

ONTWERPBESCHIKKING

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 26 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Ontwikkeling Vreelandseweg Hilversum BV te Hilversum voor het slopen van de kantoorindeling, het verwijderen van installatieonderdelen en het slopen van de houten vloer en het veranderen van een deel van het monumentale bedrijfsgebouw in een onderwijs- sport-, kantoor- en fysiotherapiefunctie op het perceel Zeverijnstraat 6.

Besluiten:

Gelet op de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c, 2.2 lid 1 onder a en b, sub 1°, 2.10, 2.12, 2.18, 2.22, 2.25 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de (deel)activiteiten bouwen, afwijken voorschriften bestemmingsplan, monument en slopen.

De motivatie van ons besluit is als volgt:

Bouwen (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo)

Het bouwplan past niet volledig binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Vreelandseweg. Voor dit perceel gelden de voorschriften van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B2' (artikel 12).

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.

De commissie voor welstand en monumenten heeft op 30 juni 2011 een positief advies uitgebracht over het bouwplan. Wij nemen dit advies over en stellen vast dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan voldoet wel / niet aan het Bouwbesluit (advisering is nog niet volledig uitgebracht).

Afwijken bestemmingsplan (artikelen 2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo)

Het bouwplan past niet volledig binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Vreelandseweg, omdat de voorgestane onderwijs- sport-, kantoor en fysiotherapiefunctie niet passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Vreelandseweg (artikel 12, lid 1 en lid 2). Ook in het ontwerpbestemmingsplan Vreelandseweg past het bouwplan niet.

Het bovengenoemde geldende bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om aan de bovengenoemde afwijking medewerking te verlenen.

Het bouwplan past niet binnen de Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage 2 Bor. Medewerking aan de afwijking binnen dit artikellid is derhalve niet mogelijk.

Om het plan mogelijk te maken moet een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen (ingevolge afdeling 3.3. van Wabo).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, als er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en de motivering van het besluit 'een goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. In verband hiermee is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de relevante ruimtelijke aspecten worden behandeld. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Parkeren (zie ruimtelijke onderbouwing voor uitgebreide omschrijving)

Voor de toepassing van de parkeernormering is in de nota Parkeerbeleid een gebiedsindeling opgenomen. De locatie Zeverijnstraat valt binnen gebied 'rest bebouwde kom'. Op basis van de omvang van de gewenste functies zorgt het gewenste gebruik voor een bruto parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen.

Bij het faciliteren van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen op het eigen terrein, de schuinparkeerplaatsen aan de parallelweg Zeverijnstraat en de parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de zuidzijde van de Zeverijnstraat ter hoogte van Zeverijnstraat 6 (nabij lunchroom Zeverijn).

Op eigen terrein zijn in totaal 86 parkeerplaatsen beschikbaar voor alle functies in het bedrijfsgebouw, dat wil zeggen voor de groothandel kantoorartikelen (Office Center), verhuur van opslagruimte (City Box), onderwijs (bedrijfschool Produktief Leren), sportschool (Fit for Free), fysiotherapie (Sportrevalidatie Hilversum) en kantoor. Alle parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voor alle genoemde functies beschikbaar en bereikbaar. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het pand 16 schuinparkeerplaatsen gelegen aan de parallelweg Zeverijnstraat die logischerwijze zijn toe te rekenen aan het pand. Tenslotte is in 1969 het parkeerterrein aan de zuidzijde van de Zeverijnstraat aangelegd "*voornamelijk bedoeld om de auto's van de werknemers der industrieën ter plaatse een gelegenheid te geven hun auto's buiten de rijbaan te parkeren.*" (Bron: brief gemeente Hilversum, d.d. 4 juli 1968, kenmerk 2353). Uit ervaring en door de kennis van de lokale situatie van de gemeente Hilversum, kan worden gesteld dat op piekmoment op dit parkeerterrein circa 10 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Vaak valt parkeerbehoefte van verschillende functies niet samen in de tijd. Om de mate van dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de gebruikers van de verschillende functies te bepalen, zijn aanwezigheidspercentages toegepast. Omdat City Box 7 dagen per week tussen 06.00 en 23.00u open is voor gebruikers, wordt de bruto parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen ook aangehouden voor de netto parkeerbehoefte. Ten aanzien van de momenten van parkeerbehoefte van Office Centre is te stellen dat de groothandel in kantoorartikelen met name parkeerruimte overdag (kantoor tijden) en in mindere mate op koopavond en op zaterdag vraagt. Dit omdat Office Centre is gericht op verkoop van kantoorartikelen aan bedrijven. Derhalve is een gemiddelde van de aanwezigheidspercentages gehanteerd van 'bedrijven' en van 'detailhandel'. Op het drukste dagdeel (werkdagmiddag) is de parkeerbehoefte van het bedrijfsgebouw 92 parkeerplaatsen. Voor het bedrijfsgebouw zijn in totaal circa 86 parkeerplaatsen op eigen terrein en (16+10 =) 26 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Nagenoeg de totale parkeerbehoefte kan worden opgevangen op eigen terrein en de resterende behoefte kan worden opgevangen op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de omgeving. Daarom worden er door het plan geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaakt.

Vaststellen hogere grenswaarde

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor het bovengenoemde plan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48dB) zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, als gevolg van het verkeer op de Zeverijnstraat. De geluidsbelasting (52dB) is lager dan de in de wet aangegeven maximale ontheffingswaarde (63dB). Voor het plan dient daarom een hogere grenswaarde te worden vastgesteld (ingevolge artikel 110a Wet geluidhinder). In verband hiermee is een ontwerpbesluit opgesteld.

Monumenten (artikelen 2.2 lid 1 onder b sub 1° en 2.18 Wabo)

De activiteit monumenten is getoetst aan genoemde artikelen van de Wabo en artikel 6, lid 2 Monumentenverordening Hilversum 2001.

De commissie voor welstand en monumenten (CWM) heeft met inachtneming van de welstandsnota en de in de redengevende omschrijving verwoorde monumentale waarden van het bedrijfsgebouw (GMH1169) op 30 juni 2011 een positief advies uitgebracht. Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het honoreren van de aanvraag, omdat door de ingreep de monumentale waarden niet worden geschaad. Wij nemen dit advies over in de besluitvorming.

Slopen (artikelen 2.2. lid 1 onder a en 2.18 Wabo)

De aanvraag is voor de activiteit slopen getoetst aan artikel 8.1.1 en volgende van de bouwverordening (oud) en de genoemde artikelen van de Wabo. Voor het overige wordt verwezen naar de bijlage.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c, 2.2, lid 1 onder a en b onder 1°, 2.12, 2.18, 2.22, 2.25 en 3.10 van de Wabo respectievelijk de Monumentenverordening Hilversum 2001 en artikel 8.1.1. en volgende van de bouwverordening (oud). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan grotendeels voldoet (advisering is nog niet volledig afgerond).

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

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen met ingang van 18 mei t/m 28 juni 2012 ter inzage.

Een ieder kan gedurende bovengenoemd tijdvak gemotiveerde zienswijzen inbrengen bij het college.

dat gedurende de ter inzage legging wel / geen zienswijzen zijn ingebracht;

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. Uit deze nota blijkt dat er wel/ geen zwaarwegende argumenten zijn om medewerking te verlenen aan het plan. De raad geeft op grond van artikel 6.5. van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af.

OF

Vanwege het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend heeft de raad op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het plan.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden in drievoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Vergunningen en Handhaven:

1. constructieberekeningen en –tekeningen.

NB Er kunnen nog nadere gegevens worden gevraagd.

Zienswijzen

Een ieder kan een gemotiveerde zienswijze (bij voorkeur schriftelijk) op de ontwerpbeschikking indienen. Het moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 9900, 1201 GM Hilversum. Mondeling kan een zienswijze kenbaar worden gemaakt tussen 09.00 en 12.00 uur (algemeen: ☎ 035 -629 2378 of 2088).

Hilversum,
Namens burgemeester en wethouders,
Teammanager Bouwen en Wonen,

de heer R.T. Oost

NB

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

BIJLAGE nr. I/1107416

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de *ontwerpbeschikking*, adres Zeverijnstraat 6.

Bij het beoordelen van uw aanvraag voor de activiteit slopen is het asbestinventarisatierapport van 9 mei 2011 met rapportnummer R11.127-BLR-A01 van Hamabest BV beoordeeld.

Naar aanleiding van dit rapport zijn de volgende voorwaarden / aanwijzingen van kracht:

Algemeen

1. De aanvang van de sloopwerkzaamheden dient ten minste een week van te voren aan het bouwtoezicht te worden gemeld (☎ 035 – 6292530 of via omgevingsvergunning@hilversum.nl) en uiterlijk op de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden het einde van de werkzaamheden.
2. Uit de bovengenoemde asbestinventarisatie blijkt dat in de onderzochte delen van het bedrijfsgebouw geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.
3. Op het sloopterrein moet de omgevingsvergunning en het bovengenoemde asbestinventarisatierapport aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
4. Op het terrein mogen geen afvalstoffen worden verbrand.
5. De daartoe aangestelde medewerkers van de afdeling Vergunningen en Handhaven kunnen voor zover daartoe aanleiding is (zoals bij gevaar/hinder) nadere aanwijzingen geven ten aanzien van het slopen, die stipt dienen te worden opgevolgd.
6. Alle afvoerbonnen c.q. begeleidingsbrieven dienen binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden te worden overgelegd aan de afdeling VH. Toezending per email is ook mogelijk (zie punt 1).

7. De sloopwerkzaamheden worden volgens opgave uitgevoerd door BTZ Sloopwerken te Almere.

Milieuvoorschriften.

1. Gevaarlijk afval:

In de Europese afvalstoffenlijst (Eural) benoemt de Europese Commissie afvalstoffen en bepaalt zij wanneer een afvalstof gevaarlijk is. Het gedeelte gevaarlijk afval (behorend tot een categorie genoemd in de Eural) moet worden gescheiden van het overig afval.

Het gevaarlijk afval moet worden afgegeven aan bedrijven die krachtens artikel 10.37 van de Wet milieubeheer bevoegd zijn de betrokken afvalstoffen in te zamelen. Het transport dient door een erkende ophaler te gebeuren.

Bouw- en sloopafvalstoffen worden in ieder geval als gevaarlijke afvalstoffen aangemerkt indien zich op het moment van afgifte lood, asbesthoudende bestanddelen, teermastiek en verontreinigd verpakkingsmateriaal van verf, van houtverduurzamingsmiddelen, van zuren, van lijmen of kitten bevindt.

Asbesthoudend bouw materiaal, afkomstig van sloop, zoals asbestplaten en asbestcement-buizen, worden op grond van de Eural als gevaarlijk afval aangemerkt. Voor gemengd bouw- en sloopafval en asbesthoudende grond is het asbestgehalte bepalend of het hier wel of niet gevaarlijk afval betreft.

Het gaat dus om de volgende gevaarlijke afvalstoffen; te weten:

- ◆ asbesthoudend isolatiemateriaal en bouwmaterialen;
- ◆ bitumineuze mengsels die koolteer bevatten, koolteer en met teer behandelde producten;
- ◆ metaalafval dat met gevaarlijke stoffen is verontreinigd;
- ◆ kabels die olie, koolteer of andere gevaarlijke stoffen bevatten;
- ◆ baggerspecie, grond en stenen die gevaarlijke stoffen bevatten;
- ◆ bouw- en sloopafval dat kwik of PCB's bevat;
- ◆ overig bouw- en sloopafval (inclusief gemengd afval) dat gevaarlijke stoffen bevat.

Blad 1 (slopen)

Onvoorzien asbest

Bij het aantreffen van onvoorzien asbest dient men het werk direct stil te leggen en onverwijld de gemeente (629 2530) op de hoogte te stellen. Voorts dient een aanvullende asbestinventarisatie te worden opgesteld, eventueel aangevuld met een besmettingsonderzoek indien er zich beschadigingen hebben voorgedaan. Let op: Kleefmonsters kunnen alleen met SEM worden onderzocht. Pas na goedkeuring van dit inventarisatierapport en eventueel besmettingsonderzoek door de gemeente Hilversum mogen de werkzaamheden worden voortgezet.

Uitsluitingen

In het inventarisatierapport zijn uitsluitingen (zaken die niet of onvolledig onderzocht) opgenomen. Als er toch werkzaamheden worden verricht aan bouwdelen waarvoor een uitsluiting geldt, moet er een aanvullend asbestinventarisatierapport worden opgesteld. Dit aanvullende rapport moet tenminste twee weken voor de aanvang van die werkzaamheden ter goedkeuring aan de heer S. Koop van de gemeente Hilversum worden overgelegd (per post én per e-mail omgevingsvergunning@hilversum.nl). De werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd als goedkeuring is verkregen.

Blad 2 (slopen)