

Het college van burgemeester en wethouders en de
gemeenteraad van Gooise Meren
Postbus 6000
1400 HA Bussum

Bussum, 7 november 2018

Betreft: Nieuwbouwplannen op tuingronden in Het Spiegel - Koningin Emmalaan en Koningslaan
te Bussum

Geacht college, geachte leden van de raad,

Wij zijn bewoners van de Koningin Emmalaan en Koningslaan in Bussum. Recent hebben de familie
en de heer (de "**Initiatiefnemers**") ons benaderd over hun voornemen om
twee nieuwe eengezinswoningen te bouwen op twee percelen welke zijn gelegen naast onze percelen
(het "**Project**"). Het Project betreft nieuwbouw op de volgende percelen - op grond van opvolgende
bestemmingsplannen - met bestemming tuin:

- een nog af te splitsen gedeelte van de tuin behorende bij het pand aan de Parklaan 35 te Bussum (kadastraal bekend gemeente Bussum sectie E nummer 6176), eigendom van de heer ;
- een reeds gesplitst tuinperceel gelegen aan de Koningin Emmalaan (kadastraal bekend gemeente Bussum sectie E nummer 5380), eigendom van de familie . Dit perceel behoorde voorheen samen met het tuinperceel gelegen aan de Parklaan (kadastraal nummer 5847) bij het pand genaamd 't Akkertje aan de Parklaan 33 te Bussum. Deze percelen zijn sinds jaren eigendom van de familie , voorheen tevens eigenaar van de villa 't Akkertje aan de Parklaan 33, die destijds verkoos de gronden in eigendom te houden, maar wel de villa aan de Parklaan 33 te verkopen.

De locaties maken deel uit van een beschermd dorpsgezicht en het bestemmingsplan laat geen nieuwbouw toe. Voorts is de locatie aan de Parklaan 35 een Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet 1988.

Wij begrijpen dat de gemeente nog geen formeel standpunt heeft ingenomen over het Project en over bebouwing van tuingronden in Het Spiegel in het algemeen. Uit een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed van 15 augustus 2018 (zaaknummer 786866, WABO_VO-18-0555) (het

"Advies"), van welk Advies wij een kopie van de Initiatiefnemers ontvingen, blijkt echter dat de commissie zich kan vinden in het gekozen uitgangspunt van het Project. De Initiatiefnemers hebben ons geïnformeerd over het Project en ons gevraagd geen bezwaar in te dienen tegen het Project.

Onder voorbehoud van eventuele overige bezwaren tegen de beoogde specifieke bebouwing van het Project, hebben wij de Initiatiefnemers bericht dat zij niet op onze instemming kunnen rekenen. We hebben aangegeven dat we u daarvan op de hoogte zullen stellen.

Nu wij aannemen dat binnenkort het college en de raad een standpunt over het Project zullen innemen vinden wij het van belang om uw college en raad onze bezwaren tegen het Project en tegen bebouwing van tuingronden in Het Spiegel in het algemeen kenbaar te maken en de vraag bij u neer te leggen of het belang van extra woningbouw welke op tuingronden in Het Spiegel kan worden gerealiseerd opweegt tegen het belang van het behoud van het waardevolle dorpsgezicht met het (particuliere) groen van Het Spiegel.

Beschermd dorpsgezicht en bestemmingsplan

Het Spiegel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Ter bescherming van het waardevolle dorpsgezicht is er geen nieuwbouw toegelaten. Het doel is, en dient vanwege de aanwezigheid daarvan te zijn, het behouden en zelfs versterken van het openbare en particuliere groen, vooral door het voorkomen van verdichting door nieuwbouw. Dit is ook duidelijk verwoord in de brief van de (toenmalige) Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten in reactie op het ontwerp van het nu geldende bestemmingsplan, waarvan een kopie is aangehecht (de "**Brief**").

In de Brief wordt onder meer het belang van het behoud en zo mogelijk uitbouw van bestaande kwaliteiten (van het woongebied) onderstreept, waarbij het behoud van het (particuliere) groen één van de te behouden waarden vormt.

Woordelijk wordt in de Brief aangegeven:

"Het bevorderen van nieuwe appartementenbouw en het opsplitsen van woningen of percelen acht ik vanwege het voorgaande niet goed verenigbaar met het behouden of versterken van bestaande kwaliteiten in het gebied."

en

"Ik verzoek u ook om de voorschriften die betrekking hebben op het mogelijk maken van splitsing van woningen en percelen in het te beschermen gebied, te schrappen uit het bestemmingsplan."

In reactie op deze brief heeft uw gemeente dan ook alle bepalingen die zouden kunnen leiden tot nieuwbouw uit de planregels geschrapt.

Het bestemmingsplan Het Spiegel-Prins Hendrikpark is vervolgens vastgesteld met inachtneming van het bovenstaande en hetgeen in het Besluit Beschermd Dorpsgezicht is bepaald. Het algemene uitgangspunt van het bestemmingsplan voor Het Spiegel is het behoud en (incidentele) versterking van de aanwezige ruimtelijke waarden en karakteristieken, alsook het behouden en versterken van de cultuurhistorische groenstructuur, onder andere bestaande uit het veel particuliere groen (p. 37).

Precedentwerking

Indien het Project zou worden gerealiseerd bestaat de kans op precedentwerking, het opent de deur voor verdere bebouwing van tuingronden in Het Spiegel. In Het Spiegel liggen tientallen tuingronden die voor (verdere) bebouwing in aanmerking zouden komen indien het afsplitsen van tuinen behorende bij een bestaande woning ter realisering van nieuwbouw wordt toegestaan.

Overigens geldt dat in de eerste plaats voor het perceel dat de familie ook in bezit heeft, zijnde het tuinperceel gelegen aan de Parklaan te Bussum (gemeente Bussum sectie E nummer 5847). De familie heeft eerder te kennen gegeven ook dit perceel op termijn te willen bebouwen.

Openbaarheid proces en bestuurlijke afweging

Zoals aangegeven hebben de Initiatiefnemers ons bij het informeren over het Project een kopie van het Advies verstrekt. Uit het Advies blijkt echter niet welke stedenbouwkundige en cultuurhistorische afweging de gemeente maakt bij de toetsing van het Project dan wel of er een basis is voor het verlenen van gemeentelijke medewerking aan het Project. Nu de Initiatiefnemers ons hebben ingelicht over het Project ontvangen wij als direct belanghebbenden graag een afschrift van het ambtelijk stedenbouwkundig advies, zodat wij de bestuurlijke impact daarvan op het Project kunnen beoordelen.

Provinciaal beleid en regels

Wij kregen de indruk dat de gemeente mogelijk bereid zou zijn, of zich zelfs gehouden zou achten, om medewerking te verlenen aan het Project vanwege wijziging van het provinciale beleid en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Indien dat het geval is vernemen wij graag de onderbouwing daarvoor en wensen wij in de gelegenheid te worden gesteld te reageren. Vooruitlopend daarop hebben wij het beleid en de verordening bestudeerd. Afgezien van het feit dat regionale afstemming over omvang van woningbouw is vereist, beperkt het provinciale beleid en de verordening (nog altijd) niet de keuzevrijheid van gemeenten om op een bepaalde locatie wel of niet te besluiten woningbouw mogelijk te maken. De wijziging van de verordening ten aanzien van de zogenaamde “ladder” en de in relatie daarmee staande zogenaamde “kleinschalige ontwikkeling” is enkel ingegeven om aan te sluiten bij de (gewijzigde) nationale wetgeving. De achtergrond van die wijziging is erin gelegen dat de ladder te ingewikkeld was en een te grote belemmering vormde voor de praktijk, hetgeen door de wetgever niet was beoogd. Met andere woorden: het betreft een versoepeling en

Het is om al deze redenen dat wij mede namens een aantal omwonenden uw college en uw raad nu reeds verzoeken deze voorgenomen ontwikkeling geen doorgang te laten vinden.

Natuurlijk zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten. In ieder geval gaan wij er vanuit, als direct omwonenden, steeds en tijdig door de gemeente op te hoogte te zullen worden gehouden van uw voorgenomen besluiten en beslissingen over het Project.

Hoogachtend,

Bijlage: advies brief Rijksdienst cultuur, landschap en monumenten aan gemeente Bussum

Cc: Vereniging Vrienden van Het Spiegel