

dienst: Dienst Stad
datum: 28 oktober 2011
registratienummer: S/1114277
afdelingsnaam: DS/Stedelijke Ontwikkeling
steller: dhr. I. Slager
paraaf chef: 
kopie aan:
onderwerp: Uitgebreide Wabo-procedure voor 22 zorgunits op Koninginneweg 83-87

nota voor burgemeester en wethouders

Inleiding

Door Van der Wardt Ontwikkeling B.V. is op 20 april 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 24 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87. De bestaande panden aan de Koninginneweg staan al jarenlang leeg. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan Binnenstad omdat de locatie daarin de bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft. Om het plan mogelijk te maken moet een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen, volgens afdeling 3.3. Wabo. Daarbij zal de raad op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven voor het plan.

Voortraject

Enkele jaren geleden is door de aanvrager al een plan ingediend voor het realiseren van 10 reguliere appartementen. Op 12 mei 2008 is dit plan toen behandeld in uw college en is besloten om medewerking te verlenen en te starten met een vrijstellingsprocedure op grond van de WRO, zoals die toen gold. Het plan heeft toentertijd ter inzage gelegen voor zienswijzen, maar het plan is door de aanvrager niet doorgezet.

Nu heeft de aanvrager een gewijzigd plan opgesteld voor 22 zorgappartementen. Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In verband hiermee is door de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten worden behandeld.

Inhoud

Zoals gezegd betreft het een plan voor 22 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87. De achterzijde van het perceel ligt aan de spoorlijn Hilversum- Amsterdam. Het heeft enige tijd geduurd voordat het aspect Externe Veiligheid op voldoende wijze in het plan was opgenomen omdat de brandweer strenge eisen stelt aan de brandwerendheid van de achtergevel. Uiteindelijk zijn de eisen van de brandweer verwerkt in het plan en de ruimtelijke onderbouwing.

Op 1 november 2011 is een aangepast plan en ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarbij het aantal appartementen is gewijzigd van 24 naar 22. Over de definitieve oplossing voor het parkeren vindt nog overleg plaats om tot een aanvaardbare oplossing te komen. Dit zal worden verwerkt in het definitieve besluit.

Voor het plan heeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat er geen sprake is van kostenverhaal. Met de aanvrager zal een planschadeovereenkomst worden gesloten voor het verhalen van eventuele planschade. De kosten van de planprocedure worden verrekend door middel van leges.

Hogere grenswaarden geluid

In verband met ligging aan de Koninginneweg zal voor het wegverkeerslawaaï op het pand een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) verleend moeten worden. Een ontwerpbesluit hogere grenswaarden is bijgevoegd.

Vervolgtraject

Het ontwerpbesluit en bijbehorenden stukken worden ter inzage gelegd en dit zal worden gepubliceerd in de Gooi en Eembode, de Staatscourant en op de website. Na de zienswijzenprocedure zal het plan en de eventueel ingekomen zienswijzen worden voorgelegd aan de raad en kan de raad een verklaring van geen bedenkingen verlenen voor dit plan. Als dit besluit is genomen kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

Versnellen afhandeling

Het project loopt al enkele jaren en de panden staan al vele jaren leeg. Er bestaat vanuit de omgeving en vanuit de politiek al enige tijd de wens dat deze locatie wordt ontwikkeld. Om die reden is gezocht naar een mogelijkheid om de afhandeling te versnellen.

Dit kan worden bereikt door nu al aan de raad een voorstel te doen, waarin wordt gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Wanneer er tijdens de inzagetermijn zienswijzen worden ingebracht zal het besluit door uw college worden opgeschort totdat een voorstel over de ingebrachte zienswijzen kan worden voorgelegd.

Op de reguliere wijze wordt na afloop van de zienswijzentermijn een raadsvoorstel aangeleverd over het afgeven van de verklaring van geen bezwaar. Door nu al aan de raad voor te stellen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan de afhandelingstermijn met circa 2 maanden worden verkort.

Voorgestelde beslissing

1. medewerking verlenen aan het plan voor het realiseren van 22 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87 en een uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.3. Wabo) doorlopen;
2. het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage leggen voor het indienen van zienswijzen;
3. de Raad voorstellen::
 - a. een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het bouwplan voor 22 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87
 - b. dit onderwerp ter advisering aan de Raad agenderen voor de Discussie van 18 januari 2012.
4. het voorstel aan de Raad opschorten, indien tijdens de inzagetermijn zienswijzen worden ingediend, totdat een voorstel kan worden voorgelegd waarbij de ingebrachte zienswijzen zijn betrokken;

RAADSVOORSTEL

raadsvergadering: 1 februari 2012
onderwerp: Uitgebreide Wabo-procedure voor 22 zorgunits op Koninginneweg 83-87
bijlage: ontwerp-besluit
datum: 31 januari 2012
gemeentebld I nr.: 02
agenda nr.: 6

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

Enige jaren geleden is door de aanvrager een plan ingediend voor het realiseren van 10 reguliere appartementen. Dit plan is door de aanvrager niet doorgezet. De aanvrager heeft op 20 april 2011 een gewijzigd plan ingediend voor 22 zorgappartementen op deze locatie. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan Binnenstad omdat de locatie daarin de bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft.

Inhoud

Door Van der Wardt Ontwikkeling B.V. is op 20 april 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 24 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87. De bestaande panden aan de Koninginneweg staan al jarenlang leeg. Om het plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen op grond van afdeling 3.3. van de Wabo. Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vanwege de ligging van de locatie naast de spoorlijn worden, in verband met het onderwerp Externe Veiligheid, door de brandweer strenge eisen gesteld over brandwerendheid van de achtergevel. Door discussie hierover heeft het enige tijd geduurd voordat dit onderwerp op goede wijze in het plan was verwerkt. Op 4 november 2011 is een aangepast plan en ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Versnellen procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure houdt in dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd, waarbij eenieder tijdens de inzagetermijn gelegenheid heeft voor het indienen van zienswijzen. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend zal een verklaring van geen bedenkingen moeten worden afgegeven door uw raad.

Het project loopt al enkele jaren en de panden staan al vele jaren leeg. Er bestaat vanuit de omgeving en vanuit de politiek al enige tijd de wens dat deze locatie wordt ontwikkeld. Om die reden is gezocht naar een mogelijkheid om de afhandeling te versnellen. Dit is bereikt door dit voorstel al aan te leveren vóór het einde van de inzagetermijn. Op deze wijze is de proceduredtijd met circa 2 maanden verkort. Inmiddels is de zienswijzentermijn verstreken en zijn er tegen het plan geen zienswijzen ingebracht.

Voorgestelde beslissing

Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het bouwplan voor 22 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87.

De SP maakt een voorbehoud. De overige fracties adviseren de raad positief. Het onderwerp wordt vooralsnog zonder debat geagendeerd voor Het Besluit van 1 februari 2012.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2011;

BESLUIT:

- een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het bouwplan voor 22 zorgappartementen aan de Koninginneweg 83-87;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 1 februari 2012,
de griffier,

K.E. Driehuijs

de voorzitter,

P.I. Broertjes