

JH van Zadelhoff
Koggewagen 102
1261 KD BLARICUM

POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM
AFDELING:
VERGUNNINGEN EN HANDHAVEN
TEAM: BOUWEN EN WONEN
BEZOEKADRES:
OUDE ENGHWEG 23
FAX: (035) 629 2596

DATUM 26 juli 2012
ONS KENMERK DD/1202207
UW BRIEF VAN
UW KENMERK
BEHANDELD DOOR Mevr. P. Rensing
TELEFOON (035-) 629 2968

BIJLAGEN

BETREFT Eindadvies verzoek om vooroverleg voor oprichten van een woongebouw met 5 appartementen op het adres Vaartweg 109

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 februari 2012 (aangevuld op 21 juni 2012) ontvingen wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning. Het vooroverleg betreft oprichten van een woongebouw met 5 appartementen op het adres Vaartweg 109. Het vooroverleg betreft het bestemmingsplan en de welstandseisen.

Het bestemmingsplan

Ter plaatse van de Vaartweg 109 geldt het bestemmingsplan 1^{ste} herziening Noordwestelijk Villagegebied. Uw plan is op diverse onderdelen in strijd met dit bestemmingsplan.

De huidige bebouwing, vooral de grootschalige bedrijfsbebouwing op het achterterrein, is geen ideale situatie in een villagegebied en een ontwikkeling naar wonen ligt voor de hand.

Het gebouw overschrijdt in ruime mate het bouwvlak. Dit geldt vooral voor de parkeergarage en de twee appartementen in de aanbouw aan de achterkant. Tweedelijns bebouwing is in het villagegebied in principe niet gewenst, maar in uitzonderlijke gevallen (zoals vervanging van ongewenste bebouwing) kan onder voorwaarden wel medewerking verleend worden aan bebouwing op binnenterreinen.

Vrijwel altijd wordt dan gesteld dat de bebouwing op achterterrein of binnenterrein schuil moet gaan achter het hoofdgebouw aan de straat of laan. Een beperkte hoogte, ondergeschikte uitstraling, afwijkende architectuur en groene inrichting van omliggend terrein zijn daarbij van belang.

De aanbouw van dit plan komt in plaats van de bestaande bedrijfsbebouwing die een veel groter oppervlak en hoogte heeft en te weinig kwaliteit heeft voor een beschermd stads- en dorpsgezicht. De aanbouw blijft lager dan het hoofdgebouw en is duidelijk ondergeschikt ontworpen. De afwezigheid van een kap versterkt dit onderscheid en is daarom gewenst.

De appartementen op het achterterrein zijn wel breder dan de villa en komt op enkele plekken te dicht op de erfgrans. De minimumafstand tot erfgrans kan niet in deze omvang overschreden worden.

De nieuwbouw villa heeft in dit plan een te hoge goot en nokhoogte. Dit geldt echter ook voor de oorspronkelijke villa en voor de aangrenzende villa's op nrs 107 en 103. Deze villa's maken deel uit van een ensemble en een nieuwe villa zou in architectuur en uitstraling moeten passen in dit ensemble. Grotere goot- en nokhoogte zijn daarbij noodzakelijk.

De voorschriften om geen zelfstandige appartementen in de kap te maken zijn gesteld om het aantal ingrepen in een kap (balkons, loggia's, dakkapellen, dakramen) tot een minimum te beperken. In dit

geval worden de lichttoetreding en buitenruimte van het bovenste appartement opgelost in de topgevels, aansluitend op de architectuur van de villa's van het ensemble.
In aangepaste vorm kan de uitgebreide procedure doorlopen worden.

Welstand

De commissie stemt in met de ingeslagen weg. Zij is enthousiast over de aangebrachte verbeteringen en vraagt de ambities op detailniveau waar te maken bij de vergunningaanvraag. De roedes in de voorgevel zijn niet echt nodig maar als ze toch worden doorgevoerd dan is ook hier de uitwerking heel belangrijk.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen, waarbij u rekening moet houden met het feit dat de afstand van de tweedelijns bebouwing tot de perceelsgrens tenminste 3,5 m (conform het bestemmingsplan) moet zijn. Zoals bij u bekend moet bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

1. bouwen
2. afwijken van het bestemmingsplan
3. slopen

Soort procedure

Op basis van het verzoek om vooroverleg zal waarschijnlijk sprake zijn van uitgebreide procedure met een minimale termijn van 6 maanden. Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan dit eindadvies op het verzoek om vooroverleg. Het advies op uw verzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Houdbaarheidsdatum advies

Om er zeker van te zijn dat dit eindadvies als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u deze officiële aanvraag binnen zes maanden in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooroverleg bent u leges verschuldigd. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

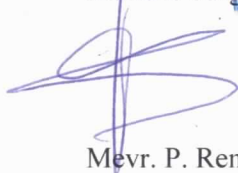
Hebt u nog vragen?

Als u vragen hebt over de behandeling van uw aanvraag, kunt u bellen met mevr. P. Rensing via telefoonnummer (035) 629 2968. Wilt u het registratienummer **DD/1202207** bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn

Klanttevredenheidsonderzoek

De gemeente Hilversum wil graag weten of u tevreden bent over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. We zijn geïnteresseerd in uw mening om onze professionaliteit te toetsen en om de dienstverlening zo nodig verder te verbeteren. Wilt u daarom meewerken aan ons onderzoek? Dit kan door middel van het bijgevoegde vragenformulier of via www.hilversum.eu/wabo/onderzoek. Het gaat om slechts een paar vragen, die u kunt beantwoorden in maximaal twee minuten. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



Mevr. P. Rensing