GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
STADSKANTOOR
OUDE ENGHWEG 23
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM
ZAAKNUMMER CLZ-00009126
UW BRIEF VAN 29-02-2024
AANVRAGER
TELEFOONNR 14 035
BIJLAGEN Weigering omgevingsvergunning uitgebreide procedure met gewaarmerkte bijlages

Betreft: Weigering Omgevingsvergunning

Geachte aanvrager/ gemachtigde,

Op 02 augustus 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. U vraagt een vergunning aan voor het bouwen van een patio en het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen op het adres Leeuwerikstraat 33 A, 1221 LC Hilversum. In deze brief leest u meer over ons besluit.

U ontvangt geen omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren. U ontvangt het besluit met de reden van weigering samen met dit bericht.

U betaalt € 2.850,- voor het behandelen van uw aanvraag
Dit zijn de legeskosten. U krijgt hiervoor een aparte rekening van ons. U leest daarin hoe u deze kosten kunt betalen. U leest hierin ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de hoogte en de grondslag van het legesbedrag. Kijk voor meer informatie in de Legesverordening (hoofdstuk 3).

Wij maken dit besluit openbaar
Wij publiceren dit besluit op officielebekendmakingen.nl. Dat is de rechtsgeldige bekendmaking. Als service komt de bekendmaking ook in HilversumsNieuws en op hilversum.nl.

Download ook de OmgevingsAlert app
Via de gratis ‘OmgevingsAlert’ app bent u altijd op de hoogte van alle aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen in Hilversum. U kunt de app downloaden in de Applestore of in Google Play. U leest meer hierover op hilversum.nl.

Bel of mail gerust als u vragen heeft
Bel naar Mevr. Ing. M. Bouwhuijzen via telefoonnummer 14 035. Of stuur een e-mail naar M.Bouwhuijzen@hilversum.nl. Voor actuele informatie over onze telefonische bereikbaarheid, zie hilversum.nl. Wilt u uw zaaknummer noemen als u ons belt of mailt? Dat is CLZ-00009126. Wij kunnen u dan sneller helpen.

met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,
de teammanager van het team Vergunningen
van de afdeling Publiekszaken,

W.J. van Heek

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

NB: We verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden.
Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.

Hilversum Mediastad

Weigering Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 2 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een patio en het wijzigen van het gebruik van het pand naar wonen op het adres Leeuwerikstraat 33A, 1221 LC Hilversum voor de volgende activiteiten als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Besluit: weigeren omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikelen 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen Activiteit bouwen);
2. het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en onder c, van de Wabo

De overwegingen van ons besluit
U leest hier de redenen om deze aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.
Op een binnenterrein tussen de Leeuwerikstraat en Kievitstraat staat een bouwwerk. Dit gebouw heeft als huisnummer Leeuwerikstraat 33a en is jaren in gebruik geweest als Verenigingsgebouw. Hiervoor is een vergunning afgegeven op 8 juni 1953 (vergunning bouwen verenigingsgebouw “De Eersteling” met kenmerk 1953/127). Op 12 maart 1996 is een vergunning verleend voor het vergroten van het verenigingsgebouw (kenmerk 1995/9500607). Als laatste was het in 2020 in gebruik bij een Postduivenvereniging. Zij was in het bezit van de opstal, de gemeente was in het bezit van de grond. Deze grond is eind 2020 op verzoek verkocht aan de vereniging (B&W besluit 3 november 2020). Vervolgens is de grond en de opstal doorverkocht.

<u>Aanvraag omgevingsvergunning</u>
Op 2 april 2021 is de eerste aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bewonen van het pand aan de Leeuwerikstraat 33a. De vergunning is op 6 juli 2021 geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan Over ‘t Spoor. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt, maar omdat het bezwaar te laat was, is dit niet-ontvankelijk verklaard. Omdat u toch op inhoud wilde opkomen tegen het besluit, heeft u een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
Op 2 augustus 2022 is de nieuwe aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a.

Bij besluit van 2 november 2022 (het primaire besluit) heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Bij besluit van 6 april 2023 (het bestreden besluit) heeft het college het bezwaar tegen het primaire besluit ongegrond verklaard. Hiertegen heeft u beroep ingesteld. Het onderzoek op de zitting heeft plaatsgevonden op 3 oktober 2023. In de uitspraak van de rechtbank van 8 december 2023 is het beroep gegrond verklaard, is het bestreden besluit vernietigd en

het primaire besluit herroepen. De rechter is van oordeel dat de onjuiste procedure is doorlopen (regulier ipv uitgebreid). Tevens is geoordeeld dat de gemaakte ruimtelijke afweging onvoldoende is gemotiveerd. Omdat het primaire besluit van 2 november 2022 (de weigering) herroepen is, moet een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning van 2 augustus 2022 worden genomen, met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Wabo
Bij het nieuwe besluit moet de procedure worden gevolgd die gold ten tijde van de aanvraag. De aanvraag is namelijk ingediend ten tijde van de Wabo. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip, van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. Wel moet bij het nemen van het nieuwe besluit op de liggende aanvraag getoetst worden aan het gemeentelijke beleid dat geldt op het moment van beslissen (ex nunc).

Gedurende de (beroeps)procedure zijn er op de locatie Leeuwerikstraat 33a nieuwe bestemmingsplannen in werking getreden. Het bestemmingsplan “Over ’t Spoor” is inmiddels niet meer van toepassing. Dit betekent dat het overgangsrecht van “Over ’t Spoor” niet meer van toepassing is. De aanvraag omgevingsvergunning moet getoetst worden aan de bestemmingsplannen “Chwbestemmingsplan 1221” en “Chw-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering” (inclusief beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023).

1. Overwegingen; Activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo)

Activiteit bouwen
Op grond van artikel 2.10 eerste lid Wabo hebben wij uw aanvraag beoordeeld voor de activiteit bouwen. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ moet worden geweigerd, indien deze in strijd is met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, het bestemmingsplan en/of redelijk eisen van welstand. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de volgende onderdelen;

Bouwbesluit 2012
Wij hebben uw aanvraag omgevingsvergunning niet getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, omdat wij een andere weigeringsgrond hebben.

Bouwverordening
Aangezien wij geen medewerking verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning hebben wij u niet verzocht uw aanvraag aan te vullen met een verkennend bodemonderzoek, om te kunnen bepalen of de grond schoon genoeg is voor het gebruik van het pand als woning.

Redelijke eisen van welstand
De aanvraag is niet voor advies voorgelegd ten aanzien van de redelijke eisen van welstand, dit omdat we geen medewerking willen verlenen aan deze aanvraag omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan
Het Chw-bestemmingsplan 1221 en het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (incl. beleidsregels) zijn van toepassing. Op grond van artikel 3.1 (Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering) is het bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van ‘woningsplitsing’ niet toegestaan.
De realisatie van deze aanvraag is slechts mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de Activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo). Hierover wordt ingegaan onder de overwegingen bij deze activiteit

2. Overwegingen: Activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo).

Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo)
Voor zover een aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, kan deze alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3° Wabo).
De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan “CHW1221” en het “Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering” (incl. beleidsregels) en voldoet niet aan artikel 2.12 Wabo. Wij lichten dat hieronder toe.

Chw-bestemmingsplan 1221 (vastgesteld 26 oktober 2022)
Het hoofddoel van het “Chw-bestemmingsplan 1221” is om de omgevingskwaliteit van het postcodegebied 1221 te versterken. Het plan richt zich op het behoud van de bestaande functies en bebouwing en maakt daarnaast vernieuwing mogelijk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in consolidatiegebieden, moderniseringsgebieden en ontwikkellocaties. De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van het bestaande primair het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er zijn geen ingrijpende vernieuwingen voorzien. De locatie Leeuwerikstraat 33a is gelegen in het consolidatiegebied Kleine Driftbuurt. Daarnaast is de locatie gelegen in het werkingsgebied 'overige zone - Wonen'.
Conform het “Chw-bestemmingsplan 1221” is wonen (werkingsgebied 'overige zone - Wonen') in het bestaande gebouw aan de Leeuwerikstraat 33A onder voorwaarden toegestaan. Voor het in gebruik nemen van een gebouw als woning (artikel 11.4.2) dient er namelijk te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het plan voorziet niet in (voldoende) parkeergelegenheid.

Consolidatiegebied Kleine Driftbuurt
Ten aanzien van de keuzemogelijkheid van splitsing van woningen is binnen het “Chw-bestemmingsplan 1221” de relatie gelegd tussen de Structuurvisie 2030, de Woonvisie 2021 tot 2030 en het (toen vigerende) paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016). Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige regeling te bieden voor het gebruik en verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. Aangezien de consolidatiegebieden al dicht bevolkt zijn is het bouwen en verbouwen tot nieuwe meervoudige bewoning binnen deze woonbuurten niet mogelijk. Ter plaatse van de locatie Leeuwerikstraat 33a (consolidatiegebied Kleine Driftbuurt) is meervoudige bewoning dan ook uitgesloten.

Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld 04 maart 2024)
Na de vaststelling van het “Chw-bestemmingsplan 1221 is het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering” (in combinatie met de beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie) op 04 maart 2024 vastgesteld. De doelstelling van het “Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering” is het beperken van overlast en het bieden van kansen door een regeling te bieden voor het gebruik en/of verbouwen van bestaande gebouwen (panden) voor woningsplitsing en verkamering. Het paraplubestemmingsplan vervangt de regeling zoals deze is opgenomen in het “Chw bestemmingsplan 1221”.

In het “Chw-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering” is ‘woningsplitsing’ als volgt gedefinieerd:

- het bouwkundig en/of functioneel toevoegen van één (of meer) woning(-en) binnen een bestaande woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) of binnen een bestaand gebouw waarin wonen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan (niet zijnde een bedrijfswoning).

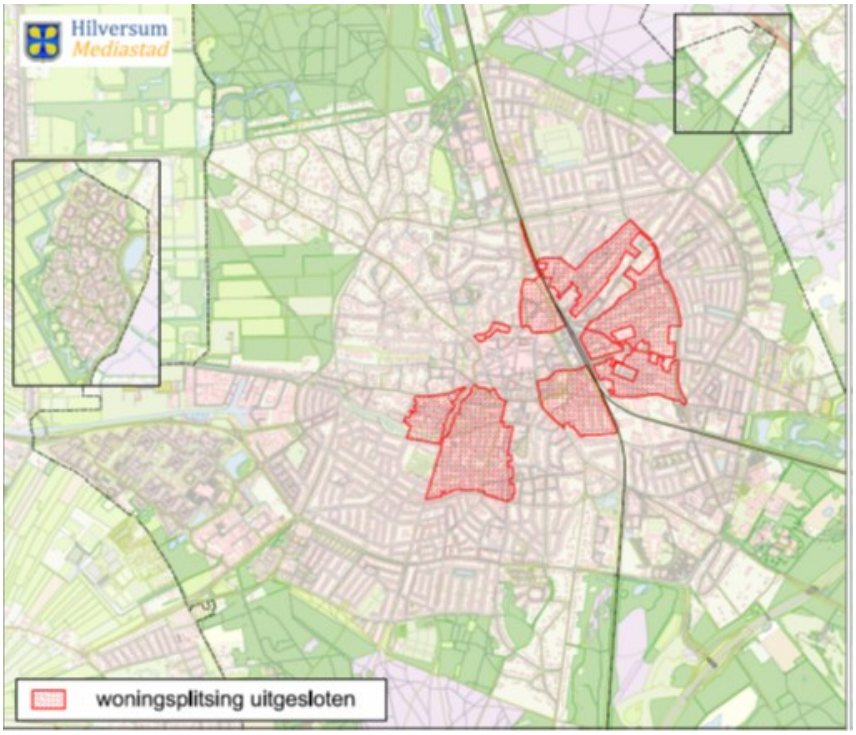
Conform bovenstaande definitie uit het Chw-paraplubestemmingsplan moet het toevoegen van één woning binnen het bestaande gebouw aan de Leeuwerikstraat 33A worden aangemerkt als ‘woningsplitsing’.

Op grond van artikel 3.1 is het bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van woningsplitsing niet toegestaan. Van het verbod tot woningsplitsing kan worden afgeweken, als wordt voldaan aan o.a. de voorwaarden die in de 'Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023' (verder: de beleidsregels) zijn benoemd.

In de beleidsregels (artikel 3.2.1) zijn gebieden aangewezen waar woningsplitsing vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen is uitgesloten. De locatie Leeuwerikstraat 33a valt een aangewezen gebied (consolidatiegebied) waar woningsplitsing (in dit geval toevoegen van een nieuwe woning) is uitgesloten. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen kan er niet worden afgeweken van het verbod.

- Woningsplitsing is hier dus niet toegestaan, ook niet met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023
Woningsplitsing (artikel 3.2.) is binnen Hilversum zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden is vergunningverlening op grond van het paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering mogelijk. Die voorwaarden worden hieronder gespecificeerd. Woningsplitsing staat in deze beleidsregels overigens los van kadastrale splitsing. Kadastrale splitsing vooruitlopend op een vergunning geeft nog niet het recht op een vergunning.



5.1.1 Woningsplitsing uitgesloten
Woningsplitsing wordt in bepaalde buurten uitgesloten, omdat er een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw door een woning te splitsen betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. Niet voor niets wordt niet in heel Hilversum dezelfde overlast ervaren. Ook de samenstelling van het type gebruik (homogene woongebieden versus gemengde gebieden met diverse functies) heeft invloed op de acceptatiegrens van de te ervaren overlast door bewoners.

Vanuit het Chw bestemmingsplan 1221 zijn de consolidatiegebieden overgenomen in de kaart. In deze gebieden is meervoudige bewoning ook al uitgesloten.
In de gebieden die uiteindelijk op de kaart zijn opgenomen is woningsplitsing niet toegestaan. De overige beleidsregels hoeven in die buurten niet in ogenschouw te worden genomen (met uitzondering van 'transformatie').

Conclusie
Het plan kan niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Zodoende moet de vergunning worden geweigerd.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op 14 mei 2025 heeft de raad besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren. Op [datum] heeft de raad definitief besloten om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.
Nu deze verklaring geweigerd is, dient ook de omgevingsvergunning te worden geweigerd. De geweigerde verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Terinzagelegging
Van 23 mei 2025 tot en met 04 juli 2025 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen. Wij hebben zienswijzen ontvangen. In de bijlage bij dit besluit ziet u de ingekomen zienswijzen en onze reacties daarop in de zienswijzennota.

Wij baseren ons besluit op de volgende wetten en regels
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen (volgens artikel 2.10 van de Wabo) en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Geïnformeerd
Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren reeds in een vroeg stadium van de aanvraag geïnformeerd. Nadat de aanvraag was ingediend is er meerdere malen contact geweest en bent u op de hoogte gebracht dat deze aanvraag – net als de eerdere beschikking 851354 – negatief beoordeeld zal worden met een weigering als gevolg. U heeft te kennen gegeven de aanvraag door te willen zetten.

Wij maken dit besluit openbaar
Wij publiceren dit besluit in De Gooi- en Eembode en op onze website.

Beroep
Als u het niet eens bent met het besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning en belanghebbende bij dit besluit bent, dan kunt u binnen de termijn van terinzagelegging beroep instellen bij de rechtbank.
Let op: om beroep in te kunnen stellen moet u wel een zienswijze bij de gemeente Hilversum hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Een beroepschrift richt u aan de rechtbank Midden-Nederland (sector Bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA, Utrecht, tel. 088 – 362 0000). In het beroepschrift moeten in ieder geval worden vermeld: uw naam, adres, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit. Ook moet u een kopie van het besluit meesturen.

Er bestaan voorwaarden om beroep te kunnen aantekenen, als u meer hierover wilt weten belt u met 14 035. Als direct beroep mogelijk is, treedt de vergunning doorgaans pas in werking na afloop van de beroepstermijn. Er is echter geen schorsende werking.

Als u wilt dat de vergunning gedurende het beroep niet in werking treedt, kunt u een voorlopige voorziening bij de rechtbank Midden-Nederland vragen. Informatie Voor het inwinnen van informatie en het mondeling kenbaar maken van zienswijzen kunt u contact opnemen met de heer Vincent van Rossum van de Afdeling Leefomgeving, bereikbaar via 14035. Hilversum, 23 mei 2025 Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum.

met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,
de teammanager van het team Vergunningen
van de afdeling Publiekszaken,

W.J. van Heek

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

NB: We verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden.
Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.