

ONTWERPBESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 9 juni 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen/gedeeltelijk slopen en het wijzigen van het gebruik van het monumentaal pand in horeca met terras (i.p.v. winkel/woning) op het adres Groest 16-18 in Hilversum;

Besluiten

gelet op de artikelen 2.1, lid 1 sub a, en c en 2.2 lid 1 sub b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- bouwen
- wijzigen gemeentelijk monument
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De motivatie van het besluit is als volgt:

Bouwen (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo)

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad 2013 (artikel 5 en 6). Het bouwplan gaat uit van het verbouwen van een bestaande winkel – woonhuis tot een restaurant. Deze nieuwe horecavestiging komt niet voor in de lijst van toegelaten Horeca inrichtingen van bijlage 4 van de bestemmingsplanvoorschriften. Ook ontbreekt de functieaanduiding 'horeca' op de bestemmingsplankaart. Het gebruik van het gebouw ten behoeve van een restaurant is in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast is het bouwplan in strijd met artikel 5.2 (Bouwregels algemeen). In dit voorschrift is bepaald dat op de voor 'Centrum' aangewezen gronde uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming en aanduidingen.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

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

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', omdat het plan niet past binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum - Randgebied - 1' en de daarbij behorende regels.

Het bovengenoemde bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om aan de genoemde afwijkingen 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 afwijkingen binnen dit artikellid is niet mogelijk.

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, sub 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, sub 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). De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 september 2014 het volgende besloten:

1. een ontwerp-'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik in horeca met terras van het pand aan de Groest 16-18 te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring 'definitief' wordt indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorliggende aanvraag past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag. De aanvraag en de gevolgen integraal afwegende, is de conclusie dat sprake is van een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling die past binnen een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze ontwerpbesluiting gevoegd en vormt hiervan een onderdeel.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient een ruimtelijk plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de bestaande situatie (winkel-woonhuis) is de parkeereis plusminus 2,5 parkeerplekken, terwijl op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid voor het plan een parkeereis geldt van ongeveer 14,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat per saldo de parkeervraag met 12 parkeerplekken toeneemt. Hierin kan niet op eigen terrein worden voorzien. Wij zijn voornemens gebruik te maken van de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de parkeereis. Hierbij is afgewogen dat het initiatief het vestigen van een restaurant in de binnenstad betreft. Het restaurant is in dit geval een centrumfunctie. Voor dergelijke functies zijn voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar in de openbare parkeergarages. Daarnaast krijgt met het plan een al jarenlang leegstaand monumentaal pand weer een passende functie. Als wordt vastgehouden aan de parkeereis dan is een nieuwe invulling welhaast onmogelijk en weinig realistisch.

Het verlenen van ontheffing sluit ingeval van een herontwikkeling overigens ook aan bij de 'Structuurvisie Hilversum 2030'. Onder andere de volgende hoofdlijn is in de 'structuurvisie' opgenomen: '*Bij herbestemming en herontwikkeling van locaties in het centrum is de verplichting vervallen om altijd parkeerplaatsen op de locatie zelf te maken. De parkeergarages in het centrum worden behalve voor bezoekers ook voor werknemers- en bewonersparkeren gebruikt. Bezoekers van het centrum van Hilversum ervaren in 2030 de openbare ruimte als groen. De pleinen in het centrum en de parken daaromheen zijn levendige plekken, die uitnodigen voor ontmoeting en verblijf.*'

Welstand

De Commissie Welstand & Monumenten heeft op 10 juli 2014 positief over het plan geadviseerd. Omdat bij de aanvraag geen detailtekeningen zijn gevoegd stellen wij als voorwaarde dat minimaal zes weken voor de aanvangsdatum van de bouw de detailtekeningen ter goedkeuring worden ingediend. Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat goedkeuring is verstrekt op deze detailtekeningen.

Archeologie

Voor de locatie is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog' (artikel 41) van toepassing. Op grond van dit artikel is het niet toegestaan ingrepen te doen (bouwen of graven) die van meer dan 25 m² bedragen en dieper dan 0,30 m reiken, zonder dat archeologisch advies is uitgebracht dat archeologische waarden door de ingreep niet worden aangetast. Aangezien de uitbreiding kleiner is dan 25 m² is archeologisch onderzoek niet nodig.

Voor de te slopen delen ten behoeve van het plan stellen wij als voorwaarde dat deze onder begeleiding van een deskundige inzake bouwhistorie moet plaatsvinden.

Vellen

Naast de noordgevel staan - zeer dicht op de gevel - twee hogere bomen, die een potentieel gevaar betekenen voor het stabiliteit van het pand. Voor een van deze bomen is op 20 mei 2014 kapvergunning verleend inclusief herplantplicht. Voor de andere boom dient nog een kapvergunning te worden aangevraagd. Op grond van het gemeentelijke velbeleid zal deze aanvraag kunnen worden verleend.

Procedure

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen met ingang van 19 september 2014 t/m 30 oktober 2014 ter inzage.

Een ieder kan gedurende bovengenoemd tijdvak gemotiveerde zienswijzen inbrengen bij het college.

Hilversum, 15 september 2014

Namens burgemeester en wethouders,
Afdeling Publiekszaken
Teammanager Backoffice

mevr. N. van den Bedum