

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 28 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bijgebouw op het adres Noodweg 36, in strijd met het bestemmingsplan.

Besluit op de aanvraag

Burgemeester en wethouders besluiten om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3. 10, lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten genoemd in de Wabo:

1. (Ver)bouwen (artikel 2.1, lid 1a)
2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten (ver)bouwen en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

De motivering van het besluit luidt als volgt:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikelen 2.1 lid 1 onder a en 2.10 Wabo)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en overwogen als volgt:

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'wonen - 4'. Het plan is wegens de te grote oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 - uitgebreide procedure), zie nadere onderbouwing.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor welstand en monumenten heeft op 5 januari 2023 een positief advies uitgebracht over het bouwplan:

8b, Groen en Recreatie Buitengebied, gewoon welstandsniveau

Het plan is eerder op 27 oktober 2022 aan de commissie voorgelegd. De afgelopen keer adviseerde de commissie om de detaillering op eenzelfde ambitieniveau te brengen als de impressies en de hoofdlijnen van het gepresenteerde plan en de getoonde referentiebeelden. De verfijning en de kwaliteit ontbrak nog in de laatste stap van uitwerking van dit bijzondere ontwerp. De architect geeft een korte toelichting op de wijzigingen aan het plan. De detaillering is aangepast en heeft meer verfijning gekregen. De commissie constateert dat het plan is aangepast conform het vorige advies. Op basis hiervan is het advies positief.

Conclusie: positief advies

Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en zien derhalve geen aanleiding om af te wijken van dit advies. Wij nemen dit advies dan ook over en stellen vast dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

NB: We verzoeken u vriendelijk om bij correspondentie het betreffende zaaknummer te vermelden.

Bouwbesluit / bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012 en (aanvullend) de bouwverordening. Hierbij wordt opgemerkt dat de constructietekeningen en -berekeningen nog moeten worden aangeleverd, zie voorwaarde bij de vergunning).

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'wonen - 4'. Het plan is wegens de te grote oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 - uitgebreide procedure).

- Het bovengenoemde bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om aan de genoemde afwijking medewerking te verlenen (via artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°).
- 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. Het betreft geen kruimelgeval. Medewerking aan de afwijking binnen dit artikellid is derhalve niet mogelijk.

Om het plan mogelijk te maken is een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen (ingevolge afdeling 3.3. oftewel artikel 3.10 e.v. van de Wabo). Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 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'.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorliggende aanvraag voor de bouw van het bijgebouw past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze ontwerp-omgevingsvergunning gevoegd en vormt hiervan een onderdeel.

Uitgebreide procedure, verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Nu de aanvraag omgevingsvergunning niet past in het geldende bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is gesteld dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning niet wordt verleend nadat de raad heeft verklaard dat hij geen bedenkingen tegen de activiteit heeft. Dit gebeurt door het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vanaf nu VVGB).

Voorwaarden behorende tot het besluit

Deze voorwaarden zijn van toepassing op dit besluit:

- Er moet worden gebouwd overeenkomstig het gestelde in de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 met de daarbij behorende normbladen en aanwijzingen zoals aangegeven op de bij het bouwplan behorende gewaarmerkte bescheiden.

- De brandweer heeft de volgende voorwaarde gesteld: De kelder is een doodlopend eind. Wanneer men in de saunaruimte (de ruimten met sauna en stoomcabine) aanwezig is, is er maar één vluchtmogelijkheid. Wanneer de verkeersruimtes op de begane grond, in de fitness verblijfsruimte, in de verkeersruimte in de kelder en in de voorruimte van de sauna uitgevoerd worden met gekoppelde NEN-2555 rookmelders om rookontwikkeling bij brand op tijd te kunnen opmerken en de aanwezige bijtijds worden geattendeerd en te kunnen vluchten, is er een veilige situatie.
- Om aan te tonen dat voor alle onderdelen aan het bouwbesluit wordt voldaan, moeten uiterlijk 3 weken voor uitvoering (van de betreffende onderdelen) de volgende zaken worden aangeleverd:
 - Berekeningen en tekeningen van alle constructies. Dit betreft onder andere:
 - gewichts- en stabiliteitsberekening,
 - sonderingen, funderingsadvies en funderingsberekening,
 - berekeningen en tekeningen van alle nieuwe en te wijzigen constructies van beton, staal en hout, in het werk vervaardigd en/of geprefabriceerd.

Procedure

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen met ingang van xx t/m xx ter inzage.

Zienswijzen

Een ieder kan schriftelijk een gemotiveerde zienswijze op het ontwerpbesluit indienen. U richt de zienswijze aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 9900, 1201 GM Hilversum. NB: alleen diegenen die tijdig zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het definitieve besluit beroep aantekenen bij de rechtbank.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
Afdeling Publiekszaken,
Teammanager Backoffice,
Mevr. N. van den Bedum

(dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend)