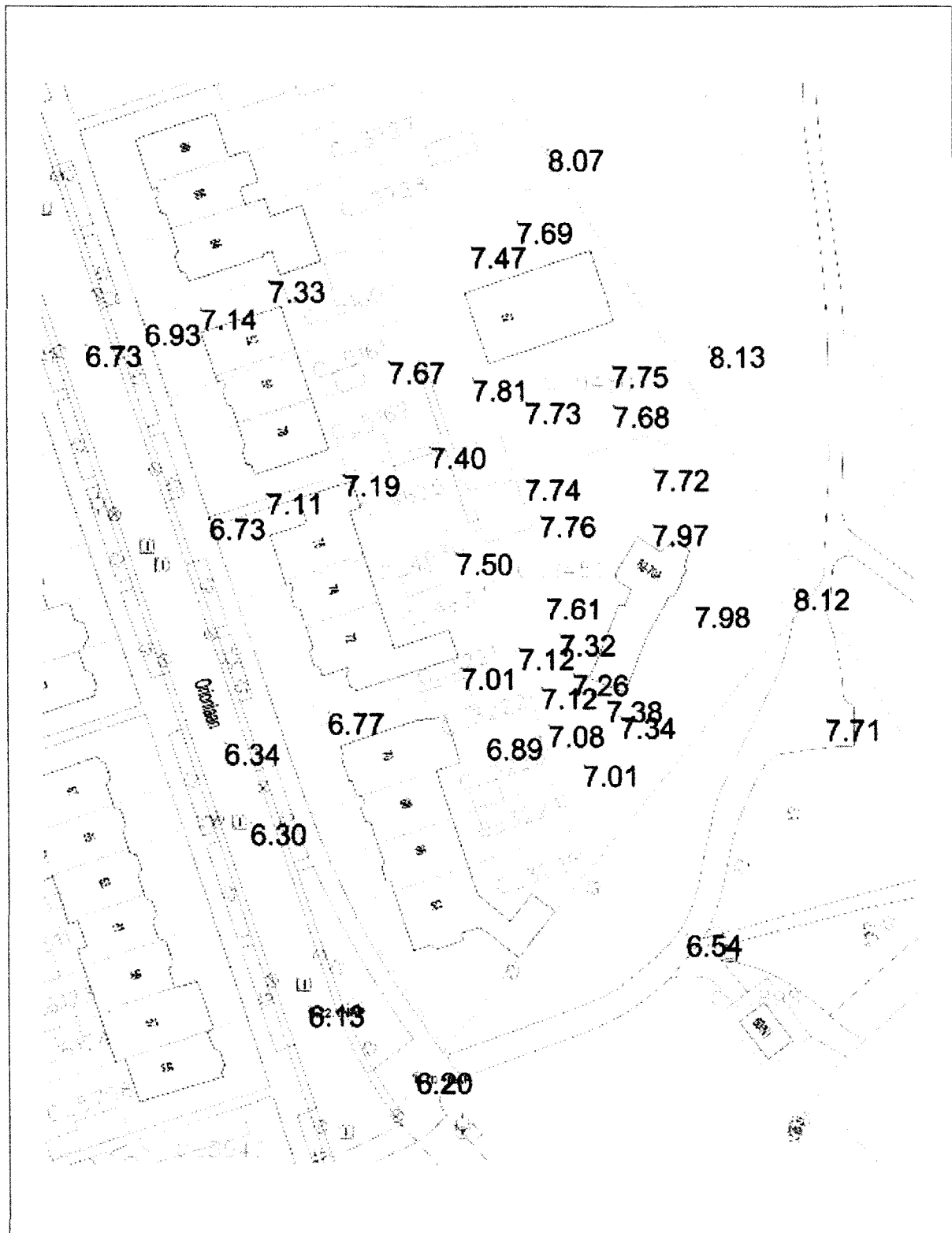
A - B Uitbreiding nieuwbouwplan t.o.v. bestaand 1.184 m³

Verhouding nieuw tot bestaande bebouwing 184%

CONCLUSIE:

1. Het bebouwd oppervlak is 35% groter dan de oppervlakte van de huidige bebouwing.
2. Het volume van de beoogde nieuwbouw is **bijna 2 keer zo groot** als de (bovengrondse) bestaande bouw.

Bijlage 2: hoogtemeting omgeving Orionlaan



Zienswijzen ontwerpbesluit, zaak 1324934, geregistreerd op 25-05-2023

Gegevens van de aanvrager:



 /



Informatie over ingediende zienswijze

Soort ontwerpbesluit

Bestemmingsplan

Waar gaat het ontwerpbesluit over?

Nieuwbouw 62-70a Orionlaan

Motiveer de kern van uw zienswijze. (max 10 regels)

Ik wil aandacht vragen voor het bospad, wij verzoeken de gemeente dat het een wandel-fietspad blijft waar auto's te gast zijn, en dit ook als zodanig herkenbaar te maken voor de automobilisten. Er wordt nu hard gereden en men komt het pad afrijden alsof men voorrang zou hebben op de Orionlaan. Verder maak ik me zorgen over het onderhoud van het pad. En tenslotte verwacht ik dat voor de opslag het bouw materiaal geen vergunning verleend wordt op de openbare weg.

Ondersteuning motivering

Bijlagen:

2023-05-24 Zienswijze.docx (original)

De eventueel toegevoegde bijlagen staan in de zaak.

Toegangsweg tot de percelen vanaf de Orionlaan

- 1) De huidige toegangsweg ofwel bospad tot de percelen 62 en 70a vanaf de Orionlaan (langs perceel van no 64) is niet berekend op het verkeer dat vier woonhuizen zullen genereren. Nu komen er ook auto's van en naar de percelen van 62 en 70a, maar minder dan te verwachten bij vier woonhuizen van voorgestelde afmeting en verwachte prijsklasse. Niet alleen de eigenaars zelf, maar ook bezorgdiensten zullen over het bospad rijden.

Dagelijks maken veel wandelaars en fietsers (w.o. scholieren) gebruik van dit bospad naar de hei (en naar Laren en Baarn). Van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat wordt dit pad gebruikt, ook door veel hondenuitlaters, die hier kunnen parkeren.

Verder is deze toegangsweg tot de percelen 62 en 70a een officieel verhard bospad. Een vorige eigenaar van 62/70a heeft ooit toestemming gekregen de weg te verharderen. Dat betekent o.a. dat deze weg (die officieel het trottoir van de Orionlaan kruist) geen voorrang heeft op de Orionlaan. De huidige inrichting van de weg straalt dat echter niet meer uit. Er wordt door de huidige gebruikers (arbeidsmigranten) daarom ook veel te hard gereden en vaak voorrang genomen op de het verkeer dat op de Orionlaan rijdt.

De kruising met het trottoir van de Orionlaan vormt een veiligheidsrisico. Veel mensen, kinderen en honden lopen op het trottoir dat automatisch overloopt in het bospad. De auto's die de weg afrijden hebben daar geen goed overzicht en verwachten dit niet. Daarom is het belangrijk dat de snelheid sterk beperkt wordt en dit al vanaf de eventuele bouw.

Het is niet wenselijk om er een weg met grotere capaciteit aan te leggen. Dit zou het karakter van de toegang tot dit natuurgebied ernstig geweld aandoen.

- 2) Verder heb ik bij de presentatie van de bouwplannen, destijds in De Morgensterkerk, gevraagd wie het onderhoud van het pad verzorgt; hoewel van de huizen de kleinste details gepland waren, bleef men hier een duidelijk antwoord schuldig. "De gemeente denk ik...."werd er gezegd.
- 3) Momenteel is aan de Orionlaan een deel van de parkeerplaatsen in gebruik voor de bouwopslag van de fa Rutges. Er zijn nog 6 plaatsen over, waarvan slechts twee voor benzineauto's. Gevolg is veel dubbel- en foutparkeerders, vrijwel dagelijks veel hinder van vrachtverkeer, klein zwerfvuil uit de open container, en een bouwplaats die sinds september aanmerkelijk uitgebreid is.
Waar gaat de aannemer van deze nieuwbouw zijn materialen opslaan? Er moet echt niet meer bijkomen, het is nu al heel hinderlijk!

Verzoek:

De gemeente wordt verzocht om bij haar beslissing ook de capaciteit van de toegangsweg in overweging te nemen. Voorts verzoek ik de gemeente om in elk geval de inrichting van de weg in overeenstemming te brengen met het voorziene gebruik en het karakter van het gebied. Daarbij zou een status als auto te gast met een snelheidsbeperking tot 15 km/uur de voorkeur hebben. Ook zal de situatie bij de kruising van de Orionlaan (en trottoir) duidelijker moeten worden aangegeven (bijv. met haaiantanden).

Verder verzoek ik de gemeente te regelen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het toegangspad.

Tenslotte het dringende verzoek aan de gemeente om de aannemer geen vergunning te verlenen voor opslag bouwmaterialen op openbaar terrein aan de Orionlaan.

