

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Heer van Roekel
Postbus 4
5386 KD Geffen

DATUM 10 december 2021
ONS KENMERK 789304
UW BRIEF VAN -
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Negatief eindadvies verzoek om vooronderzoek

Geachte Heer van Roekel,

Op 29 juli 2021 ontvingen wij uw verzoek om vooronderzoek voor een omgevingsvergunning. Het vooronderzoek betreft het gebiedsontwikkeling monnikenberg-noord (woningbouw) op het adres Van Riebeeckweg 212 C 10061+10062+7248+10002.

Het bestemmingsplan

Het plan is wegens het te grote aantal woningen, maatschappelijke doeleinden in de bestemming Wonen, de bouwhoogte, parkeren in de bestemming groen, het aantal parkeerplaatsen en maatschappelijke doeleinden in de bestemming horeca in strijd met het bestemmingsplan. Meewerken aan ontheffing is mogelijk via Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (uitgebreide procedure).

Conclusie: Negatief advies.

Motivering:

Het vooronderzoek omhelst de bouw van 330 woningen waarvan ca 20 woningen voor dementerende mensen of begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking. Tevens wordt 250 m2 horecafunctie beoogd. Zowel het woonprogramma als de horecafunctie is groter dan in vastgestelde randvoorwaarden 2020 zijn opgenomen.

Om het voorgenomen plan te kunnen realiseren wordt door de initiatiefnemer verzocht om op de punten van het bestemmingsplan af te wijken:

1. Aantal woningen;
2. De bouwhoogte;
3. Zorg / maatschappelijke doeleinden in de bestemming wonen;
4. Meer oppervlakte voor horeca;
5. Parkeren in de bestemming groen;
6. Parkeernorm.

Nb.

Punt 1, 2 en 6 betreffen verzoeken om binnenplannen af te wijken. Voor punten 3, 4 en 5 biedt het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden. Voor de gevraagde

afwijkingen genoemd bij punt 3, 4 en 5 moet overwogen worden of er buitenplannen kan worden afgeweken op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Bor (kruimelafwijkingenlijst). Ten aanzien van de gevraagde bestemmingsplanafwijkingen puntsgewijs het volgende:

Ad 1. Door de aanpassing van het aantal woningen wordt een verdeling in prijssegment mogelijk overeenkomstig beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de woonvisie. Het benutten van de ruimte binnen de afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan ten behoeve hiervan is akkoord.

Ad. 2 In de aanvraag overschrijdt een deel van de bebouwing de maximale bouwhoogte van 11 meter. Het gaat om een deel van het woonprogramma dat in vier lagen gestapeld is. Gestapelde woningen nemen minder bebouwd oppervlak in. Voor een vierde bouwlaag is de 10% ontheffing voor hoogte nodig. Hiertegen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in principe geen bezwaar, omdat een voor gestapelde woningen voor een lagere bebouwd oppervlak kan zorgen en daarmee impliciet voor een betere landschappelijke inpassing. Aan deze ontheffing kan medewerking verleend worden mits aan de overige voorwaarden voldaan wordt.

Ad 3 De voorgenomen realisatie van een zorgvoorziening is qua functie op Monnikenberg een voor de hand liggende in nabijheid van andere zorgvoorzieningen. Daarnaast voorziet het in een bijzondere woonvorm die de druk op de woningmarkt kan verlichten en is in lijn met de woonvisie. In Hilversum zijn locaties met een maatschappelijke bestemming waarbinnen ontwikkeling van zorgvoorzieningen passen schaars en het ontwikkelen van dergelijke voorzieningen daardoor niet eenvoudig.

Nb.

Met een zogeheten kruimelafwijking meewerken aan de gevraagde zorgvoorziening is in beginsel enkel mogelijk als dit plaatsvindt in een hoofdgebouw welke (primair) gerealiseerd wordt conform de geldende bestemming, Wonen. Mocht, bij een eventuele aanpassing van het plan, deze zorgfunctie het hoofdgebruik worden van een nieuw op te richten hoofdgebouw, dan kan het zijn dat meewerken op grond van de kruimelafwijkingenlijst niet mogelijk is, maar dat er hiervoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

Ad 4 Ten aanzien van de gevraagde horeca het volgende. Qua programma wordt 250 m² horeca beoogd hetgeen 130.m² meer is dan toegestaan en niet met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan worden gerealiseerd. Argument om planologisch extra functies en programma toe te voegen is dat het bijdraagt aan een significante behoefte en passend is op de locatie. De uitbreiding van het aantal m² horeca past niet binnen de doelstellingen van het horecabeleid. Daarnaast is een forsere bebouwing op de beoogde plek niet in lijn met het openhouden van de groen wig door het gebied. De uitbreiding van de horeca is niet akkoord.

Ad 5 Zowel een deel van de parkeerplaatsen als de oostelijke ontsluitingsweg zijn gelegen in de bestemming groen. Het betreft hier echter bestaande verhardingen en het voorstel gaat hier niet ten koste van bestaand groen. Vanuit landschappelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen de strijdigheid met het bestemmingsplan, mits er extra aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de inrichting van de rest van de respectievelijke groenzones.

Ook het behoud van het ketelhuis in het ontwerp is vanuit het landschap gezien niet bezwaarlijk zolang de omvang beperkt blijft tot 120m² en het de zichtas van het klooster naar de St.Vitus niet belemmert. Door de positie aan de rand van de zogenaamde Groene Wig vormt het ketelhuis in beperkte omvang ook geen onevenredige inbreuk op die Groen Wig.

Wellicht ten overvloede, maar in het gebied dienen volgens het Compensatieplan Monnikenberg (dat onderdeel vormt van de verleende kapvergunning voor de ontwikkeling van het zorgpark Monnikenberg) 550 bomen te worden geplant.

Ad 6. De kavel ligt in de buitenschil/rest bebouwde kom. Voor de berekening van de parkeereis zijn wij uitgegaan van verschillende functies van het door initiatiefnemer beoogde programma, zie de tabel hieronder. De historische parkeervraag wordt niet meegenomen in de parkeerbalans omdat het nieuwbouw betreft. Alle parkeernormen zijn inclusief bezoek.

Functies en Aantallen/m ² bvo	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
75 appartementen sociale huur	1,4 per woning	105
90 appartementen middelduur huur	1,4 per woning	126
45 middeldure koopappartementen	1,8 per woning	81
16 tussen/hoek grondgebonden woningen middelduur	1,9 per woning	30,4
30 dure koopappartementen	2,1 per woning	63
32 tussen/hoek grondgebonden woningen duur	1,9 per woning	60,8
8 tussen/hoek grondgebonden woningen duur	1,9 per woning	15,2
4 grondgebonden villa's	2,2 per woning	8,8
Horeca 250m ² bruto vloeroppervlak	6 per 100m ² bvo	15
Zorgvoorziening 1600m ² (32 zorgkamers schatting)	0,6 per zorgkamer	19,2
Totaal		524,4

Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 463,77, afgerond 464 parkeerplaatsen met dubbelgebruik (zie ook tabel hieronder). Dubbelgebruik betekent dat parkeerplaatsen niet aan specifieke (zorg)woningen of het horeca pand toegekend wordt. Is dubbelgebruik niet mogelijk, dan is de parkeereis afgerond 524 parkeerplaatsen. Volgens de tekening worden 375 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt niet aan de parkeereis voldaan.

Wat betreft de parkeernorm wordt gevraagd om een reductie. Dit wordt in Hilversum vooralsnog alleen gedaan rondom OV knooppunten mits voldaan aan de hiervoor geformuleerde voorwaarden en vergezeld met een mobiliteitsplan. De locaties Monnikenberg ligt niet in nabijheid van een OV knooppunt en komt hiervoor niet in aanmerking.

Nb. Mochten er functies niet gerealiseerd worden dan kunnen de parkeerplaatsen bestemd voor de functie van het totale aantal parkeerplaatsen worden verminderd.

Parkeerbalans:	Buitenschil/Rest bebouwde kom							
	weddagochtend	weddagmiddag	weddagavond	koopavond	weddagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Parkeereis Hilversum	217,22	229,78	463,77	414,19	403,61	317,09	444,36	366,67
	217	230	464	414	404	317	444	367
Parkeervraag nieuw	217,2228	229,7796	463,7664	414,1896	403,608	317,0928	444,36	366,6696
Parkeervraag oud	0	0	0	0	0	0	0	0

Samenvatting en conclusie

De flexibiliteit zoals is opgenomen in het bestemmingsplan wordt met het beoogde programma maximaal benut zonder te voldoen aan de geldende parkeernorm. De flexibiliteit is echter bedoeld om gestelde randvoorwaarden 2020 te kunnen uitwerken zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteiten (omgaan met groene ruimte in het gebied en openhouden groene wig bv) en vereiste normeringen zoals parkeren.

Ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen kan ruimtelijk gezien op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door compacter te bouwen of door een ondergrondse parkeervoorziening te creëren.

Meewerken aan het voorgestelde plan is gelet op bovenstaande dan ook niet wenselijk. Het niet voldoen aan de parkeereis en de beoogde uitbreiding van de horecafunctie is niet acceptabel.

Het plan zoals nu voorligt vraagt op elk vlak afwijking van oorspronkelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, zowel qua hoogte, programma als parkeernormering. Het cumulatief effect is in kader van een goede ruimtelijke ordening niet verantwoord.

Op onderdelen kan worden overwogen worden om van het oorspronkelijke programma en volume af te wijken door een optimum te zoeken tussen behoud van kwaliteit versus programma. Het zoeken naar een optimum kan in de vorm van uitruil van functies en inzetten van afwijkingsruimte binnen het bestemmingsplan mits hierbij wordt voldaan aan bijbehorende parkeernorm en het niet ten koste gaat van beoogde kwaliteit.

Tot slot wijzen wij op het recent vastgestelde beleid voor natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen is een belangrijk uitgangspunt voor een ontwikkeling van deze omvang en op deze locatie. Voor meer informatie hierover kan een afspraak worden gemaakt met een van onze adviseurs natuur, landschap en ecologie

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw verzoek adviseren wij u geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om vooronderzoek 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 V. Zweep via telefoonnummer 14035. U kunt ook e-mailen naar v.zweep@hilversum.nl. Wilt u het zaaknummer 789304 bij de hand houden? Hierdoor kunnen wij u vlot van dienst zijn.

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.