

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	741710
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 - 44
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	19 mei 2021
Informatie bij	A. Rijntjes	Tel. nr.	(035) 629 2402

Onderwerp

Nieuwbouw 3 woningen Godelindeweg 15

Kernboodschap

De eigenaar van Godelindeweg 15 heeft de gemeente medewerking gevraagd voor een bouwplan waarbij het bestaande kantoorgebouw op het perceel wordt vervangen door drie nieuwe woningen. De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De eigenaar heeft daarom gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen en heeft daarvoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van dat bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft besloten mee te werken aan het bouwplan door een procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aan u voorgelegd

Aanleiding

Op het perceel Godelindeweg 15 staat een kantoorpand van 116 m² en twee lagen. Het gebouw is gedeeltelijk in gebruik. De eigenaar wil het gebouw slopen en op deze locatie twee geschakelde villa's en een vrijstaande villa bouwen passend in het beschermd gezicht van het Noodwestelijk villagegebied. Hiertoe heeft de initiatiefnemer al in 2016 een eerste vooronderzoek ingediend wat destijds op hoofdlijnen positief is bevonden. De nadere uitwerking is in 2018 opnieuw als vooronderzoek aan ons College voorgelegd en dit heeft wederom tot een positief advies geleid. Hieronder treft u de argumentatie om te komen tot dit positieve advies aan.

Godelindeweg 15 valt binnen het bestemmingsplan Media Park. Het perceel heeft een kantoorbestemming en daarnaast de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoog', 'Waarde - cultuurhistorie' en 'Waarde - Natuur en landschap'.

In de toelichting van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat de nieuwbouw voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het college heeft bij de beoordeling van dit initiatief gekeken naar het economisch perspectief maar heeft ook andere locatiespecifieke aspecten bij het besluit betrokken.

Economisch perspectief

Hilversum is terughoudend met het transformeren van werklocaties naar andere functies. We hebben ruimte nodig voor bedrijven voor een vitale economie.

Kantoorvilla's zijn van groot belang als informele werklocaties voor de media en creatieve industrie. Dit geldt ook voor deze locatie. Daarom zijn we in principe terughoudend met transformatie. Dit staat in het coalitieakkoord 2018-2022 en in het Economisch Perspectief 2040, vastgesteld door de raad in april 2021. In bepaalde gevallen kan er bij de integrale afweging van belangen afgeweken worden van deze richtlijn.

Het economisch toekomstperspectief voor kantoorvillalocaties wordt bepaald aan de hand van de ligging ten opzichte van andere villa's en kantoren (clustering), de bereikbaarheid en de zichtbaarheid en de nabijheid van centrumvoorzieningen.

In 2016/2018 is het economisch toekomstperspectief van deze villa beoordeeld als redelijk. De locatie scoort redelijk op clustering, (auto)bereikbaarheid en zichtbaarheid maar niet op nabijheid van centrumvoorzieningen.

Locatiespecifieke aspecten

Zoals eerder gezegd wordt er naast economische aspecten ook gekeken naar andere aspecten om een transformatie al dan niet toe te staan. In dit specifieke geval spelen er andere aspecten die toch tot een positief besluit voor transformatie hebben geleid. Het voorliggende plan leidt, ten opzichte van het bouwrecht uit het vastgesteld bestemmingsplan, tot een sterke stedenbouwkundige verbetering. Ook landschappelijk gezien is er sprake van een sterke verbetering omdat met het behoud van het bestaande groen en het toevoegen van nieuw groen het perceel en de nieuwe verkaveling aansluiting krijgt bij de achterliggende buurt. Het perceel opent zich naar de Godelindeweg en wordt vanuit de openbare ruimte beter beleefbaar.

Gelet op de verbetering van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke structuur en gezien de ligging in het beschermde stadsgezicht is daarmee sprake van een zwaarder wegend belang. Daarnaast heeft de initiële beoordeling al in 2016 plaatsgevonden. Destijds was er een andere economische dynamiek en werd op een andere manier tegen transformatieverzoeken van kantoorvilla's aangekeken. Daarom heeft het College besloten om mee te willen werken aan dit initiatief.

Omgevingsvergunning

Voor de bouw van de woningen is een omgevingsvergunning nodig. Die kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad een met het oog op die ontwikkeling opgesteld bestemmingsplan heeft vastgesteld en dit in werking is getreden.

Procedure Hogere Waarde Wegverkeerslawaaï

Daarnaast is een procedure nodig voor het toestaan van een hogere waarde wegverkeersgeluid (vanaf de Godelindeweg). De voorkeurswaarde van 48 dB wordt met 11 respectievelijk 13 dB overschreden op de nieuwe woningen. De bevoegdheid om een besluit over het toestaan van een hogere geluidswaarde te nemen heeft het college. Er is onderzocht wat gedaan kan worden om het geluid afkomstig van de Godelindeweg te verminderen. Allereerst is gekeken naar de bron, de weg zelf. Maatregelen aan de weg zijn redelijkerwijs niet mogelijk en/of gewenst. Dat levert te veel bezwaren van verkeerskundige of vervoerskundige aard op. De Godelindeweg heeft een gebiedsontsluitende functie waardoor het niet wenselijk is om deze weg te veranderen. De kosten van een dergelijke verandering zijn ook onevenredig hoog. Ook is gekeken naar geluidwerende voorzieningen (geluidscherm). Maar die leiden tot stedenbouwkundige bezwaren. Bovendien vraagt de beschermde status van het villagegebied om openheid aan de voorzijde van de woningen (vergelijkbaar met de andere woningen aan de Godelindeweg). De woningen worden daarom zo gesitueerd dat er minimaal één gevel is die geluidsluw is. Ook worden de woningen ten opzichte van de huidige bebouwing naar achter geplaatst. De binnenwaarde van de woningen voldoet aan de norm van 33 dB. Daarvoor worden diverse maatregelen aan de woningen aangebracht.

Gelijktijdig met de hierboven genoemde ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan, wordt daarom een ontwerpbesluit hogere waarden (tot maximaal 63 dB) ter inzage gelegd.

Vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde wegverkeersgeluid worden ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. In die termijn is het mogelijk te reageren op de beide ontwerp besluiten. Na de inzagetermijn kan het besluit hogere waarde wegverkeersgeluid worden genomen en het bestemmingsplan worden vastgesteld. Eventuele reacties (zienswijzen) worden daarbij in overweging genomen. Nadat het bestemmingplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

K.J. Walters, l.b.

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder “Vergaderstukken”, B&W-vergadering van 18 mei 2021.