RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1326990
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen aanvraag woningsplitsing Melkmeent 3B

Voorstel

1. Een ontwerp-'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor het splitsen van de woning aan de Melkmeent 3B te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring 'definitief' wordt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Ontwerp VVGB Melkmeent 3B	Afgeven ontwerp-'verklaring van geen bedenkingen' voor het splitsen van de woning Melkmeent 3B	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 23 november 2023	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 23 november 2023	Gemeenteraad 6 december 2023

Samenvatting

Voor deze aanvraag is vanwege de ligging in het buitengebied een uitgebreide voorbereidingsprocedure benodigd als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Dit betekent dat het besluit voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. De raad dient hiervoor een 'verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) af te geven. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Met dit raadsvoorstel wordt u gevraagd de VVGB af te geven.

Inleiding

Voor de woning aan de Melkmeent 3B is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de bestaande woning in drie woningen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarin het perceel de bestemming Wonen -4 (vrijstaande woning) heeft. Het plan is in strijd met de bestemming, omdat het aantal woningen toeneemt. Deze aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure met een verklaring van geen bedenkingen van de raad (VVGB) vanwege de ligging buiten de bebouwde kom.

Probleemstelling/doel

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan kan de vergunning slechts worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De omgevingsvergunning kan in dergelijke gevallen niet eerder worden verleend dan nadat uw raad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan. Voorstel is om deze ontwerpverklaring te verlenen. Het college zal vervolgens de procedure starten en de stukken ter visie leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Argumenten

1.1 Het risico op verdere verdichting is niet aanwezig

Er is geen ruimte (meer) om op dit perceel vergunningvrij te bouwen. Daarmee is de kans op een ongewenste verdichting van bebouwing niet aanwezig. Dit vormt vaak een reden om geen medewerking te verlenen.

1.2 Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling

Het gaat om een inpandige splitsing van een bestaande vrijstaande woning in drie woningen, dus een toevoeging van twee woningen, wat te classificeren valt als een kleinschalige ontwikkeling.

1.3 Toevoeging van twee woningen leidt niet tot een onevenredige toename van reuring in het gebied

Het perceel is gelegen in een gebied waar al diverse verschillende functies aanwezig zijn met de nodige levendigheid. Toevoeging van twee woningen leidt naar verwachting niet tot een onevenredige toename van reuring in het gebied.

1.4 Toevoeging van twee woningen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen in het gebied

Naast de aanwezige functies is het perceel gelegen nabij wegen zoals de Hilversumse Meentweg en de Franse Kampweg. De toevoeging van twee woningen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen in het gebied.

1.5 De beoogde woningen zijn van voldoende kwaliteit.

De woningen hebben elk een oppervlakte van 145 m2 en zijn daarmee van voldoende omvang, hebben voldoende bergruimte en voldoen aan de criteria voor buitenruimte. Daarmee zijn de woningen van voldoende kwaliteit.

1.6 Er kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte

Per woning zijn twee parkeerplaatsen aanwezig, waarmee aan de parkeereis voldaan wordt.

1.7 De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten/eisen van de Woonvisie

Bij omgevingsvergunningen waarvoor de uitgebreide procedure wordt doorlopen wordt getoetst aan relevant beleid, waaronder de Woonvisie. Op 7 juli 2021 is de woonvisie aangenomen in de gemeenteraad. Met de Woonvisie heeft de gemeenteraad de kaders van het woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. In de Woonvisie is het volgende opgenomen:
Bij nieuwbouwplannen stellen we als eis dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporaties is. Dit borgen we in bestemmingsplannen en we maken prestatieafspraken met de corporaties over het te realiseren aantal sociale huurwoningen. Met commerciële ontwikkelaars leggen we dit vast in anterieure overeenkomsten.
Bij deze aanvraag is sprake van splitsing van een bestaand gebouw en niet van nieuwbouw. De in de Woonvisie opgenomen eis van 33% sociale huur is daarom niet van toepassing.

1.8 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag. De conclusie is dat het plan voorziet in een aanvaardbaar woon-

en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

1.9 De provincie heeft positief geadviseerd
De provincie Noord-Holland is in het kader van het vooroverleg in de uitgebreide procedure gevraagd op de aanvraag te adviseren. De provincie deelt het standpunt dat in ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat door de definitie van kleinschalige woningbouwontwikkeling de Omgevingsverordening NH2020 alleen ziet op gevallen waarbij er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Daarvan is hier geen sprake.
De provincie meldt tevens dat niet vermeld is dat ook sprake is van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Hiervoor geldt dat het plan gelet op de interne verbouwing en beperkte impact op de omgeving niet in strijd is met de kernwaarden van het BPL.
Gelet op de stellingname van de provincie is in dit geval geen sprake van een woningbouwontwikkeling. Het splitsen van een bestaand gebouw, zeker gelet op de omvang van de onderhavige aanvraag, leidt niet tot een woningbouwontwikkeling zoals bedoeld in de Omgevingsverordening 2020. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan. Daarnaast wordt het toegestane bebouwd oppervlak niet vergroot. Wel leidt het tot een toename van burgerwoningen. Maar vanwege het feit dat hier geen sprake is van nieuwe bebouwing is volgens de letter van de verordening toevoeging van burgerwoningen niet aan de orde.

2.1 Indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend kan de vergunning ongewijzigd worden verleend

3.1 Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Hilversum komt
Het plan betreft een particulier initiatief, daarmee zijn kosten en risico geheel voor rekening van de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures. Deze kosten worden gedekt uit de legesinkomsten. Om bovenstaande redenen hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1 Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend.
Ingeval van zienswijzen zullen wij u met een nieuw raadsvoorstel informeren en adviseren over het al dan niet afgeven van een ‘verklaring van geen bedenkingen’. Tegen de te verlenen omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van beroep open.

Financiën, middelen & capaciteit
Zoals ook onder argument 3.1 is aangegeven is sprake van een particulier initiatief en zijn de kosten en risico voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten worden gedekt uit de legesinkomsten en planschade is voor rekening van de aanvrager.

Uitvoering
Na positieve besluitvorming zal het plan ter inzage worden gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen in het kader van de wettelijk verplichte inspraak. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode, Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. (Concept) Besluit VVGB raad
2. (Concept) Ontwerpbesluit Melkmeent 3B
3. Ruimtelijke onderbouwing Melkmeent 3B