

XXX

DATUM 12-09-2023
ZAAKNUMMER CLZ_VRG_DOS_8141
UW BRIEF VAN 16-12-2021
AANVRAGER XXX
TELEFOONNR 14 035
BIJLAGEN

Betreft: **ONTWERPBESCHIKKING**, verlenen aanvraag omgevingsvergunning

Geachte XXX,

Op 16-12-2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. U vraagt vergunning voor het splitsen van een vrijstaande woning naar 3 woningen op het adres Melkmeent 3B, 1218 XX Hilversum. In deze brief leest u meer over ons besluit.

U ontvangt een omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. U ontvangt de vergunning samen met dit bericht.

Houdt u zich aan de voorschriften die bij de vergunning horen?

Deze voorschriften leest u in de vergunning. Leest u deze goed door? Het is belangrijk dat u zich hier goed aan houdt. Zorg ook dat u pas start met de uitvoering van de werkzaamheden nadat de vergunning definitief (onherroepelijk) is. Belanghebbenden kunnen nog bezwaar maken. Begint u eerder, dan loopt u het risico dat u de werkzaamheden op eigen kosten ongedaan moet maken.

Meld op tijd de start en einde van de bouwwerkzaamheden via bouwtoezicht@hilversum.nl

De start meldt u uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Het einde van de werkzaamheden meldt u op het moment dat de werkzaamheden klaar zijn. Doe dit aan bouwtoezicht van de gemeente Hilversum. Noem daarbij altijd uw zaaknummer: CLZ_VRG_DOS_8141.

Zorg ook dat u op tijd de gevraagde tekeningen en documenten aan ons stuurt

In de vergunning leest u wat wij nog van u nodig hebben. U leest dit onder 'voorwaarden' en 'nader in te dienen gegevens'. Zorg dat u ons deze gegevens op tijd stuurt. Daarmee voorkomt u dat u uw project niet kunt uitvoeren.

Houd altijd rekening met uw burens en andere omwonenden

Een verbouwing kan overlast geven voor uw burens. Vertel uw burens over uw plannen. Zij begrijpen u vaak beter als zij vooraf weten wat u gaat doen en wanneer. Soms heeft u ook toestemming van uw burens nodig. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of schutting. In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers. Leest u deze goed door? Het kan zijn dat deze rechten en plichten ervoor zorgen dat u uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Zorg ook voor de juiste melding of vergunning als u iets op de weg wilt plaatsen

Wilt u tijdelijk iets plaatsen op de weg? Bijvoorbeeld een container, mobiel toilet, bouwmaterialen, steiger, hek of schaftkeet? Dan moet u dit melden of een vergunning aanvragen. Meer informatie en een online formulier vindt u op onze site bij:

https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Vergunningen_Bekendmakingen/Vergunningen/Tijdelijk_gebruik_openbare_grond.

U betaalt € XXX voor het behandelen van uw aanvraag

Dit zijn de legeskosten. U krijgt hiervoor een aparte rekening van ons. U leest daarin hoe u deze kosten kunt betalen. U leest hierin ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de hoogte en de grondslag van het legesbedrag. Kijk voor meer informatie in de [Legesverordening](#) (hoofdstuk 3).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen met ingang van **[Nader in te vullen]** ter inzage.

Zienswijzen

Een ieder kan een gemotiveerde zienswijze (bij voorkeur schriftelijk) op het ontwerpbesluit 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 (14035).

Download ook de OmgevingsAlert app

Via de gratis 'OmgevingsAlert' app bent u altijd op de hoogte van alle aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen in Hilversum. U kunt de app downloaden in de Appstore of in Google Play. U leest meer hierover op www.hilversum.nl.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Bel naar Rinse van den Ouweelen via telefoonnummer 14 035. Of stuur een e-mail naar r.vandenouweelen@hilversum.nl. Voor actuele informatie over onze telefonische bereikbaarheid, zie hilversum.nl. Wilt u uw zaaknummer noemen als u ons belt of mailt? Dat is CLZ_VRG_DOS_8141. Wij kunnen u dan sneller helpen.

Meer biodiversiteit in onze gemeente. Helpt u mee?

Wij willen de biodiversiteit in en om de stad vergroten. Ook u kunt meehelpen. Gaat u bouwen of verbouwen? Houd dan rekening met vogels en vleermuizen die afhankelijk zijn van het kunnen nesten in gebouwen. Richt u uw tuin in? Kies dan plantensoorten die bijen, vlinders en andere bestuivers aantrekken.

Kijk hier voor praktische tips:

- Checklistgroenbouwen.nl
- Knnv.nl – A4-meernatuuruitjetuin
- Vogelbescherming.nl - tuininrichting
- Vlinderstichting.nl - vlinderplanten

Tot slot geven wij u de suggestie om natuur inclusief bouwen onderdeel te maken van het bouwplan. Door dit direct in de realisatie mee te nemen kunt u met een zeer beperkte inspanning een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en daarmee aan een gezondere leefomgeving voor dier én mens. In de leidraad Natuurinclusief bouwen zijn handvatten te vinden over wat past binnen Hilversum. Zie voor inspiratie ook deze website bouwenaanhilversum.nl/groen/nib.

Voor specifiek advies, graag contact opnemen met een van de adviseurs natuur, landschap en ecologie van de gemeente Hilversum via natuurinclusief@hilversum.nl.

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

D. Wolters

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

*NB: We verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden.
Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.*

ONTWERPBESCHIKKING Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 16-12-2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen het splitsen van een vrijstaande woning naar 3 woningen op het adres Melkmeent 3B, 1218 XX Hilversum voor de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- het bouwen van een bouwwerk;
- het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan (buitenplans);

Besluit: verlenen omgevingsvergunning

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor de gevraagde activiteiten.

De (gewaarmerkte) stukken maken onderdeel uit van de vergunning. U treft deze stukken als bijlagen aan bij deze vergunning.

Voorwaarden aan de vergunning

U dient zich te confirmeren aan de voorwaarden van het brandweeradvies. Zie hiervoor bijlage 2.

Meld op tijd de start en einde van de bouwwerkzaamheden via bouwtoezicht@hilversum.nl

De start meldt u uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Het einde van de werkzaamheden meldt u op het moment dat de werkzaamheden klaar zijn. Doe dit aan bouwtoezicht van de gemeente Hilversum. Noem daarbij altijd uw zaaknummer: CLZ_VRG_DOS_8141.

Let op: het is verboden om een bouwwerk of een deel daarvan in gebruik te nemen of te geven voordat u heeft gemeld dat deze klaar is.

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide procedure

Deze besluitvormingsprocedure leest u in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de volgende regels

Wij toetsten uw aanvraag als volgt;

- De bouwactiviteit (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) aan artikel 2.10 Wabo;
- De activiteit het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) aan artikel 2.12, lid 1 onder a 3 Wabo.

In dit kader de volgende toelichting;

Bouwactiviteit (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere bestemmingsplannen van kracht. De relevante bestemmingsplannen zijn "Hilversum Buitengebied", "Regeling Meervoudige bewoning" en het "Veegbestemmingsplan 2016".

Bestemmingsplan "Hilversum Buitengebied"

Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd voor "Wonen-4 (art. 24)" en voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Hilversumse Meent – Laag (art. 30)".

Ingevolge artikel 24.1, lid a van het bestemmingsplan zijn de voor "Wonen-4" aangewezen gronden onder meer bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.

Ingevolge artikel 24.2, lid a en b van het bestemmingsplan (bouwregels) dienen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1.

“Regeling Meervoudige bewoning”

Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de gebiedsaanduiding “Overige zone-regeling meervoudige bewoning-2”.

De regeling meervoudige bewoning voorziet onder meer in het toevoegen van een lid 44.5 aan het bestemmingsplan “Hilversum Buitengebied”, luidende;

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
2. Van het verbod in lid 1 kan en in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning worden afgeweken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 44.2 (Parkeren).
3. Indien gebouwen zijn verbouwd tot (meerdere) zelfstandige woningen waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend en aannemelijk is gemaakt dat deze zelfstandige woningen vóór 1 januari 2003 zijn gebouwd en vanaf die tijd in gebruik zijn als zelfstandige woningen, kan en in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1, onder a., zonder meer met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het verbod, zoals bedoeld in lid 1.

“Veegbestemmingsplan 2016”

Het “Veegbestemmingsplan 2016” voorziet in het beperkt repareren van het bestemmingsplan “Regeling Meervoudige bewoning” door onder punt 2, achter “(parkeren)” het volgende toe te voegen; “en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen niet onevenredig worden aangetast.”

De aanvraag is als volgt in strijd gebleken met de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo);

- Artikel 24.1, lid a van het bestemmingsplan “Hilversum Buitengebied”; De aanvraag voorziet in het splitsen van een vrijstaande woning in 3 woningen, waardoor er geen sprake meer is van een vrijstaande woning;
- Artikel 24.1, lid b van het bestemmingsplan “Hilversum Buitengebied”; De aanvraag voorziet in het splitsen van een vrijstaande woning in 3 woningen, waardoor er meer dan 1 woning in het bouwvlak worden gerealiseerd;
- Artikel 44.5, lid 1 van het bestemmingsplan “Hilversum Buitengebied”; De aanvraag voorziet in het splitsen van een vrijstaande woning in 3 woningen, waardoor er sprake is van meervoudige bewoning.

De aanvraag is derhalve ambtshalve aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Zie in dit kader de toelichting onder de activiteit “*Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (2.1, lid 1 onder c van de Wabo)*”.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voorziet in het intern verbouwen van een bestaande woning tot 3 woningen, waarbij geen wijzigingen worden aangebracht aan de uiterlijke verschijningsvorm van het bestaande gebouw. Hierdoor hoeft de aanvraag niet beoordeeld te worden aan redelijke eisen van welstand.

Bouwtechnische voorschriften

Op 13-9-23 is advies onder voorwaarden ontvangen van de brandweer. In dit kader is een voorwaarde in de vergunning opgenomen. Met het in acht nemen van de gestelde voorwaarden is het aannemelijk dat het bouwwerk zal voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo)

De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan zoals hierboven beschreven en aangemerkt als een verzoek om af te wijken van deze regels;

- De afwijkingsmogelijkheid zoals genoemd onder artikel 44.5, lid 1 onder 2 van het bestemmingsplan “Hilversum Buitengebied” juncto artikel 2.12, lid 1 onder a1 Wabo (om gebouwen als nog te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning, en in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1 onder a van het bestemmingsplan), is niet toereikend gebleken. Deze afwijkingsmogelijkheid voorziet namelijk niet om meer dan 1 woning in het bouwvlak te realiseren (artikel 24, lid 1 onder b van het bestemmingsplan);
- De afwijkingsmogelijkheid zoals genoemd onder artikel 4, lid 9 Besluit omgevingsrecht (verder Bor) juncto artikel 2.12, lid 1 onder a2 Wabo is evenmin toepasbaar gebleken. De locatie Melkmeent 3b is namelijk gelegen buiten de bebouwde kom;
- De aanvraag is aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a3 (Wabo). De aanvraag is daardoor te beschouwen als een aanvraag waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is;
- In dit kader vanuit gemeentewege het volgende overwogen¹;

Gevraagd wordt om een bestaande vrijstaande woning te splitsen in drie woningen. Naast het bestemmingsplan Buitengebied, waarin de woning is bestemd als Wonen-4 (vrijstaande woning), is de Regeling meervoudige bewoning van toepassing. Op grond van deze regeling is het perceel gelegen binnen het gebied Regeling meervoudige bewoning-2.

Dat houdt o.a. in dat het mogelijk is om af te wijken van artikel 24, lid 1 onder a van het bestemmingsplan Buitengebied: ‘het wonen in vrijstaande woningen’. Maar in artikel 24.2.1 onder b is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak maximaal 1 bedraagt. Daarmee is de bovengenoemde binnenplanse afwijking onvoldoende grond om medewerking te kunnen verlenen aan het voorliggende plan. Er is ook een afwijking van artikel 24.2.1 onder b van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het volgende van belang.

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, zodat er rekening gehouden dient te worden met provinciale regelgeving. In principe is de toevoeging van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied niet toegestaan. Toevoeging van woningen leidt tot mogelijke toevoeging van bebouwing.

Ook neemt de intensiteit van het gebruik toe, doordat het aantal personen toeneemt en vanwege de extra verkeersbewegingen. Daarmee is in principe de toevoeging van woningen niet toegestaan.

In dit specifieke geval is er aanleiding om af te wijken van bovenstaande argumenten:

1. er is geen ruimte (meer) om op dit perceel vergunningvrij te bouwen, daarmee is de kans op een ongewenste verdichting van bebouwing niet aanwezig;
2. het gaat om een in pandige splitsing van een bestaande vrijstaande woning in drie woningen, dus een toevoeging van twee woningen, wat te classificeren valt als een kleinschalige ontwikkeling;
3. het perceel is gelegen in een gebied waar al diverse verschillende functies aanwezig zijn met de nodige levendigheid. Toevoeging van twee woningen leidt naar verwachting niet tot een onevenredige toename van ‘reuring’ in het gebied. In de nog op te stellen Ruimtelijke Onderbouwing dient dit nader onderbouwd te worden;
4. naast de aanwezige functies is het perceel gelegen nabij wegen zoals de Hilversumse Meentweg en de Franse Kampweg. Toevoeging van twee woningen leidt naar verwachting niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen in dit gebied. In de nog op te stellen Ruimtelijke Onderbouwing dient dit nader onderbouwd te worden;
5. Het naastgelegen pand, op nummer 3A, is ook gesplitst.

De beoogde woningen zijn van voldoende omvang (meer dan 35 m²), hebben voldoende bergruimte en voldoen aan de criteria voor buitenruimte. Daarmee zijn de woningen van voldoende kwaliteit. Per woning zijn twee parkeerplaatsen aanwezig, waarmee aan de parkeereis voldaan kan worden. In de Ruimtelijke Onderbouwing dient aangegeven te worden in hoeverre de ontwikkeling aansluit op de eisen uit de woonvisie (met o.a. categorisering van woningen).

Conclusie positief advies onder voorwaarden

NB

¹ Het hier overwogene betreft het eindadvies van het Omgevingsteam. Genoemde voorwaarden zijn inmiddels verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Voor andere adressen in de omgeving zijn ook verzoeken geweest voor toevoeging van woningen. Die verzoeken zijn echter niet vergelijkbaar, omdat daar sprake was van de toevoeging van bebouwing en waarbij op grond van de bestemming vanuit bestemmingsplan, woningbouw al niet is toegestaan.

Conclusie positief advies onder voorwaarden

- De aanvrager heeft een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.
In de ruimtelijke onderbouwing is o.a. onderzocht dat bij de ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van 'reuring' in het gebied of een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
- De aanvraag is beoordeeld aan de Woonvisie.
Op 7 juli 2021 is de woonvisie aangenomen in de gemeenteraad. Met de Woonvisie heeft de gemeenteraad de kaders van het woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. In de Woonvisie is het volgende opgenomen:
Bij nieuwbouwplannen stellen we als eis dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporaties is. Dit borgen we in bestemmingsplannen en we maken prestatieafspraken met de corporaties over het te realiseren aantal sociale huurwoningen. Met commerciële ontwikkelaars leggen we dit vast in anterieure overeenkomsten.

Bij deze aanvraag is sprake van splitsing van een bestaand gebouw en niet van nieuwbouw. De woonvisie, en de in de Woonvisie opgenomen eis van toedeling, is daarom op deze aanvraag niet van toepassing.
- VVGB provincie
Advies provincie

De provincie Noord-Holland is in het kader van het vooroverleg in de uitgebreide procedure gevraagd op de aanvraag te adviseren. De provincie deelt het standpunt dat in de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) is verwoord dat door de definitie van kleinschalige woningbouwontwikkeling (nieuwe bebouwing voor de functie wonen die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening) en kleinschalige ontwikkeling (nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening) de artikelen 6.4 en 6.9 Omgevingsverordening NH2020 alleen zien op gevallen waarbij er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Daarvan is hier geen sprake. De provincie meldt tevens dat niet vermeld is dat ook sprake is van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Hiervoor geldt dat het plan gelet op de interne verbouwing en beperkte impact op de omgeving niet in strijd is met de kernwaarden van het BPL.
- Gelet op de stellingname van de provincie is in dit geval geen sprake van een woningbouwontwikkeling. Het splitsen van een bestaand gebouw, zeker gelet op de omvang van de onderhavige aanvraag, leidt niet tot een woningbouwontwikkeling zoals bedoeld in de Omgevingsverordening 2020. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan. Daarnaast wordt het toegestane bebouwd oppervlak niet vergroot. Wel leidt het tot een toename van burgerwoningen. Maar vanwege het feit dat hier geen sprake is van nieuwe bebouwing is volgens de letter van de verordening toevoeging van burgerwoningen niet aan de orde.
- Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst aangegaan.
- Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten om in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag.
- Er is toepassing gegeven aan de procedure als genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
De ontwerpbeschikking en bijbehorende stukken hebben na kennisgeving voor een periode van 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ontvangen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Dit besluit treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn 6 weken verstreken is.

Dit leest u in artikel 6.1, lid 2 onder a van de Wabo. U mag dus niet direct gebruik maken van deze vergunning. Als binnen deze 6 weken termijn een voorlopige voorziening (verzoek om schorsing) is gevraagd, dan mag u pas van de vergunning gebruik maken als:

- dat verzoek om schorsing is afgewezen;
- een uitgesproken schorsing is komen te vervallen.

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

D. Wolters

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

*NB: We verzoeken u vriendelijk om bij alle correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden.
Dit bespoedigt de afhandeling van uw zaak.*