

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 583218
afdelingsnaam: B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller: G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer: 035-629 2898
onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouwplan 4 woningen
Utrechtseweg naast nummer 43

Voorstel

1. Een ontwerp ‘verklaring van geen bedenkingen’ voor het bouwplan 4 woningen Utrechtseweg naast nummer 43 te Hilversum af te geven;
2. Vast te stellen dat de ontwerpverklaring ‘definitief’ wordt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. Geen exploitatieplan vaststellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd.

Samenvatting

Aan de Utrechtseweg in Hilversum naast nummer 43 ligt een braakliggende bouwkaavel. Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Utrechtseweg. De realisatie van een appartementengebouw is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De eigenaar van de bouwkaavel wil vier grondgebonden woningen realiseren op deze kavel. Dit is stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een wenselijke en haalbare invulling van deze kavel.

De eigenaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ter onderbouwing van deze aanvraag. Diverse benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en deels ook verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag is het nodig dat voor deze aanvraag een uitgebreide procedure wordt doorlopen. Daarnaast is het vanwege de ligging naast de Utrechtseweg nodig om voor deze ontwikkeling hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder te verlenen. Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Het college heeft op 27 november hebben besloten om het bij dit bouwplan behorende Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen na besluitvorming van de gemeenteraad over de gevraagde verklaring van geen bedenkingen.

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. Het betreft in eerste instantie een ontwerpverklaring. Voorstel is ook om, wanneer er geen zienswijzen op dit bouwplan voor de realisatie van 4 woningen binnenkomen, deze ontwerpverklaring definitief te laten zijn. Hiermee wordt extra proceduretijd voorkomen, omdat er anders wederom een nieuw voorstel aan uw raad voorgelegd zou moeten worden.

Pas na het afgeven van de verklaring van geen bedenking door uw raad kan de gevraagde omgevingsvergunning door het college worden verleend.

Inleiding

Aan de Utrechtseweg in Hilversum naast nummer 43 ligt een braakliggende bouwka­vel die nu nog begroeid is met bomen, struiken en opschot. Het perceel is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan Utrechtseweg. De realisatie van een appartementengebouw binnen het bestaande bouwvlak, met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De eigenaar van de bouwka­vel wil echter vier grondgebonden woningen realiseren op deze kavel aan de Utrechtseweg. Het bouwplan voorziet in vier woningen, die samen een ensemble vormen. Hierdoor lijkt het bouwplan op één gebouw, waarmee aangesloten wordt bij de bebouwing en de uitstraling van gebouwen in de omgeving. Het ensemble wordt in lijn geprojecteerd met de bebouwing van de overige percelen in de Utrechtseweg. Het gaat om vier grote woningen in een Engelse landhuis­stijl. Van deze vier woningen zijn er twee vrijstaand en twee 2-onder-1 kapwoningen. Het plan houdt zoveel mogelijk rekening met de aanwezige bomen op het perceel, maar een aantal bomen zal wel worden gekapt. Deze bomen worden op het eigen perceel herplant. Ook worden op het eigen perceel voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers gerealiseerd.

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 een 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 Het bouwplan is een wenselijke invulling van deze bouwka­vel.

Het voorgestelde bouwplan voor 4 woningen past in de stedenbouwkundige structuur van de Utrechtseweg. Er wordt op het eigen perceel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en er is aandacht voor een groene inrichting van het perceel met o.a. zoveel als mogelijk behoud van bomen en ruimte voor een goede herplanting van bomen. Ook wordt het regenwater op het eigen perceel vastgehouden, deels hergebruikt en geïnfiltreerd in de bodem. De vier woningen worden koopwoningen in de categorie duur waarvan de exacte verkoopprijzen nu nog niet bekend zijn. De woningen worden allen gasloos en zullen voldoen aan alle (duurzaamheids-)eisen uit het Bouwbesluit. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1) is een complete onderbouwing opgenomen van dit bouwplan, inclusief alle benodigde onderzoeken. Als gevolg van de bouw en het gebruik van de voorliggende 4 nieuwe woningen zijn in oktober 2019 nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Deze berekeningen zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van dit project (Bijlage 1).

Als bijlage 2 en 3 zijn, ter informatie, aan dit voorstel toegevoegd een ontwerpbesluit omgevingsvergunning en een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Met deze twee ontwerpbesluiten wordt, na uw instemming met dit voorstel, de wettelijke procedure in januari 2020 opgestart.

1.2 Het plan is over het algemeen positief ontvangen door omwonenden.

De eigenaar van het bouwperceel heeft omwonenden schriftelijk geïnformeerd over dit bouwplan en er is nader overleg gevoerd met de diverse omwonenden o.a. in de vorm van een informatieavond. Omwonenden hebben aandacht gevraagd voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers en voor het onderhouden van het aanwezige groen op deze kavel. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor

bewoners en bezoekers op het eigen perceel. Ook het onderhouden, snoeien, deels kappen en herplanten van bomen op het terrein is in de voorliggende plannen verwerkt.

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

Indien geen zienswijzen tegen het voorliggende 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 uw raad voorgelegd.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

De voorgestelde ontwikkeling 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, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planschade 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.

Kanttekeningen

2.1 Er zijn nog mogelijkheden voor zienswijzen tegen het bouwplan.

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 voor belanghebbenden.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde ontwikkeling 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, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. In de openbare ruimte worden geen aanpassingen uitgevoerd als gevolg van dit plan. Planschade is op basis van een te sluiten overeenkomst voor rekening van de aanvrager. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief. Het bouwplan is economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door uw raad zal het ontwerpbesluit – omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Tegen deze ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in de Staatscourant. Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen deze twee ontwerpbesluiten, kan het college het besluit hogere waarden Wet geluidhinder afgeven en de omgevingsvergunning verlenen. Na publicatie van de verleende omgevingsvergunning zijn er voor belanghebbenden nog mogelijkheden voor beroep en eventueel hoger beroep. Als er wel zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden kan het college deze beoordelen en betrekken bij de besluitvorming. Als er zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend dan worden deze ter besluitvorming in een nieuw raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Ontwerpbesluit – omgevingsvergunning 4 woningen Utrechtseweg naast nummer 43
3. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

RAADSBSLUIT

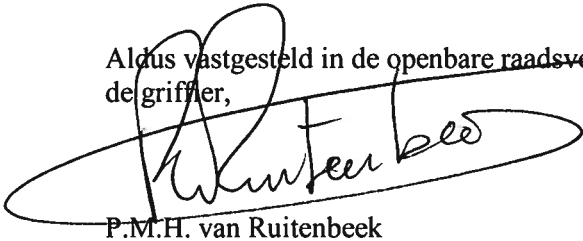
De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2019 met onderwerp 'Verklaring van geen bedenkingen bouwplan 4 woningen Utrechtseweg naast nummer 43' en zaaknummer 583218;

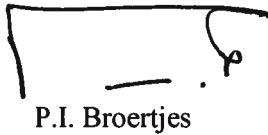
BESLUIT:

1. Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwplan 4 woningen Utrechtseweg naast nummer 43 te Hilversum af te geven;
2. Vast te stellen dat deze ontwerpverklaring 'definitief' wordt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. Geen exploitatieplan vaststellen, aangezien de gemeentelijke kosten op een andere wijze zijn gewaarborgd.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 december 2019
de griffier,


P.M.H. van Ruitenbeek

de burgemeester,


P.I. Broertjes