



zaaknummer: 452298  
afdelingsnaam: B&O-Advies  
steller: Sonja Wiedemeijer

onderwerp: Uitgebreide voorbereidingsprocedure bouwplan Utrechtseweg 245

---

## Voorstel

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het bouwplan Utrechtseweg 245 te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerpverklaring ‘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.

## Samenvatting

Het bouwplan beoogt een wijziging en legalisatie van de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel Utrechtseweg 245 te Hilversum (het rechter deel van een twee onder één kapwoning). Het plan kent een uitgebreide voorgeschiedenis.

In 2006 is bouwvergunning verleend voor het vergroten van het woonhuis en verlening van de benodigde vrijstelling ex art. 19, lid 1 WRO. Hiertegen zijn de burens in bezwaar en beroep gegaan, waardoor de vergunning uiteindelijk in 2013 is ingetrokken op welstandsgronden. In 2014 is door de burens een verzoek om handhaving ingediend. Het in 2006 vergunde bouwplan was namelijk al gerealiseerd en door de intrekking en weigering van de vergunning illegaal geworden. Dit handhavingsverzoek heeft geleid tot het opleggen van een last onder dwangsom: ter verwijdering van de aanbouw of indienen ontvankelijke bouwaanvraag ten behoeve van het legaliseren van de aanbouw. Met het indienen van de gewijzigde ontvankelijke bouwaanvraag in 2015 is de last onder dwangsom ingetrokken: er was immers zicht op legalisatie.

Gelijktijdig liep er een civiele procedure met betrekking tot de eigendomssituatie: de aanbouw zou voor een klein gedeelte op het perceel van de burens zijn gebouwd. De onduidelijkheid hierover stond het verlenen van medewerking aan het bouwplan in de weg. Eind 2017 heeft de civiele rechter bepaald dat de grensoverschrijdende bouw bij recht gebouwd is.

De verwachting is dat de burens nog altijd niet kunnen instemmen met het plan. Er is met de burens gezocht naar een oplossing. De burens zijn zelf in de gelegenheid gesteld een aanpassing voor te stellen. Dit heeft geleid tot een voorgestelde aanpassing waarmee de aanvrager helaas niet kan instemmen. Deze is namelijk dermate van omvang dat realisatie hiervan niet haalbaar is.

Voor dit bouwplan is een uitgebreide voorbereidingsprocedure benodigd vanwege de hoogte van de aanbouw: deze is met 6 meter hoog te hoog om met een zogeheten kruimelafwijking mee te werken. Dit kan tot maximaal 1 meter. Het volgen van de uitgebreide procedure betekent dat instemming van uw raad nodig is in de vorm van de afgifte van een ‘verklaring van geen

bedenkingen'. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd deze verklaring te geven. Dit betreft een ontwerp verklaring.

## Inleiding

Voor het perceel Utrechtseweg 245 is een aanvraag ingediend voor het vergroten van de woning. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Om vergunning te kunnen verlenen is een 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd.

## 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. Ons college zal vervolgens de procedure starten en de stukken ter visie leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

## Argumenten

1.1 In de ruimtelijke onderbouwing heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag. De conclusie is dat sprake is van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening. 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. Als er wel zienswijzen worden ingediend dan worden deze ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

3.1 Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Hilversum komt. Het bouwvoornemen 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 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 via 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. Gelet op de voorgeschiedenis van dit bouwplan is de kans groot dat zienswijzen worden ingediend en beroep wordt ingesteld.

## Financiën, middelen & capaciteit

Het bouwvoornemen 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 worden gedekt uit de legesinkomsten.

## 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, Staatscourant en de gemeentelijke website.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

### Bijlage(n)

1. Ruimtelijke onderbouwing Utrechtseweg 245
2. Aanvraagformulier
3. Bouwtekeningen