

VOORSTEL

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 Eemboode, 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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;

besluit:

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 4 juli 2018
de griffier

de burgemeester,

P.M.H. van Ruitenbeek

P.I. Broertjes

CONCEPT

Omgevingsvergunning (Uitgebreide procedure)

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 4 januari 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een wijziging en de 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). De aanbouw is gesitueerd aan de zuidzijde van de woning.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, 2.1 lid 1 onder c, 2.10, 2.11 lid 2, 2.12 lid 1 sub a3, 2.22, 2.25 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) de omgevingsvergunning voor een wijziging en de legalisatie van de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning op het perceel Utrechtseweg 245 te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlage deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het bouwen van een bouwwerk & het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikelen 2.1 lid 1 onder a, 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo)

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Hilversum Buitengebied 2013. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen. Het plan is hiermee in strijd vanwege de hoogte van de aanbouw. Deze overschrijdt de toegestane hoogte van 5 meter met 1 meter. Om deze reden is een uitgebreide procedure omgevingsvergunning vereist op basis van artikel 3:10 Wabo.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

Stedenbouw:

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor herbouw van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, dus voor een hoofdgebouw buiten het bestaande bouwvlak met een maximum goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter. De voorliggende aanvraag heeft beduidend minder impact. Er bestaan geen stedenbouwkundige beletselen tegen het bouwplan

Invloed op de milieutechnische aspecten:

1) Verkeer, Milieu, Luchtkwaliteit en Geluidshinder:

Voor wat betreft de aspecten verkeer, milieu, luchtkwaliteit en geluidhinder betreft het hier een bestaande situatie. Het bouwplan is niet van invloed op deze aspecten.

2) Natuur:

2a) Het toekomstige gebruik van het perceel wijkt niet af van het huidige gebruik. De uitbreiding vindt plaats op een terreingedeelte dat thans in gebruik is als tuin. De ecologische waarden (natuur) in het gebied worden hierdoor niet aangetast.

2b) De beoogde uitbreiding van ca. 9,4 x 5,3 m' doet recht aan de architectuur van de woning en is vanuit het perceel gezien de enige acceptabele oplossing.

De gekozen oplossing wijkt echter af van wat het bestemmingsplan toelaat.

In de afwegingen van de landschappelijke toelaatbaarheid van deze uitbreiding moet het perceel in zijn landschappelijke context worden beschouwd. Vanuit dat perspectief ligt het perceel te midden van ruime percelen met de bestemming natuurgebied (in het bezit van GNR). De voorgestelde uitbreiding gerelateerd aan de belendende natuurgebieden, doet geen afbreuk aan het gewenste beeld van de Utrechtseweg: villa's op groene percelen, waarbij het groen overheerst boven de bebouwing. Met de voorgestelde uitbreiding en het weghalen van het tuinhuisje resteert op het perceel zelf een strook van

ruim 5,0 m tot aan de erfgrans. Dit gecombineerd met het robuuste groen van belendende natuurgebied leidt tot een voldoende borging van het wensbeeld van de Utrechtseweg.

Redelijke eisen van welstand

1) Hiervoor wordt verwezen naar de het verslag van 28 mei 2015 met no. 231844 van de vergadering Commissie voor Welstand en Monumenten, Utrechtsestraat 245, het maken van een aanbouw aan de woning. Beoordelingskader: welstandsnota, gebiedsgerichte criteria, gebied 8b, buitengebied, gewoon welstandsgebied. Er is een positief advies afgegeven.

2) Tevens is het plan op 7 september 2015 voorgelegd aan de Stichting Welstandszorg-Noord-Holland. Met het verzoek om een welstandadvisering Ook deze Stichting W.Z.N.H. gaf een positief advies af.

Bouwbesluit 2012

Invloed daglichttoetreding op het naastgelegen perceel Utrechtseweg 247:

De invloed van het bouwplan op de daglichttoetreding van het woonhuis op het naastgelegen perceel voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit en vormt hiermee geen belemmering voor de toelaatbaarheid van het bouwplan.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Invloed privacy op het perceel Utrechtseweg 247:

De privacy wordt met het bouwplan niet nadelig beïnvloed en eerder gewaarborgd, omdat er in de gevel van de aanbouw, grenzend aan buurperceel nr. 247, géén balkon, géén kozijnen, dakramen of dakkapellen zijn opgenomen.

Uitgebreide procedure, verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Nu de aanvraag omgevingsvergunning niet past in het geldende bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is gesteld dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning niet wordt verleend nadat de raad heeft verklaard dat hij geen bedenkingen tegen de activiteit heeft. Dit gebeurt door het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vanaf nu VVGB). De gemeenteraad van de gemeente Hilversum heeft in zijn vergadering van 4 juli 2018 beslist:

1. Een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het bouwplan op het perceel 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.

Procedure

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag daaraan voldoet.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 juli 2018 tot en met 23 augustus 2018 ter inzage. Een ieder kan gedurende bovengenoemd tijdvak gemotiveerde zienswijzen inbrengen bij het college.

Gedurende de ter inzage legging zijn er **wel/geen** zienswijzen ingebracht.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Gooi- en Eembode, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:

- a. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de

vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Zienswijzen

Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan een ieder bij voorkeur schriftelijk een zienswijze indienen op de ontwerp-vergunning. Deze zienswijze moet uw naam en adres bevatten en, gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Het is niet mogelijk via elektronische weg te reageren. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen, kunt u binnen bovengenoemde ter inzage termijn een afspraak maken met mevrouw S. Wiedemeijer van de afdeling Beleid en Ontwikkeling, bereikbaar op telefoonnummer 035 – 629 2262.

Hilversum,
Namens burgemeester en wethouders,
Afdeling Publiekszaken
Teammanager Backoffice,

Mevr. N. van den Bedum

NB

Let op: alleen diegenen die tijdig zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.

Bekendmaking uitgebreide procedure ontwerp-omgevingsvergunning Utrechtseweg 245, Hilversum

Burgemeester en wethouders van Hilversum maken bekend dat zij voornemens zijn om voor de volgende aanvraag omgevingsvergunning te verlenen voorbereid met de uitgebreide procedure en met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 Wabo.

Aanvraag en plan

De aanvraag omgevingsvergunning betreft 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). Deze aanvraag past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag inclusief bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is op 4 juli 2018 in de vergadering van de gemeenteraad besproken. De gemeenteraad heeft besloten tot het afgeven van een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’.

Inzien

Op het stads kantoor

De aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de ontwerp-omgevingsvergunning en overige bijbehorende stukken liggen met ingang van vrijdag 13 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018 voor een ieder ter inzage bij de Burgerleeskamer in het Stads kantoor, Oude Enghweg 23. Het Stads kantoor is iedere werkdag geopend tussen 08.30 - 17.00 uur en op donderdagavond tussen 17.00 - 19.30 uur. Tegen betaling van leges kan een afschrift verstrekt worden van de ter visie gelegde stukken.

Digitaal

De stukken kunnen daarnaast ook digitaal worden ingezien via <http://0402.roview.net/>, klik op ‘Zoek in lijst met plannen’ en vervolgens op ‘Utrechtseweg 245’. Tot slot kan het plan worden bekeken via de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. De stukken zijn op deze website te vinden via het planid-nummer NL.IMRO.0402.01ov01utrechtse245-on01.

Zienswijzen

Tijdens deze periode van terinzagelegging kan eenieder bij voorkeur schriftelijk een zienswijze indienen. Deze zienswijze moet naam en adres bevatten en, gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Het is niet mogelijk via elektronische weg te reageren.

Informatie

Voor het inwinnen van informatie en het mondeling naar voren brengen van zienswijzen kunt u contact opnemen met mevrouw S. Wiedemeijer van de Afdeling Beleid en Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar op 035 629 2262.

Hilversum, 12 juli 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum
