

RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	638845
afdelingsnaam:	B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer:	035-629 2898
onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen bouwplan 3 woningen naast Willem Barentszweg 216

Voorstel

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de zienswijzennota 'Bouwplan 3 woningen naast Willem Barentszweg 216';
2. Een 'verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwplan 3 woningen naast Willem Barentszweg 216 af te geven.

Samenvatting

Naast het perceel Willem Barentszweg 216 wil de eigenaar van dit perceel drie woningen realiseren. De gemeente wil daar aan meewerken en de procedure hiervoor loopt. De gemeenteraad heeft in december 2019 ingestemd met een ontwerp verklaring van geen bedenkingen en daarna is de procedure gestart (ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage). Er zijn twee zienswijzen ingediend naar aanleiding van deze terinzagelegging. Voorstel is om de zienswijzen deels wel en deels niet over te nemen. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het bouwplan. Wel is de motivering van het plan op onderdelen verduidelijkt. Voorstel is de verklaring van geen bedenkingen definitief af te geven.

Inleiding

Aan de Willem Barentszweg naast nummer 216 in Hilversum ligt een braakliggende bouwkaavel. Op dat perceel is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Riebeeck / Bonairelaan de realisatie van een appartementengebouw van maximaal 9 meter hoog mogelijk. De eigenaar van de bouwkaavel wil drie woningen realiseren op deze kavel. Deze woningen hebben een maximale nokhoogte van 9,90 meter. In december 2019 heeft uw raad voor deze ontwikkeling een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven (zie het voorstel van december 2019 als bijlage 2 bij dit voorstel). Vervolgens heeft de ontwerp-omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn twee zienswijzen binnengekomen van bewoners van woningen gelegen aan de Soestdijkerstraatweg.

In dit voorstel worden deze twee zienswijzen behandeld en wordt voorgesteld om de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan af te geven. Daarna kan het college de definitieve omgevingsvergunning verlenen.

Probleemstelling/doel

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan kan de vergunning alleen 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 verder niet eerder worden verleend dan nadat uw raad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a3 van de Wabo. Voorstel is om deze verklaring af te geven waarna het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen tegen de ontwerpvergunning ingediend

Twee bewoners van woningen gelegen aan de Soestdijkerstraatweg hebben beiden tijdig een gemotiveerde zienswijze ingediend tegen deze ontwikkeling van de bouw van 3 woningen, de kap van diverse bomen en de aanleg van een drietal uitritten.

In de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota (Bijlage 2) worden deze zienswijzen van een antwoord voorzien. De twee zienswijzen zijn als bijlage bij de zienswijzennota opgenomen en de zienswijzen zijn hierin anoniem gemaakt.

2.1 De zienswijzen worden deels overgenomen en deels niet overgenomen.

De twee zienswijzen zijn in de zienswijzennota beantwoord. Voorstel is om de twee zienswijzen deels over te nemen en deels niet over te nemen. De onderdelen van de zienswijzen die overgenomen worden hebben betrekking op onduidelijkheden in de ontwerp ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Deze onduidelijkheden zijn weggenomen in de verbeterde ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd (Bijlage 3).

De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het bouwplan (omgevingsvergunning). Als gevolg van de zienswijzen zijn twee beperkte aanpassingen (zie bij 2.2.) van de ruimtelijke onderbouwing doorgevoerd.

2.2 Er is een verbeterde versie van de Ruimtelijke onderbouwing aangeleverd

In de ontwerp ruimtelijke onderbouwing die bij de ontwerp-omgevingsvergunning in 2019 ter inzage heeft gelegen zaten twee onduidelijkheden. Dit blijkt uit de ontvangen zienswijzen. In de zienswijzennota wordt voorgesteld om de ruimtelijke onderbouwing op die twee punten aan te passen.

Het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen was niet in het gehele stuk consequent aangegeven. Dit is aangepast in de verbeterde ruimtelijke onderbouwing. Er komen voor de drie nieuwe woningen vijf nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein (geheel conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de bijbehorende normen), dit staat ook op de aangeleverde tekeningen bij de omgevingsvergunning.

In de ruimtelijke onderbouwing was de conclusie van het uitgevoerde verkennende flora en faunaonderzoek niet juist opgenomen. Dit is nu aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. Belangrijkste conclusie van het onderzoek is de volgende: 'De beoogde werkzaamheden ten behoeve van realisatie van nieuwbouwwoningen op het perceel naast de Willem Barentzweg 216 leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.'

3.1 Uw raad kan nu de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven.

De twee ontvangen zienswijzen hebben enkele kleine aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. Het bouwplan voor de 3 woningen is niet gewijzigd. Uw raad kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven en vervolgens kan het college de omgevingsvergunning voor dit bouwplan van 3 woningen verlenen. In bijlage 4 bij dit voorstel in een concept van de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen. Naar verwachting kan deze vergunning in juli 2020 definitief opgesteld en verleend worden.

Kanttekeningen

3.1 Er zijn nog mogelijkheden voor beroep en hoger beroep tegen de vergunning.

Tegen de verleende omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden in beroep en hoger beroep. De vergunning wordt daarvoor 6 weken ter inzage gelegd.

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. Uw raad heeft in december 2019 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief. Het bouwplan is economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming van uw raad over de gevraagde verklaring van geen bedenkingen wordt de definitieve omgevingsvergunning door het college verleend en wordt deze ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in de Staatscourant. De beide indieners van de zienswijzen krijgen hierover een brief.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

1. Zienswijzennota 'Bouwplan 3 woningen naast Willem Barentsweg 216'
2. Raadsvoorstel en -besluit van december 2019
3. Verbeterde Ruimtelijke onderbouwing (met diverse bijlagen) d.d. 30 april 2020
4. Concept besluit omgevingsvergunning