

Toezegging (T25-033) Leeuwerikstraat 33a

Aanleiding

Wethouder Göbbels zegt toe voor de raadsbehandeling de raad nadere informatie te verstrekken. Dat betreft een tijdlijn van het proces (wanneer welk gebruik pand, aankoop grond, vergunningaanvraag, rechtzaak) met de op dat moment geldende wet- en regelgeving* erbij (T25-033).

Datum	Product	Toelichting
1925	Erfpacht	In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar.
8 juni 1953	Verlening vergunning; bouwen verenigingsgebouw "De Eersteling"	
1975	Verkoop aan postduivenvereniging	• De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpos • de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. • Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging.
12 maart 1996	Verlening vergunning; vergroten verenigingsgebouw	Op 12 maart 1996 is een vergunning verleend voor het vergroten van het verenigingsgebouw (kenmerk 1995/9500607).
maart 1998	Bestemmingsplan Over 't Spoor 1996 (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'.
12 januari 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen -4' Bestemmingsomschrijving: 'De voor Wonen-4 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de
1 december 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (onherroepelijk)	

		uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.’ Vrijstaande woning: een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand <u>hoofdgebouw</u>; Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht Bouwvoorschriften: (hoofd)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het gebouw is geen bouwvlak opgenomen.
24 juni 2016	Paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld)	Inwerkingtreding van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op het gebruik van het perceel gehad destijds. Deze regeling zit op <i>meervoudige</i> bewoning.
3 november 2020	Verkoop gemeentegrond aan de Postduivenvereniging voor een bedrag van € 22.000.	Als laatste was het gebouw in 2020 in gebruik bij een Postduivenvereniging. Zij was in het bezit van de opstal, de gemeente was in het bezit van de grond. De Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen om de huidige status waarbij hun gebouw op een perceel van de gemeente staat zonder erfpachtovereenkomst op te heffen. In de akte van levering is vermeld dat; ‘(...) <u>het verkochte door koper te gebruiken als verenigingsgebouw (...).</u>’
2020	Grond en de opstal gekocht door de heer van Leeuwen (€ 102.000)	De Postduivenvereniging heeft de grond en de opstal doorverkocht aan de huidige eigenaar/aanvrager.
2 april 2021	Aanvraag omgevingsvergunning (1)	Op 2 april 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een patio en het wijzigen van de indeling op

		het adres Leeuwerikstraat 33A in Hilversum.
6 juli 2021	Weigering omgevingsvergunning (1)	De vergunning is geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor en redelijke eisen van welstand.
18 augustus 2021	Indiening bezwaarschrift	
18 oktober 2021	Inschrijving van bewoner in BRP	Niet zijnde de aanvrager; wonen is niet toegestaan o.b.v. bestemmingsplan Over 't Spoor. Er is geen sprake van een vrijstaande woning, zijnde een hoofdgebouw. Er is geen bouwvlak.
2 december 2021	Beslissing op bezwaar; bezwaar niet-ontvankelijk	Het bezwaarschrift is te laat ingediend. Conform het advies van de bezwaarcommissie is het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard.
2 augustus 2022	Aanvraag omgevingsvergunning (2)	Op 2 augustus 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Aanvrager stelt in het aanvraagformulier dat er antikraak gewoond wordt. Voor zover wordt gesteld dat er ten tijde van de aanvraag sprake was van reeds uitgevoerde vergunningsvrije verbouwing tot woning, kan worden opgemerkt dat de wet bepaalt of er sprake is van vergunningsvrij. Dat is hier niet het geval. Ten eerste neemt het aantal woningen toe (t.o.v. hetgeen planologisch is toegestaan) en daarnaast kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd aan iets dat in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is (artikel 5 Bijlage II Bor).
2 november 2022	Weigering omgevingsvergunning (2)	Bij besluit van 2 november 2022 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.
14/16 december 2022	Indiening bezwaarschrift	Tegen weigering omgevingsvergunning is een bewaarschrift ingediend door de

		heer H. J. de Liefde en de heer Van Leeuwen. Deze zijn gezamenlijk behandeld.
23 december 2022	Chw-bestemmingsplan 1221 (in werking)	Perceel heeft hierin de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Wonen'. Art. 10 : Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - <u>Wonen</u>' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor: wonen (als bestaande gebruiksactiviteit). 1.08 Bestaande activiteiten: Activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan (...). Het wonen was in strijd met bestemmingsplan Over 't spoor aangevangen. Daarom geen bestaande activiteit. 11.4.2 Het <u>in gebruik nemen</u> van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen', mits geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernota Hilversum 2017 en de beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten of diens opvolgers. Het plan voorziet niet in (voldoende) parkeergelegenheid. Het plan past niet in Chw-bestemmingsplan 1221.
6 april 2023	Beslissing op bezwaar tegen de weigering; bezwaar ongegrond	Bij besluit van 6 april 2023 heeft het college het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard conform het advies van de commissie bezwaarschriften.
8 december 2023	<u>Uitspraak van de rechtbank</u> in beroep tegen de beslissing op bezwaar; gegrond	Aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar.

		Samenvatting van de uitspraak rechtbank: - Eiser wil pand verbouwen en gebruiken als woning; - Leeuwerikstraat 33a heeft geen bouwvlak; - (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; - College heeft terecht geconcludeerd dat het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor; - Niet de reguliere procedure maar de uitgebreide procedure o.g.v. de Wabo had moeten worden gevolgd. Toepassing van de zogenoemde kruimelregeling bleek niet mogelijk. - Beroep gegrond omdat verkeerde procedure is gevolgd. - College moet met toepassing van de uitgebreide procedure een nieuw besluit nemen op de aanvraag van 2 augustus 2022.
8 december 2023	Ter inzagelegging ontwerp Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering	Er is geen sprake van een legale woning. Onder dit parapluplan is er sprake van woningsplitsing, nl. het toevoegen van een woning.
1 januari 2024	Inwerkingtreding Omgevingswet	Op grond van het overgangsrecht in de Omgevingswet blijft de Wabo van toepassing op aanvragen waarvan het besluit nog niet onherroepelijk is. Dat is hier het geval. Er is geen sprake van een zogeheten bopa. Op grond van de Wabo geldt voor de uitgebreide procedure een beslistermijn van 26 weken. Ook is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad, zowel bij een verlening als

		bij een weigering. Er kan bij een uitgebreide procedure Wabo <u>geen</u> vergunning van rechtswege ontstaan.
4 maart 2024	Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld)	
4 maart 2024	Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie (vastgesteld)	
31 mei 2024	Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (in werking getreden)	Het bouwplan is in strijd met dit parapluplan vanwege het toevoegen van een woning (=woningsplitsing volgens definitie bestemmingsplan).
19 november 2024	Mailbericht voortzetten uitgebreide procedure conform uitspraak rechtbank	Gedurende een aantal maanden bleef er discussie bestaan over de te vervolgen procedure en werd de uitspraak van de rechtbank in twijfel getrokken. De gemeente heeft aanvrager daarnaast voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen onder de gelding van de Omgevingswet (i.p.v. de Wabo) gelet op de daarmee gepaard gaande proceduredtijd. Daartoe was aanvrager niet bereid. Met een mailbericht van 19 november 2024 hebben wij aanvrager laten weten de inmiddels onherroepelijke uitspraak van de rechtbank uit te voeren en de discussie over de mail te beëindigen.
14 mei 2025	Collegebesluit ontwerpbesluit weigering en voorstel aan de raad voor ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Overige punten

Geen beroep ingediend bij de rechter

Wij hebben geen bericht ontvangen van de rechtbank dat er beroep is ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag.

Een uitspraak in een dergelijk beroep gaat enkel over het niet tijdig nemen van een besluit en niet over de inhoud. De vraag of het planologisch wenselijk is om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, is aan het college en, voor wat betreft de verklaring van geen bedenkingen, aan de raad.

Aanvrager kan pas weer inhoudelijk in beroep tegen het definitieve besluit op de aanvraag.

Omwonenden zijn verdeeld

Door de aanvrager is een enquête uitgezet onder diverse omwonenden. Uit de enquête kan worden opgemaakt dat een deel van de omwonenden voorstander is en een deel daar bezwaar tegen heeft. Enkele omwonenden zijn als 'niet thuis' aangemerkt, waaronder ook de bewoner van nr. 33, het aangrenzende perceel.

Eemnesserweg 208A; geen vergelijkbaar plan

In de commissievergadering werd het adres genoemd Eemnesserweg 208A als gelijk geval (verbouwen naar woning). Het betreft een adres in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg en Beschermd Gezicht Hilversum Zuid en Oost. De bestemming van het terrein was 'Detailhandel'. Het ging om de verbouw van een winkelruimte naar woonruimte. De planologische regeling en de omstandigheden van het geval zijn van een geheel andere orde dan bij het voorliggende plan aan de Leeuwerikstraat 33A en om die reden niet vergelijkbaar. De enige strijdigheid bij dit plan was dat er een bouwverbod gold vanwege het beschermde stadsgezicht.