

Ontwerp Weigering Omgevingsvergunning

Uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders (hierna: wij) van de gemeente Hilversum hebben op 23 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (eerste fase) ontvangen voor de sloop van het bestaande pand (kantoor- en woningbouw) en volledige nieuwbouw ten behoeve van woningbouw op het adres Vaartweg 180.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens de gevraagde omgevingsvergunning (eerste fase) te weigeren.

De omgevingsvergunning (eerste fase) wordt geweigerd voor de volgende activiteit:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Overwegingen

U leest hier onze redenen om de vergunning te weigeren.

bestemmingsplan

Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagebied'. Op het perceel rust een tweetal bestemmingen. Op de westkant is dat Wonen met de aanduiding 's', waar gestapelde woningen (appartementengebouwen) zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter (strijd met artikel 11.1 onder d). Deze hoogte wordt met het bouwplan overschreden en er is sprake van bouwen buiten het bouwvlak (strijd met artikel 11.1 onder a). De oostkant van het perceel heeft de bestemming Kantoordoeleinden. Het gebruik voor wonen is hier niet toegestaan (strijd met artikel 14.1), de maximale hoogte wordt overschreden (strijd met artikel 11.1 onder d) en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd (strijd met artikel 11.1 onder a). De bebouwing wordt tevens voorzien van een kelder t.b.v. parkeren, welke in strijd is met het bestemmingsplan, aangezien deze buiten het bouwvlak valt en een aanduiding (o) ontbreekt op de plankaart.

De aanvraag voldoet niet aan de vastgestelde Woonvisie en het vastgestelde Economisch Perspectief 2040. Vanuit economisch perspectief is het op deze locatie wenselijk om de functie werken te behouden. Uit een recent onderzoek van Ecorys (2020) blijkt dat behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid essentieel is voor de toekomstige vitaliteit van de regio. Er zal daarom op de begane grond de bestaande oppervlakte (360m²) aan werkgelegenheid gerealiseerd moeten worden. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs kantoor te zijn. Een passende functie op deze plek zou bijvoorbeeld maatschappelijk/welzijn of sport zijn. De overige ruimte kan worden ingericht als wonen.

Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het woonprogramma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale woningen uit te voeren. Het type woningen dat in dit plan wordt beoogd valt voor 100% in het dure segment. Wij onderschrijven de wenselijkheid van zogenaamde 0-tredenwoningen, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Wij kunnen echter niet instemmen met een volledig woonprogramma in de dure sector.

Positieve punten van het ontwerp zijn de parkeerplaatsen die een plaats krijgen in een ondergrondse parkeerkelder en de groenstrook die ten noorden van dit perceel langs de Schuttersweg loopt en in de beoogde situatie langs dit perceel wordt doorgetrokken. Wat betreft de parkeergarage is een aandachtspunt dat deze dieper is dan het woongebouw en dus onder de tuin aan de Vaartweg doorloopt. De mogelijkheid van een combinatie van de beoogde tuin en de parkeergarage daaronder moet worden aangetoond. Uitgangspunten voor buiten het gebouw: opsomming uit ondergronds bouwen zijn onder andere:

- Er moet voldoende water in de grond kunnen infiltreren om de afwatering op eigen perceel te kunnen borgen. Aangetoond moet worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is.
- Er mag geen schade ontstaan aan de (wortels van) bomen op het perceel en in de openbare ruimte.
- Er mag geen schade ontstaan aan kabels en leidingen in de openbare ruimte.

Let op: Een deel van het perceel in eigendom is bij de gemeente Hilversum. Zonder privaatrechtelijke toestemming kan deze grond niet gebruikt worden.

Uit stedenbouwkundig oogpunt blijkt uit het voorliggende plan dat er ruimtelijk duidelijke stappen in de goede richting gemaakt zijn ten opzichte van het vorige plan. Echter, er ontbreken nog altijd cruciale onderdelen om een positief stedenbouwkundig advies op dit plan te geven. Hiertoe is het noodzakelijk om een duidelijker inzicht te krijgen in de totstandkoming (ruimtelijke analyse) én resultaat (verbeelding van de toekomstige situatie, o.a. situatietekening) van het bouwplan.

Dat de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak treedt is stedenbouwkundig in beginsel niet bezwaarlijk. Dat deze locatie ruimte biedt voor meer en een hoger volume dan in de huidige situatie, wordt stedenbouwkundig eveneens onderschreven. Evenals de geuite ambitie om het met een herkenbaar gebouw een bijdrage te leveren aan de leesbaarheid van de stad. Echter, waarom dat op de voorgestelde wijze in de massa van het gebouw tot uitdrukking komt, met een hoogte van zes lagen op de hoek van de Schutterslaan en de Vaartweg is onduidelijk.

Een ruimtelijke analyse waarbij deze locatie in een bredere context wordt beschouwd en visueel inzichtelijk wordt gemaakt (en bijvoorbeeld dit bouwplan in massa, hoogte en korrel wordt afgezet tegen de rest van de bebouwing over de gehele lengte de Vaartweg) ontbreekt. Het voorgestelde gebouw kent een alzijdige oriëntatie alsmede een duidelijk gezicht naar de hoek Vaartweg – Schuttersweg. Dit wordt stedenbouwkundig als positief beoordeeld. De voornaamste openbare ruimte rond deze locatie is de Vaartweg, een van de historische radialen van Hilversum. Dit betekent dat deze locatie in ieder geval de hoofdingang aan de Vaartweg moet krijgen.

In de tekst wordt de uitspraak gedaan dat het gebouw, middels een doorlopende tuinstrook een goede groene inpassing zal krijgen. Dit streven en de wenselijkheid daarvan wordt stedenbouwkundig onderschreven. Het terugleggen van de rooilijn ten opzichte van de Vaartweg wordt daarin ook als positief beoordeeld. De verdere uitwerking van dit streven in het bouwplan is echter onduidelijk. Daarnaast wordt er in de tekst gesproken over een hoogwaardig ingerichte tuin. Hiervan ontbreekt echter een inrichtingstekening.

Ten aanzien van het parkeren het volgende: de kavel ligt in de buitenschil/rest bebouwde kom. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van 15 appartementen in de categorie dure koop met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Hoewel de norm in dit advies weliswaar is gebaseerd op de categorie dure koop, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen hier waarschijnlijk van afwijken, aangezien wij niet kunnen instemmen met enkel dure koop. De historische parkeervraag wordt niet meegenomen in de parkeerbalans omdat het nieuwbouw betreft. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek.

Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 27,90, afgerond 28 parkeerplaatsen. Op de tekening worden 28 parkeerplaatsen in de garage weergegeven op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis. Echter, bij alle parkeerplaatsen ontbreekt de maatvoering. Zodra de maatvoering akkoord is, dan kan er voldaan worden aan de parkeereis. Het parkeeradvies is voorlopig negatief.

Nb. De parkeerplaatsen in de garage moeten beschikbaar zijn voor mede bewoners (dus geen vaste plaatsen) en voor bezoekers. Anders kan er geen dubbelgebruik worden toegepast. In onze eindadviezen op de twee ingediende vooronderzoeken voor dit perceel, van augustus 2019 en april 2020, gaven wij aan dat bij een aangepast plan initiatiefnemer participatie moet voeren met de buurt. Dit geldt opnieuw. Bij verdere planvorming zien wij hier graag verslaglegging van.

Anderen hebben een reactie gegeven op uw aanvraag

Uw aanvraag is gepubliceerd in de Gooi- en Eembode. Op de aanvraag zijn op enkele reacties binnengekomen. Wij noemen dat bedenkingen. De bedenkingen richten zich met name op:

- Overschrijding van de toegestane bouwhoogtes en zorgen over schaduwwerking.
- Kelder t.b.v. parkeren in strijd met het bestemmingsplan en verkeersveiligheid.

De gemeente is verzocht de uitgangspunten van het bestemmingsplan te handhaven en niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging.

Wij baseren ons besluit op de volgende wetten en regels

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren reeds in een vroeg stadium van de aanvraag geïnformeerd. Nadat de aanvraag was ingediend is er meerdere malen contact geweest en bent u op de hoogte gebracht dat deze aanvraag – net als de eerdere vooronderzoek – negatief beoordeeld zal worden met een weigering als gevolg. U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.

Wij maken dit besluit openbaar

Wij publiceren dit besluit in De Gooi- en Eembode en op onze website.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage gelegd. U kunt de stukken inzien in de publiekshal op het stadskantoor, Oude Enghweg 23 te Hilversum. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit. U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum, Postbus 9900, 1201 GM Hilversum.

Dit zet u in ieder geval in uw brief / zienswijze:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum van uw zienswijze;
- het besluit waartegen u een zienswijze kenbaar maakt (met datum en kenmerknnummer);
- de reden van uw zienswijze;
- uw handtekening.

Stuurt u een kopie van deze brief mee?

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,
de teammanager van het team Backoffice,
van de afdeling Publiekszaken,

mw. N. van den Bedum

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.