Hilversum
Mediastad

RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	583220
afdelingsnaam:	B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer:	035-629 2898
onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouwplan 3 woningen naast Willem Barentszweg 216

Voorstel

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ voor het bouwplan 3 woningen naast Willem Barentszweg 216 af te geven;
2. Vast te stellen dat de ontwerpverklaring ‘definitief’ wordt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. Geen exploitatieplan vaststellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd

Samenvatting

Aan de Willem Barentszweg naast nummer 216 in Hilversum ligt een braakliggende bouwkavel. Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan. De realisatie van een appartementengebouw is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De eigenaar van de bouwkavel wil drie grondgebonden woningen realiseren op deze kavel. Dit is stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een wenselijke en haalbare invulling van deze kavel.

De eigenaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ter onderbouwing van deze aanvraag. Diverse benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en deels ook verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag is het nodig dat voor deze aanvraag een uitgebreide procedure wordt doorlopen. 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. Het betreft in eerste instantie een ontwerp-verklaring. Voorstel is ook om, wanneer er geen zienswijzen op dit bouwplan voor de realisatie van 3 woningen binnenkomen, deze ontwerp-verklaring definitief te laten zijn. Hiermee wordt extra proceduretijd voorkomen, omdat er anders wederom een nieuw voorstel aan uw raad voorgelegd zou moeten worden. Pas na het afgeven van de verklaring van geen bedenking door uw raad kan de gevraagde omgevingsvergunning door het college worden verleend.

Inleiding

Aan de Willem Barentszweg naast nummer 216 in Hilversum ligt een braakliggende bouwkavel. Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan. De realisatie van een appartementengebouw van maximaal 9 meter hoog is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De eigenaar van de bouwkavel wil drie grondgebonden woningen realiseren op deze kavel. De woningen staan in dezelfde rooilijn als het naastgelegen appartementengebouw. De bouwhoogte is lager dan de appartementengebouwen in de omgeving, maar sluit aan op de goot- en bouwhoogte van de nabij gelegen rijwoningen. Verder heeft de voorgestelde massa een traditionele opbouw met twee bouwlagen en een zadeldak, waarbij twee kapverdraaiingen zijn toegepast. Het voorliggende bouwplan past qua situering, bouwmassa en uitstraling goed bij de rest van de woningen aan de Willem Barentszweg en is hiermee stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een wenselijke en haalbare invulling van deze kavel.
Om ook te zorgen dat het geheel een groene uitstraling krijgt is gekeken op welke manier bestaande bomen op deze kavel redelijkerwijs kunnen blijven bestaan en waar nieuwe bomen kunnen worden gesitueerd. De voorgestelde herplant van diverse bomen maakt onderdeel uit van deze aanvraag. De woningen krijgen ieder een eigen inrit en met de realisatie van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

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 een 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 Het bouwplan is een wenselijke invulling van deze bouwkavel.

Het voorgestelde bouwplan voor 3 grondgebonden woningen past in de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing aan de Willem Barentszweg. De drie woningen worden koopwoningen waarvan de verkoopprijzen naar verwachting tussen de € 450.000 v.o.n. en € 500.000 v.o.n. zullen liggen. De woningen worden allen gasloos uitgevoerd en zullen voldoen aan alle (duurzaamheids-) eisen uit het Bouwbesluit. Er wordt op het eigen perceel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en er is aandacht voor een groene inrichting van het perceel met o.a. behoud en herplanting van bomen. Ook wordt het regenwater op het eigen perceel vastgehouden, deels hergebruikt en geïnfiltreerd in de bodem. Als gevolg van de bouw en het gebruik van de voorliggende 3 nieuwe woningen zijn in september 2019 nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Deze berekeningen zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van dit project en deze is als bijlage 1 opgenomen bij dit voorstel. Als bijlage 2 is het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor deze aanvraag ter informatie bijgevoegd.

1.2 Het plan is op onderdelen aangepast na overleg met omwonenden

De eigenaar van het bouwperceel heeft met diverse omwonenden nader overleg gehad over het bouwplan en de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. Omwonenden hebben o.a. aandacht gevraagd voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen, de afvoer van regenwater, een groene inrichting van het perceel en de vormgeving van erfafscheidingen. Het plan is op enkele onderdelen aangepast en het lijkt erop dat er nu geen bezwaren van omwonenden meer zijn tegen dit plan

2.1 Het bouwplan blijft ongewijzigd wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.
Indien geen zienswijzen tegen het voorliggende bouwplan worden ingediend kan de vergunning ongewijzigd worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend dan worden deze ter besluitvorming in een nieuw raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planschade is op basis van een af te sluiten overeenkomst voor rekening van de aanvrager. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief.

Kanttekeningen

2.1 Er zijn nog mogelijkheden voor zienswijzen tegen het bouwplan.
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 voor belanghebbenden.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. In de openbare ruimte worden geen aanpassingen uitgevoerd als gevolg van dit plan. Planschade is op basis van een te sluiten overeenkomst voor rekening van de aanvrager. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief. Het bouwplan is economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zal het ontwerpbesluit – omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Tegen dit ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in de Staatscourant.
Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Na publicatie van de verleende omgevingsvergunning zijn er voor belanghebbenden nog mogelijkheden voor beroep en eventueel hoger beroep.
Als er zienswijzen tegen de ontwerp- verklaring van geen bedenkingen worden ingediend dan worden deze ter besluitvorming in een nieuw raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd.

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

D. Emmer P.I. Broertjes

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing (met diverse bijlagen)
2. Ontwerpbesluit – omgevingsvergunning 3 woningen naast Willem Barentszweg 216