

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 620251
afdelingsnaam: B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller: A.B.E.M. Rijntjes
telefoonnummer: 035-629 2402
onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouwplan
nieuwbouw/vervangen woning Noodweg 32

Voorstel

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het bouwplan verplaatsen en nieuwbouw van 1 woning op Noodweg 32.
2. Vast te stellen dat de ontwerpverklaring ‘definitief’ wordt, indien geen zienswijzen over het plan worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan vaststellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd.

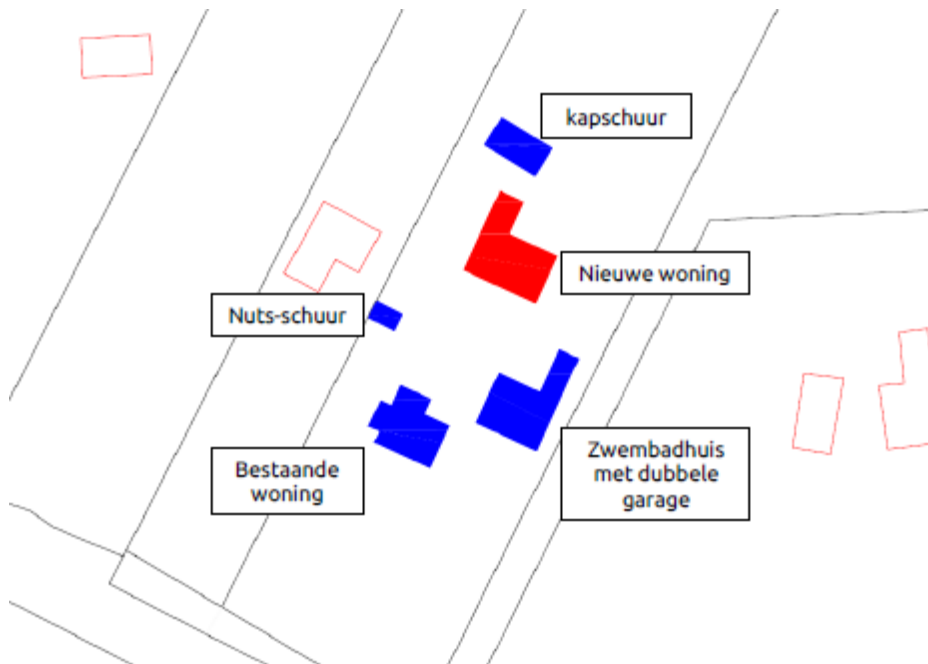
Samenvatting

De eigenaar van Noodweg 32 wil de bestaande woning op het perceel vervangen door een nieuwe moderne woning. Op een andere plek dan de huidige woning. Daarvoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing, die met de aanvraag is meegeleverd, kan meegewerkt worden aan het plan. Daarvoor moet een procedure worden gevolgd waarbij de gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ afgeeft. Voorstel is een ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp van de verklaring zes weken ter inzage te leggen. In die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Gelijktijdig zal een ontwerpbesluit voor een hogere waarde verkeerslawaaï (50 dB) ter inzage worden gelegd.

Inleiding

Op het perceel Noodweg 32 staat een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. De eigenaar wil de woning en bijbehorende bouwwerken vervangen door een nieuwe duurzame woning. De nieuwe woning komt op een andere plek op het perceel te staan (iets verder dan de huidige woning van de Noodweg af).

Op de afbeelding hieronder staat de nieuwe woning in rood. De te slopen bebouwing (bijbehorende bouwwerken) in blauw.

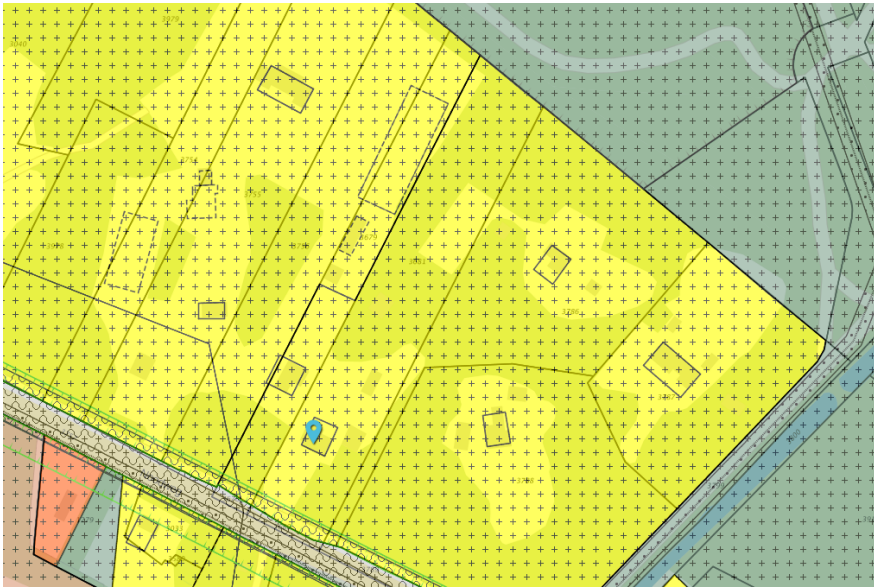


De oppervlakte van de te slopen bebouwing is 318 m². De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 146 m². Dat is een afname van 172 m² bebouwing ten opzichte van de huidige situatie.

Bestemmingsplan

Noodweg 32 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied van 2013. Het perceel heeft de woonbestemming en daarnaast de bestemming 'Waarde - Archeologie - Hoorneboegse Heide eo - Hoog', 'Waarde - cultuurhistorie' en 'Waarde - geomorfologie'.

De nieuwe woning komt buiten het bouwvlak te liggen en dat levert strijd met het bestemmingsplan op. Het volume (950 m³) is ook een overschrijding van de maximale mogelijkheden uit bestemmingsplan (600 m³).



Gevraagd wordt om een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw en waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Ter ondersteuning van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt.

Beoordeling

De Noodweg ligt in het buitengebied en kenmerkt zich door losse bebouwing op grote bosrijke percelen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk, dat de bebouwing opgaat in de bosrijke omgeving. De nieuwbouw voldoet hieraan, ligt diep achter op het groene perceel, enigszins in de lijn van de naastgelegen bebouwing en betekent daarmee geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Het gebouw zal nauwelijks zichtbaar zijn vanuit openbare ruimte. Door de sloop van de huidige woning ontstaat de mogelijkheid om die plek opnieuw groen in te richten waardoor de cultuurhistorische waarde en ook de landschappelijke waarde van het perceel op peil blijft. Dat blijkt ook uit het landschappelijk inrichtingsplan.

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen relevante archeologische indicatoren gevonden zijn. Er is geen noodzaak voor verder onderzoek. Noodweg 32 ligt op een glaciale rug met een aardkundige waarde. Deze zal door de voorgenomen werkzaamheden (bouwen nieuwe woning) in geringe mate worden aangetast. Gezien het feit dat de bodem al voor een groot deel is verstoord, hoeven geen beperkende maatregelen opgelegd te worden bij de realisatie.

Het gebied is door de provincie aangewezen als zogenoemde Bufferzone. Dat is beschermd natuurgebied. Daarin kan alleen worden gebouwd (vervanging van bestaande bouw) als de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

De provincie heeft aangegeven akkoord te gaan met de nieuwbouw.

Nadat de nieuwe woning is gebouwd wordt de huidige woning gesloopt. In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd en daardoor gewaarborgd dat de bestaande woning verdwijnt. Voor de start van die sloopwerkzaamheden moet nog wel aanvullend onderzoek zijn uitgevoerd naar de mogelijkheid van de aanwezigheid van vleermuizen. Dat zal overigens in de komende periode gebeuren.

Probleemstelling/doel

De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan. Voorstel is om een ontwerpverklaring

af te geven. Burgemeester en wethouders zullen vervolgens de procedure starten en de stukken ter visie leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Daarnaast is een procedure nodig voor het toestaan van een hogere waarde verkeersgeluid (vanaf de Noodweg). De voorkeurswaarde van 48 dB wordt met 2 dB overschreden op de nieuwe woning. De bevoegdheid om zo'n besluit te nemen hebben burgemeester en wethouders. Op 4 augustus 2020 hebben wij besloten de procedure hiervoor te starten mits de raad met voorliggend voorstel instemt. Wij zullen de hogere waarde verlenen indien daartegen geen zienswijzen worden ingediend.

Argumenten

1.1 Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de nieuwbouw voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Het plan is voorgelegd aan omwonenden

De aanvrager heeft met diverse omwonenden overleg gehad over het bouwplan en de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. Deze hebben te kennen geven geen bezwaar te hebben tegen het verplaatsen van de woning naar een andere plek en het slopen van diverse bijbehorende bouwwerken op het perceel.

2.1 Het bouwplan blijft ongewijzigd wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

Indien geen zienswijzen tegen het 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 de raad voorgelegd.

3.1 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 uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures. Daarvoor wordt leges betaald. Eventuele planschade, wat overigens niet wordt verwacht, 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.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zullen de ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in de Staatscourant.

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. Ontwerpbesluit hogere waarde geluid