Hilversum
Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	1045043
afdelingsnaam:	B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	A.B.E.M. Rijntjes
telefoonnummer:	035-629 2402
onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Godelindeweg 15 voor nieuwbouw 3 woningen

Voorstel

1. De zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Godelindeweg 15' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Godelindeweg 15.
3. Het bestemmingsplan Godelindeweg 15, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.05bpgodelinde15-va01, vast te stellen.

Samenvatting

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 bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van dat bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In die termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn zienswijzen ingediend. Die leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op 19 mei 2021 hebben wij u geïnformeerd (2021-44) over het ontwerpbestemmingsplan en over ons besluit dit ontwerp ter inzage te leggen.

Inleiding

Op het perceel Godelindeweg 15 staat een kantoorpand van 116 m² in twee lagen. Het gebouw is gedeeltelijk in gebruik. De eigenaar wil het gebouw slopen en op deze locatie drie woningen bouwen. Twee geschakelde villa's en een vrijstaande villa passend in het beschermd gezicht van het Noodwestelijk villagebied.



Bestaande gebouw



Ligging en omgeving

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’.

Beoordeling

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 gemotiveerd dat de nieuwbouw voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten worden hieronder genoemd.

Kantoor wordt woning
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.

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

Naast economische aspecten is 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.

Stedenbouw en beschermd gezicht
Het perceel ligt, zoals gezegd, binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordwestelijk Villagebied'. De situering van de beoogde bebouwing is en wordt zo ontworpen zodat deze past binnen de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het villagebied. Het parkachtige karakter van de villawijk zal worden versterkt door het bestaande groen te handhaven, groen toe te voegen en geen harde scheidingen aan te brengen tussen de openbare weg en de woningen. De situering en bouwhoogte zullen aansluiten bij de woningen in de omgeving. Door middel van de afstand, situering en bouwhoogte wordt voorkomen dat de nieuwbouw omliggende functies, zoals woningen, verstoort. De nieuwe gebouwen (woningen) worden ten opzichte van de huidige situatie naar achteren geschoven en sluiten daardoor meer aan op de huidige rooilijnen van naastgelegen gebouwen.



Groen en natuur
Vanwege de beschermde status van het villagebied en de natuurwaarden heeft de landschappelijk inpassing van de gebouwen extra aandacht gekregen. Een landschappelijk inpassingsplan is gemaakt. Door de gebouwen meer naar achteren te plaatsen ontstaat een brede(re) groene zone. Dat geeft meerwaarde aan de Godelindeweg en omgeving. De huidige bomenlaan blijft behouden en wordt versterkt door de groene zone. De verhouding groen en verharding (in percentages) zal vergelijkbaar zijn met de andere percelen in de buurt. De ambitie in het villagebied is een groene en robuuste erfgrens met een breedte van 3,5 meter. Op de locatie is bekeken waar het toepassen van de robuuste erfgrens mogelijk is en op deze locaties toegepast. Ter plaatse waar dit niet mogelijk is, onder andere ten opzichte van de beoogde bebouwing, is een robuuste erfgrens van 2 meter toegepast.

Onderzocht is of nieuwbouw de bestaande natuur, zowel binnen het perceel als (ver) daar buiten, kan schaden. Uit het onderzoek blijkt dat geen onevenredige nadelige gevolgen voor de natuur plaatsvinden. De nieuwbouw wordt natuurinclusief ontworpen en gebouwd.

Geluid
De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige functies. Dat betekent dat de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevels geldt. Het is niet mogelijk om die voorkeurswaarde in acht te nemen. De geluidswaarde van de Godelindeweg is te hoog. Het geluid overschrijdt niet het maximale toelaatbare geluidsniveau. Het geluid afkomstig van de weg op de gebouwen is maximaal 62 dB.

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 zo'n 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 villagebied 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 zal bovendien altijd voldoen aan de norm van 33 dB. Daarvoor worden diverse maatregelen aan de woningen aangebracht.

Voor de bouw van de woningen is dus een hogere waarde geluid nodig. De bevoegdheid om zo'n besluit te nemen hebben burgemeester en wethouders. Die hogere waarde (62 dB) is door ons college vastgesteld.

Archeologie
Er is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit met name veldonderzoek is gebleken dat de bodem op het perceel sterk vergraven en verstoord is. Het is dus aannemelijk dat ook vrijwel alle eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zijn geraakt. In het noordoostelijke deel van het plangebied is wel een verhoging waargenomen. Rondom deze verhoging zijn zwerfkeien aanwezig. Deze zwerfkeien moeten worden beschermd. Ter plaatse van deze zwerfkeien is een aparte archeologische regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Parkeren en verkeer
Parkeren kan op eigen terrein en op een naastgelegen terrein. Voldaan kan daardoor worden aan de parkeernorm.

De ontsluiting gaat via bestaande inritten aan de Hoge Naarderweg 199 en Ceintuurbaan 2 (Berlage Villa). Aangetoond is dat een blijvend recht van overpad bestaat om van deze parkeerplaatsen gebruik te maken.
De verkeerstoename is zodanig minimaal dat deze niet tot problemen zal leiden in de verkeersafwikkeling.

De randvoorwaarden (geluid, beschermd gezicht, natuur en groen) maken het niet mogelijk om de 3 woningen (of een deel daarvan) te bouwen in de categorie sociaal of middelduur.

Argumenten

Het plan is voorgelegd aan omwonenden
De aanvrager heeft met omwonenden overleg gehad over het bouwplan en de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. Dat heeft er toe geleid dat ter hoogte van de woning 15C op de erfscheiding afschermend groen aangebracht wordt.

Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
Het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat de nieuwbouw voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan Godelindeweg 15 heeft in ontwerp ter inzage gelegen vanaf 28 mei 2021 tot en met 8 juli 2021. Binnen die termijn zijn reacties (zienswijzen) ingediend.

Deze zienswijzen zijn zo goed als letterlijk opgenomen en van een beantwoording voorzien in bijgaande zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota.

Financiën

Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
De voorgestelde nieuwbouw en sloop is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan alleen uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures. Daarvoor wordt leges betaald. Eventuele planschade is op basis van een gesloten overeenkomst ook voor rekening van de aanvrager. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Uitvoering

Na het besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. In die termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

De gemeentesecretaris	de burgemeester
W. Groot, ls.	Ch.B. Aptroot, wnd.

Bijlagen

1. bestemmingsplan
2. zienswijzennota