

## RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1786490  
afdelingsnaam: Leefomgeving  
steller: Rogier Kersten  
telefoonnummer: 035-6292519

onderwerp: Bindend advies BOPA Achter St Vitus

### Voorstel

1. Het college te adviseren om de omgevingsvergunning voor de realisatie van vier sociale huurwoningen en zeven woningen af te geven alsmede de functiewijziging van bedrijfswoning naar woning te vergunnen.

### Planning

| Titel            | Toelichting                                                                                                                                                                        | BEELDVORMING                                | ORDEELSVORMING                              | BESLUITVORMING           |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Advies over BOPA | Na een positief advies van de gemeenteraad kan het college de vergunning verlenen en kunnen 11 woningen worden gerealiseerd en 1 bedrijfswoning naar woning worden getransformeerd | Commissie ruimtelijke ordening 25 juni 2025 | Commissie ruimtelijke ordening 25 juni 2025 | Gemeenteraad 9 juli 2025 |

### Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing aan Achter St. Vitus 3 en 11 in Hilversum te slopen en hier elf woningen te realiseren. Dit gaat om zeven grondgebonden woningen en vier gestapelde woningen (sociale huurwoningen). De zeven grondgebonden woningen zijn reguliere koopwoningen. De voormalige bedrijfswoning (nr. 3) wordt van functie gewijzigd naar een burgerwoning. Op deze locatie was in het verleden een magnesiethandel gevestigd, waarvan de bedrijfsactiviteiten inmiddels zijn beëindigd. Een zodanig zware bedrijfsactiviteit past niet meer in dit binnenstedelijke woonmilieu, nabij een ov-knooppunt. Om het woon- en leefklimaat van deze buurt te verbeteren vindt transformatie naar een woonfunctie plaats. Om hiertoe over te kunnen gaan is het college een anterieure overeenkomst aangegaan waarin kostenverhaal is verzekerd en afspraken zijn gemaakt over (onder meer) de woningen en zelfbewoning.

De activiteit voldoet blijkens de motivering (de toelichting op de aanvraag) aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat). Daardoor kan de omgevingsvergunning (voor de BOPA) worden verleend.

De activiteit staat op de Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is. [Die lijst](#) is door u op 9 maart 2022 vastgesteld. Het gaat bij deze aanvraag om nummer 3 van de lijst: het bouwen van meer dan zes woningen binnen de bebouwde kom.

## Inleiding

Het plangebied ligt in het omgevingsplandeel van bestemmingsplan Utrechtseweg. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Wonen. Toepassing van wijzigingsbevoegdheden is op grond van de Omgevingswet inmiddels niet meer mogelijk.

Op 21 april 2022 heeft de initiatiefnemer de gemeente advies gevraagd over het initiatief bij de Achter St Vitus 3 en 11 voor de ontwikkeling van elf woningen. De gemeente heeft dit advies met een positieve grondhouding op 20 september 2022 afgegeven inclusief een welstandstoets. De initiatiefnemer is vervolgens op verzoek van de toenmalig wethouder nog op zoek gegaan naar mogelijkheden om extra sociale huurwoningen te kunnen realiseren. De scenario's met extra sociale huurwoningen bleken echter niet te leiden tot voldoende kwaliteit in het plan (te hoge druk op de omgeving). Wel zijn de eerder geopteerde vier sociale koopwoningen nu te realiseren als vier sociale huurwoningen (dus vier van de elf nieuwe woningen). Behalve de vier sociale huurwoningen worden zeven reguliere koopwoningen gerealiseerd. Ook zijn er aanpassingen gedaan aan het stedenbouwkundig plan. Dit leidde ertoe dat het plan opnieuw is voorgelegd aan de CRK&M. Deze gaf een positief advies.

Op 29 september 2022 heeft de initiatiefnemer een informatieavond voor omwonenden gehouden over een eerdere versie van dit plan met 11 woningen. De reactie van de buurt was over het algemeen positief met vanzelfsprekend de nodige zorgen over bouwoverlast en planning. Verder was men blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren en dat de huidige bestemming wordt vervangen met een woonfunctie. De eigenaar van het naastgelegen perceel heeft aangegeven tegen het plan te zijn vanwege mogelijke beperkingen voor zijn bedrijfsvoering. De onderbouwing toont echter aan dat hier geen sprake van zal zijn.

## Probleemstelling/doel

Door het afgeven van het advies om omgevingsvergunning te verlenen, kan omgevingsvergunning worden verleend en kunnen de beoogde woningen worden gerealiseerd.

## Argumenten

### *1.1 Het plan draagt bij aan het woningaanbod van Hilversum*

Door het afgeven van het advies om omgevingsvergunning te verlenen, kan omgevingsvergunning worden verleend en kunnen de beoogde woningen worden gerealiseerd en daarmee de woningdruk in Hilversum enigszins verlichten. Ook bestaat het plan voor 36% uit sociale huurwoningen.

### *1.2 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Het plan is voorzien van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (goflo) en uit deze goflo blijkt dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Daarnaast heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (CRK&M) positief geadviseerd op het beoogde bouwplan.

## Kanttekeningen

### *1.1 De ontwikkeling past niet geheel binnen de Woonvisie*

Van de elf ontwikkelde woningen worden er vier aangeboden als sociale huurwoning (ongeveer 36%). Hiermee voldoet het plan aan de Woonvisie. Mocht de beoogde corporatie alsnog willen terugtreden, dan is in de anterieure overeenkomst geregeld dat deze woningen worden gerealiseerd als sociale koopwoning en dat een bijdrage zal worden geleverd aan het fonds voor sociale huurwoningen zoals is vastgelegd in het programma Kostenverhaal.

In de Woonvisie is ook aangegeven dat 50% van de woningen in het middeldure segment wordt gerealiseerd. Hieraan zal waarschijnlijk niet worden voldaan aangezien de overige zeven nieuwe woningen als reguliere koopwoningen zullen worden aangeboden. Het staat de ontwikkelaar echter vrij deze in het middensegment aan te bieden. In een [collegebrief](#) is over deze ambitie eerder aangegeven

hoe met de Woonvisie en de doelgroepenverordening moet worden omgegaan in het licht van nieuwe wetgeving. Wél zullen de woningen BENG worden uitgevoerd, wat onderdeel is van de verduurzaming van de Hilversumse woningvoorraad.

#### *1.2 Een potentiële werklocatie wordt omgezet naar wonen*

Volgens het omgevingsplan zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met categorie 2 en een magnesiethandel en groothandel in metalen tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke vorm van (historisch zo gegroeide) bedrijvigheid is minder wenselijk in een woonbuurt. Wonen is dus een meer voor de hand liggende activiteit op deze locatie. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Utrechtseweg was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functiewijziging (zonder verdere voorwaarden) naar een bestemming Wonen. Door de inwerkingtreding van de omgevingswet, was het niet langer mogelijk om hiervan gebruik te maken, vandaar dat nu een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt gevolgd.

### Financiën, middelen & capaciteit

Het kostenverhaal van de gemeente is geregeld door een anterieure overeenkomst die het college heeft afgesloten. Hierin is ook nadeelcompensatie afgedekt.

### Uitvoering

Na uw positieve advies wordt de omgevingsvergunning verleend en bekendgemaakt. Participatie vindt nog plaats op de formele (wettelijke) wijze. Nadat de BOPA-omgevingsvergunning is verleend, ligt deze zes weken ter inzage. Tijdens deze zes weken kan tegen de vergunning bezwaar worden gemaakt. Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de rechtbank. Daarna is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

27 mei 2025  
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

### Bijlage(n)

1. Ruimtelijke onderbouwing met diverse bijlagen