

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1041958
afdelingsnaam: Leefomgeving / Ruimtelijke kwaliteit
steller: Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer: 035 629 2262

onderwerp: Herontwikkeling Vaartweg 180

Voorstel

1. Geen ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van de weigering omgevingsvergunning 1ste fase voor sloop en nieuwbouw van appartementen aan de Vaartweg 180.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Herontwikkeling Vaartweg 180		9 februari 2022	9 februari 2022	9 maart 2022

Samenvatting

Voor het perceel Vaartweg 180 (hoek Vaartweg-Schuttersweg) is een aanvraag omgevingsvergunning 1ste fase ingediend voor sloop en nieuwbouw ten behoeve van woningbouw. Dit 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. Deze hoogte wordt met het bouwplan overschreden en er is sprake van bouwen buiten het bouwvlak. De oostkant van het perceel heeft de bestemming Kantoordoeleinden. Het gebruik voor wonen is hier niet toegestaan, de maximale hoogte wordt overschreden en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

De aanvraag voldoet niet aan de vastgestelde Woonvisie, het vastgestelde Economisch Perspectief 2040 en medewerking is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Voor medewerking aan het bouwplan is een uitgebreide procedure of een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het wijzigen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid, met dien verstande dat bij toepassing van de uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven moet worden. In dit geval stellen wij uw raad voor de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven en het conceptbesluit daarvan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

De aanvrager heeft inmiddels ook zelf bij uw raad aandacht voor zijn bouwplan gevraagd. Zie hiervoor de bijgevoegde brief. Naar aanleiding hiervan heeft uw raad een (tevens bijgevoegde) collegebrief ontvangen omtrent de voorbereiding van dit voorstel.

Inleiding

In juli 2019 is een vooronderzoek ingediend voor sloop van de huidige bebouwing en realisatie van een nieuw woongebouw bestaande uit 5 bouwlagen en een hoogteaccent van 7 bouwlagen met 16 appartementen en een parkeergarage. Dit verzoek is eind augustus 2019 afgewezen. Overwogen is dat het vanuit economisch oogpunt wenselijk is om de werkfunctie op deze locatie te behouden.

Aangegeven is dat bij een eventueel aangepast plan op de begane grond de bestaande oppervlakte aan kantoren (360 m²) gerealiseerd moet worden, waarbij de overige ruimte kan worden ingericht voor wonen. Daarbij wordt de voorgestelde bouwhoogte niet passend geacht in de omgeving.

In april 2020 is een aangepast vooronderzoek ingediend voor een nieuw woongebouw met 15 appartementen bestaande uit 5 en 6 bouwlagen en een parkeergarage. Dit verzoek is eind juni 2020 afgewezen. Het plan bevat geen ruimte voor werken. Zoals in het eerdere advies aangegeven dient op de begane grond ruimte voor werkgelegenheid (360 m²) gerealiseerd te worden, waarbij is aangegeven dat dit niet noodzakelijkerwijs kantoorruimte hoeft te zijn. Andere passende functies zouden bijv. maatschappelijke functies, welzijn of sport kunnen zijn. Het verzoek is daarnaast afgewezen vanwege het woonprogramma dat enkel bestaat uit woningen in het dure segment, terwijl het woonbeleid uitgaat van minimaal 50% middeldure woningen en minimaal 1/3 sociale woningen. Ten aanzien van stedenbouw is aangegeven dat het denkbaar is dat de locatie ruimte biedt voor meer en een hoger volume dan in de huidige situatie aanwezig is. Een ruimtelijke analyse waarbij deze locatie in een bredere context wordt beschouwd en visueel inzichtelijk wordt gemaakt en die als ruimtelijke argumentatie zou kunnen dienen ontbreekt echter.

Ondanks het negatieve advies op het vooronderzoek is in september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend. Het woonprogramma is daarin niet aangepast en bevat nog altijd uitsluitend woningen in het dure segment. Het plan bevat nog altijd geen ruimte voor werkgelegenheid en er is onvoldoende tegemoet gekomen aan de gedane suggesties op het gebied van stedenbouw. Naar aanleiding van de aanvraag is er diverse malen overleg geweest met de aanvrager. Dit heeft niet geleid tot de gewenste aanpassingen van de aanvraag waarmee er sprake blijft van strijd met de door uw raad vastgestelde beleidskaders voor wonen en werken. Er dient nu op de aanvraag te worden beslist.

Probleemstelling/doel

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden geweigerd, omdat deze niet in lijn is met het vigerende beleid noch de advisering op de vooronderzoeken en dus niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Vanuit economisch perspectief is het behoud van werkgelegenheid op deze locatie belangrijk

In de advisering is aangegeven dat de bestaande 360 m² aan werkgelegenheid op de begane grond in de plannen dient terug te komen. Ruimte maken en behouden voor economische vitaliteit is één van de belangrijkste opgaven uit het Economisch Perspectief. Het werken in de woonwijken staat onder druk en juist het combineren van wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan de werkgelegenheid en

levendigheid in de woonwijken en leidt tot een betere functiemix. Dit hoeft niet expliciet een kantoorfunctie te zijn. Een passende functie zou ook maatschappelijk, welzijn of sport kunnen zijn. In nader overleg is aangegeven dat het aantal vierkante meters ten behoeve van werken nog nader besproken kan worden, waarbij in ieder geval minimaal 260 m² als uitgangspunt dient te worden genomen. In de aanvraag komt de werkfunctie echter in het geheel niet terug. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de werkfunctie is komen te vervallen, omdat deze door omwonenden als ongewenst zou worden gezien. Volgens aanvrager is hier ook geen sprake van een typische kantorenlocatie en is werken aan huis, wat binnen het plan mogelijk is, passender dan een afzonderlijke kantoorruimten. Woningen zouden daarnaast bijdragen aan sociale veiligheid in de directe omgeving.

1.2 Het woonprogramma wijkt af van het vastgestelde woonbeleid

Bij het realiseren van woningen is het woonbeleid om minimaal 50% van het programma als middeldure woningen en minimaal 1/3 als sociale huurwoningen uit te voeren. Deze aanvraag betreft enkel woningen in het dure segment. In de brief van 8 juli 2020 geeft de aanvrager aan dat het gevraagde programma het project financieel onhaalbaar maakt. Aanvrager had zich hiervan kunnen vergewissen alvorens over te gaan tot aankoop van het perceel. In de ruimtelijke onderbouwing wordt door de aanvrager aangegeven dat in dit geval sprake is van een klein project waar bewust is gekozen voor de dure categorie, omdat deze goed past bij de woningen in de omgeving. De appartementen zijn aantrekkelijk voor diegenen in de omgeving die graag kleiner cq. gelijkvloers willen gaan wonen zonder de wijk te hoeven verlaten. Aanvrager stelt dat andere gemeenten een woonprogramma eisen bij een bepaalde omvang, bijvoorbeeld vanaf 30 woningen. In Hilversum geldt het woonprogramma echter ook voor kleinere projecten. Dit is een bewuste keuze geweest. Er wordt geen aanleiding gezien hiervan af te wijken, mede gelet op de ongewenste precedentwerking hiervan.

1.3 Vanuit stedenbouw is het plan niet akkoord

Hoewel er met het plan van september 2020, ten opzichte van het voorstel van juli 2019, stappen in de goede richting gezet zijn (de bouwhoogte is aangepast en de vormgeving veranderd) is het stedenbouwkundige advies nog altijd negatief. Ook na de tussentijdse besprekingen, die aanleiding zouden moeten zijn geweest om het plan wezenlijk aan te passen, is deze handschoen onvoldoende opgepakt. Zonder deze wijzigingen kunnen de stedenbouwkundige zorgen om hier tot een passende ontwikkeling te komen niet worden wegnomen. De voorgestelde ontwikkeling wordt qua gevelbeeld en massaopbouw niet als passend gezien in het geheel van de Vaartweg. Tevens wijkt het voorstel te zeer af van de beschrijvingen in de welstandsnota. Voor een uitgebreidere stedenbouwkundige afweging wordt verwezen naar de bijgevoegde memo d.d. 27 mei 2021 en de advisering van het Omgevingsteam d.d. 27 augustus 2019 en 30 juni 2020.

1.4 Er is onvoldoende aandacht geweest voor participatie

In de advisering op de vooronderzoeken is aangegeven dat initiatiefnemer participatie dient te voeren met de buurt en dat de gemeente hiervan bij een aanpassing van de plannen verslaglegging wenst te zien. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in oktober 2019 constructief overleg is gevoerd met Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg. In december 2019 heeft een bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden, waaruit een klankbordgroep is gevormd. Het verslag hiervan is bij dit voorstel gevoegd. Aangegeven wordt dat het eerste plan positief werd ontvangen, maar dat er kritiek was op de bouwhoogte en het terugbrengen van kantoorruimte in de nieuwbouw. Voorts wordt aangegeven dat in september 2020 (derhalve tegelijkertijd met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning) een eerste reguliere bijeenkomst met de klankbordgroep heeft plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg. Het verslag hiervan is ter informatie bij dit voorstel gevoegd.

In het participatieverslag van de aanvrager wordt geconcludeerd dat verreweg de meeste bewoners kunnen instemmen met de bouwhoogte van het planvoorstel (p. 33). Dat dit niet het geval is blijkt uit een aantal ontvangen (premature) zienswijzen.

1.5 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen op de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, waarvan één van Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg. De andere zienswijze is afkomstig van de leden van de klankbordgroep mede namens omwonenden. In de zienswijzen wordt kritiek geuit op de gevoerde participatie. Het plan is, in tegenstelling tot de verslaglegging, niet positief ontvangen. Er is kritiek op de totstandkoming van de klankbordgroep en de wijze van communicatie met de klankbordgroep.

In de zienswijzen worden zorgen geuit omtrent onder meer de bouwhoogte en de verkeersveiligheid. De gemeente wordt verzocht de uitgangspunten van het bestemmingsplan te handhaven en niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging. De zienswijzen zijn bij dit voorstel gevoegd ter informatie.

Kanttekeningen

De aanvrager gaat naar verwachting een zienswijze indienen op het voornemen tot weigering. Vervolgens staat de mogelijkheid van beroep en hoger beroep open.

Financiën, middelen & capaciteit

N.v.t.

Uitvoering

De beslissing over de omgevingsvergunning volgt de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uitgebreide procedure). Dat betekent dat de ontwerpbesluiten voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De ontwerpbesluiten worden tevens toegestuurd aan de aanvrager.

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

P. Torres Barrera

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Besluitgebied aanvraag omgevingsvergunning Vaartweg 180
2. Vaartweg 180 - ontwerp weigering omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing Hilversum Vaartweg 180 d.d. september 2020
4. Memo overzicht stand van zaken en advisering d.d. 27 mei 2021
5. Negatief advies omgevingsteam d.d. 27 augustus 2019
6. Negatief advies omgevingsteam d.d. 30 juni 2020
7. Verslag klankbordgroep d.d. 8 september 2020
8. Verslag inloopavond 10 december 2019
9. Zienswijze Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomborg d.d. 16 oktober 2020
10. Zienswijze klankbordgroep en omwonenden d.d. 23 oktober 2020
11. Aanvulling zienswijze klankbordgroep en omwonenden d.d. 25 januari 2021

12. Brief aanvrager aan raad d.d. 15 december 2021
13. Brief college aan raad d.d. 21 december 2021