

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1235519
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer: 035 629 2262

onderwerp: Uitgebreide voorbereidingsprocedure Noodweg 48

Voorstel

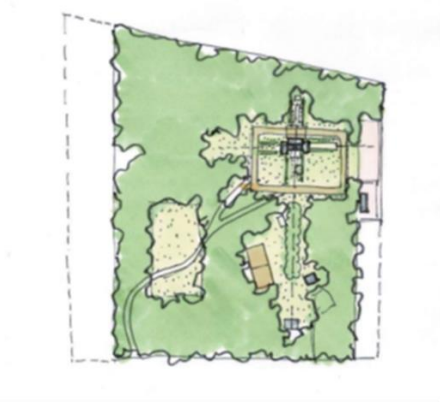
1. Een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het realiseren van een multifunctioneel bijgebouw aan de Noodweg 48 te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring ‘definitief’ wordt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Ontwerp VVGB Noodweg 48	Afgeven ontwerp- ‘verklaring van geen bedenkingen’ voor het realiseren van een multifunctioneel bijgebouw Noodweg 48	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 12 april 2023	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 12 april 2023	Gemeenteraad 17 mei 2023

Samenvatting

Aan de Noodweg 36-48 in Hilversum ligt landgoed Dennendonck. In het recente verleden is het huidige woonhuis mogelijk gemaakt met een postzegelbestemmingsplan. Het landgoed is onlangs verbreed door de aanschaf van een kavel aan de westzijde van het plangebied. Onderstaand figuur 1 geeft een weergave van de huidige situatie van het landgoed.



Figuur 1. Bestaande situatie landgoed Dennendonck

De eigenaar heeft een aanvraag ingediend voor het realiseren van een multifunctioneel bijgebouw op de kavel aan de rechterzijde. Het multifunctioneel bijgebouw zal dienen als zwembad, wellnesscentrum, kantoor, bibliotheek, fitness- en ontvangstruimte, alle functies uitsluitend voor eigen gebruik.

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 het realiseren van een multifunctioneel bijgebouw aan de Noodweg 48 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (particulier initiatief). Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'wonen - 4'. Het plan is wegens de te grote oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan. Deze aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure.

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 bouwplan verhoogt de landschappelijke waarden van het landgoed en de omgeving

Landschappelijk betekent dit bouwplan een verbetering. Het vervangen van de vele kleine gebouwen door één bijgebouw komt de helderheid van het perceel ten goede en is gunstig voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het voorgestelde bijgebouw is weliswaar groot, maar goed in verhouding tot de grootte van het hoofdgebouw en tot de oppervlakte van de kavel. Ook de afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw moet vanuit de maat van het landgoed en het hoofdgebouw worden bezien. Het ontwerp voor het landgoed rechtvaardigt een grotere afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw.

In de uitwerking wordt aandacht besteed aan de ecologische inpassing van het landgoed in zijn omgeving. Door natuurinclusief te bouwen levert het bijgebouw een extra bijdrage in de ecologische waarde van het landgoed.



Figuur 2. Toekomstige situatie landgoed Dennendonck

1.2 Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt acceptabel

Een buitenplaats kan oorspronkelijk een actief geheel zijn. Er hoefde niet alleen te worden gewoond, maar er konden ook activiteiten uitgeoefend worden op het gebied van dieren houden, moestuinen houden en soorten kweken. Daar hoorden bijgebouwen en verschillende inrichtingen bij zoals bijvoorbeeld een tuinmanswoning, koetshuis, kassen, oranjerie, tuin en/of bos.

Op zichzelf is het bouwen van bijgebouwen acceptabel mits deze ondergeschikt zijn in omvang en aard aan het woongebouw. Dennendonck is qua oppervlakte enige jaren geleden uitgebreid. Vanwege deze grote oppervlakte van de buitenplaats is de toevoeging van het nieuwe gebouw met de sloop van de andere gebouwen acceptabel, ondanks de forse maat van het nieuwe gebouw. De plek waar het gebouw komt hoeft niet aangepast te worden (het is een open plek). De toerit kan direct vanaf de Noodweg plaatsvinden.

1.3 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.

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

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 raad
2. (Concept) Ontwerpbesluit Noodweg 48
3. Ruimtelijke onderbouwing Noodweg 48