

RAADSVOORSTEL

raadsvergadering: 13 maart 2013
onderwerp: Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan
bijlage: ontwerp-besluit
datum: 4 maart 2013
gemeentebld I nr.: 21
agenda nr.: 11

Aan de gemeenteraad,

Inleiding

Woningbouwcorporatie Dudok Wonen heeft een bouwplan ontwikkeld voor het bouwperceel op de hoek Van Linschotenlaan – Oostereind / Oosterengweg. Dit bouwperceel is eigendom van Dudok Wonen. Het definitieve bouwplan omvat de realisatie van 52 huurappartementen en ongeveer 300 m2 commerciële ruimte op de begane grond verdieping.

De realisatie van dit project past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een planologische procedure moet doorlopen worden om de realisatie van dit project mogelijk te maken. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Op verzoek van de opdrachtgever Dudok Wonen wordt voorgesteld om voor de realisatie van dit project een projectuitvoeringsbesluit te nemen op basis van artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet. De gemeenteraad is hiervoor het bevoegd gezag.

Voortraject

Eind 2011 heeft over dit voorgenomen bouwproject een informatiebijeenkomst met omwonenden plaatsgevonden en is er gelegenheid geboden om te reageren op dit bouwproject en de voorgestelde planologische procedure (projectuitvoeringsbesluit). De ontvangen reacties zijn geen aanleiding geweest om het bouwproject aan te passen of om de voorgestelde procedure niet voort te zetten. Het voornemen van het college om een projectuitvoeringsbesluit te laten nemen door de gemeenteraad is 14 maart 2012 besproken in de commissie Ruimte. De commissie Ruimte heeft het college overwegend positief geadviseerd om de formele procedure van het projectuitvoeringsbesluit te doorlopen. Het onderwerp is inhoudelijk besproken in de commissie Ruimte. In het commissievoorstel en de bijbehorende nota van beantwoording is de concrete informatie te vinden over dit project, het voortraject en de voorgestelde procedure van het projectuitvoeringsbesluit. Deze nota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In maart 2012 is voor dit project een complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Dudok Wonen. Ook zijn de noodzakelijke diverse onderzoeken aangeleverd.

De resultaten van deze onderzoeken zijn in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het bouwplan past binnen het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening en dat er afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan.

In oktober 2012 is het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit gepubliceerd. Dit besluit met alle stukken heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is er gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend door een bewoner van de Van Linschotenlaan. Ook heeft de Brandweer Gooi en Vecht nog gereageerd op de ter inzage liggende stukken over het aspect externe veiligheid.

Inhoud

Project

Het project omvat de realisatie van een woontoren van 35 meter bouwhoogte bestaande uit 10 woonlagen op een plint. In de plint is ruimte voor een commerciële of maatschappelijke functie van ongeveer 300 m². Het project is gelegen aan de oostkant van Hilversum op een prominente plek langs de buitenring en nabij de invalsweg vanaf de A27. Op deze prominente locatie is het gewenst dat er een gebouw komt met een bijzondere verschijningsvorm en niet een gebouw dat identiek is aan de reeks bestaande bouwblokken die langs de Van Linschotenlaan staan. Het nieuwe bouwplan vormt de beëindiging van de reeks bestaande bouwblokken langs de Van Linschotenlaan. De verbijzondering van de plek betekent echter dat hier niet nog een vergelijkbaar bouwblok komt zoals die er in de reeks al staan, maar één die qua vorm, materiaal en hoogte duidelijk van deze reeks afwijkt.

Het appartementengebouw is een alzijdig gebouw. Door de verticale geleding die onderaan smal begint en naar boven toe gelijkmatig breder wordt, krijgt de nieuwe woontoren een slanke uitstraling. Het plan past goed bij de omliggende bebouwing en rondom de woontoren komt veel groen. De gewenste markante uitstraling van het nieuwe gebouw wordt, behalve door de hierboven beschreven situering, bereikt door de afwijkende hoogte van 35 meter bestaande uit 10 woonlagen op een bijzondere plint, de afwijkende bouwvorm van het project en de afwijkende gevelmaterialen ten opzichte van de bestaande overwegend bakstenen gevels bij de bestaande bouwblokken. Ook is het gebouw met meer ruimte omgeven dan de andere bouwblokken.

Het terrein rondom het nieuwe gebouw wordt zodanig ingericht dat er veel groen zichtbaar is en dat de geparkeerde auto's zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend tegen het voornemen om een projectuitvoeringsbesluit te nemen voor de realisatie van dit project. In de zienswijzennota Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan is deze zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Ook heeft de Brandweer Gooi en Vecht gereageerd op het voornemen.

Voor de gehele inhoud van de zienswijze en de reactie van de brandweer alsmede de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. Op basis van deze zienswijzennota wordt voorgesteld om de procedure voort te zetten en om een projectuitvoeringsbesluit te nemen.

Exploitatieplan

Wanneer sprake is van een bouwplan schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat de raad het kostenverhaal moet waarborgen door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan zorgt er voor dat gemeentelijke kosten van een ontwikkeling worden verhaald op de eigenaren van de te ontwikkelen gronden. Het vaststellen van een dergelijk plan is niet nodig en ook niet verplicht als die kosten op een andere manier kunnen worden verrekend. In dit geval komen de (grondexploitatie) kosten van de ontwikkeling van het bouwplan Van Linschotenlaan voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten bestaan voornamelijk uit het voeren van de benodigde wettelijke procedures (procedure van het projectuitvoeringsbesluit). De gemeentelijke kosten voor dit project worden gedekt uit de te ontvangen leges en uit de verkoopopbrengst van het bouwperceel. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden door uw raad.

Vergoeding in schade

Als gevolg van het projectuitvoeringsbesluit, waarmee wordt afgeweken van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, bestaat er de mogelijkheid dat er zogenaamde planschade ontstaat. De gemeente Hilversum en Dudok Wonen hebben een overeenkomst gesloten dat eventuele kosten die voortvloeien uit planschadeclaims worden vergoed door Dudok Wonen. Overigens wordt een tegemoetkoming in de schade niet verwacht, gelet op het voorliggende bouwplan en de beperkte afwijking ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

Voorgestelde beslissing

1. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing 'Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan';
2. In te stemmen met de 'zienswijzennota Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het onderhavige project;
4. Vast te stellen dat voor het project bouwplan Van Linschotenlaan afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Het projectuitvoeringsbesluit zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet vast te stellen voor het realiseren van het appartementencomplex met 52 appartementen in 11 bouwlagen alsmede voor de terreininrichting voor de locatie hoek Van Linschotenlaan en Oostereind.

Vervolgtraject

Na de vaststelling van het projectuitvoeringsbesluit wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode, op de internetpagina van de gemeente en op een landelijke pagina). Gedurende 6 weken wordt het vastgestelde projectuitvoeringsbesluit ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het besluit treedt in principe in werking daags na die beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling wordt ingediend. Gebeurt dat dan treedt het projectuitvoeringsbesluit niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist. De Raad van State beslist binnen 6 maanden op de ingediende beroepsschriften betreffende het projectuitvoeringsbesluit.

De fracties van D66 en SP maken een voorbehoud. HvH, CDA en PvW adviseren de raad negatief. De overige fracties adviseren de raad positief.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

RAADSBESLUIT

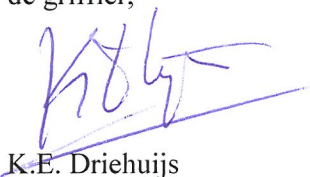
De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2013 en gelet op het bepaalde in de Crisis- en herstelwet, de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in de Wet geluidhinder;

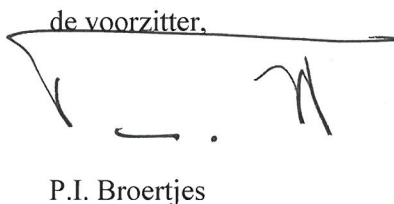
BESLUIT:

1. Instemmen met de ruimtelijke onderbouwing 'Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan';
2. Instemmen met de 'zienswijzennota Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan';
3. Geen exploitatieplan vaststellen ten behoeve van het onderhavige project;
4. Vaststellen dat voor het project 'bouwplan Van Linschotenlaan' afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
5. Het projectuitvoeringsbesluit zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet vast te stellen voor het realiseren van het appartementencomplex met 52 appartementen in 11 bouwlagen alsmede voor de terreininrichting voor de locatie hoek Van Linschotenlaan en Oostereind.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 13 maart 2013,
de griffier,


K.E. Driehuijs

de voorzitter,


P.I. Broertjes

OMGEVINGSVERGUNNING (projectuitvoeringsbesluit)

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum hebben op 29 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Dudok Wonen voor het oprichten van een woontoren met 52 woningen en commerciële ruimte en het plaatsen van een reclame-uiting, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het aanleggen van een in- of uitrit en het kappen van 10 bomen op het adres hoek van Linschotenlaan / Oosterengweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 7534 en 6904.

Besluiten:

Gelet op de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c, 2.2, lid 1 onder e en g, 2.10, 2.12, lid 1, onder a onder 3°, 2.18, 2.22, 2.25 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) en de artikelen 1.6, 1.6a, 2.9, 2.10, 2.12 en 2.14 van de Crisis- en herstelwet, besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning per Projectuitvoeringsbesluit van de gemeenteraad van Hilversum, onder voorwaarden, te verlenen, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de (deel)activiteiten:

1. Bouwen.
 2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
 3. Het aanleggen van een in- of uitrit.
 4. Kappen met een herplantplicht.
- Er wordt vergunning verleend voor het kappen van 9 bomen.

Voor 1 boom is geen vergunning nodig. Voor het overige zie de bijlage.

Aan het besluit zijn voorwaarden verbonden, die bij de desbetreffende deelactiviteit verder worden uitgewerkt.

De motivatie van ons besluit is als volgt:

Bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a en 2.22 Wabo)

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor (ten tijde van indiening van de aanvraag) het bestemmingsplan 'van Riebeeck' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden (urban villa's)'. Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan van Riebeeck.

Op 26 september 2012 is het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. Het betreffende perceel heeft hierbinnen de bestemming 'Wonen - 2'.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan.

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.

Welstand

De commissie voor welstand en monumenten heeft op 31 mei 2012 een positief advies uitgebracht over het bouwplan. Wij nemen dit advies over en stellen vast dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, behoudens constructie en bodemonderzoek.

Voorwaarden:

Algemeen

- Onverminderd het bepaalde in deze vergunning moet gebouwd worden in overeenstemming met de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening Hilversum.
- Het is niet toegestaan om voor 7.00 uur bouwactiviteiten te verrichten die geluidhinder met zich meebrengen.
- Conform artikel 2.33, lid 2 onder a Wabo kan het bevoegd gezag de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien er na 26 weken na vergunningverlening niet gestart is met de werkzaamheden of 26 weken stil heeft gelegen.

Kennisgevingen

De houder van de omgevingsvergunning dient de afdeling Vergunningen en Handhaven schriftelijk in kennis te stellen van de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

- De feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, dient tenminste 2 werkdagen van te voren plaats te vinden (via bijgevoegde witte kaart);
- Tenminste op de dag van beëindiging het einde van de werkzaamheden (via bijgevoegde gele kaart).

In gebruik nemen bouwwerk

Het is verboden een bouwwerk of een gedeelte daarvan, dat niet gereed is gemeld in gebruik te nemen (of te geven). Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden of per e-mail omgevingsvergunning@hilversum.nl

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden in drievoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Vergunningen en Handhaven:

1. constructieberekeningen en –tekeningen van alle constructieve onderdelen.
2. verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd conform de NEN5740.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (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 (ten tijde van indiening van de aanvraag geldende) bestemmingsplan van Riebeeck, omdat het niet past binnen de bouwvoorschriften en voor wat betreft het gebruik als commerciële ruimte in strijd is met de geldende bestemming ‘woondoeleinden’ (artikel 7, lid 1 en lid 4).

Het bouwplan past ook niet binnen het door de gemeenteraad op 26 september 2012 gewijzigd vastgestelde en inmiddels in werking getreden bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan.

Beide hierboven aangehaalde bestemmingsplannen bieden zelf 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 derhalve niet mogelijk.

Om het plan mogelijk te maken kan een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden doorlopen (ingevolge afdeling 3.3. oftewel artikel 3.10 e.v. van de Wabo). Ook kan er worden gekozen om op basis van de Crisis- en herstelwet een Projectuitvoeringsbesluit te nemen (met bijbehorende procedurele verplichtingen) om dit bouwproject te realiseren.

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. Ook bij het nemen van een Projectuitvoeringsbesluit is een ruimtelijke onderbouwing vereist.

In verband hiermee is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de relevante ruimtelijke aspecten

worden behandeld. Met de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de besluitvorming, wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Vaststellen hogere grenswaarde

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor het bovengenoemde plan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48dB) zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, als gevolg van het verkeer op de Oosterengweg. De geluidsbelasting (61 dB) is lager dan de in de wet aangegeven maximale ontheffingswaarde (63 dB). Voor het plan dient daarom een hogere grenswaarde te worden vastgesteld (ingevolge artikel 110a Wet geluidhinder).

Overwegende:

- dat op 29 maart 2012 een aanvraag is ingediend, voor de bouw van één woongebouw (Van Linschotenlaan) gelegen op een perceel tussen de Oosterengweg en de Van Linschotenlaan, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 7534 en 6904;
- dat uit het akoestisch onderzoek van het ingenieursbureau M+P, d.d. 7 mei 2012 (kenmerk: M+P.DUDOK.12.01.1), blijkt dat het woongebouw een geluidsbelasting van 61 dB (Lden) zal ondervinden afkomstig van de Oosterengweg;
- dat dit hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB, (zie bijgevoegd akoestisch rapport);
- dat het nemen van bronmaatregelen in de vorm van een stiller wegdek gezien de hellingshoek van de weg Oostereind / Oostertengweg vanuit onderhoudstechnisch oogpunt onwenselijk is;
- dat het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidschermen of een geluidswal vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is;
- een hogere waarde kan door de gemeente Hilversum verleend worden, echter aangezien de appartementen niet altijd een geluidluwe gevel hebben (geluidsbelasting < 48 dB) zijn hier door de gemeente wel voorwaarden aan verbonden. Zo moeten ter plaatse van de balkons de balustrades minimaal 1,2 meter hoog zijn.
- dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken van 5 oktober 2012 tot en met 15 november 2012 (6 weken) ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder is besloten (per Projectuitvoeringsbesluit) een hogere waarde van 61 dB(Lden) vast te stellen voor de geluidsbelasting voor de woningen in het bouwplan aan de Van Linschotenlaan (overeenkomstig het voornoemde akoestisch rapport).

Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

De omgevingsvergunning is voor de activiteit 'aanleggen uitrit' getoetst aan artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo juncto artikel 2.1.4.3 lid 1 onder a en lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV).

Een verkeersdeskundige heeft over het maken van een uitrit op de van Linschotenlaan een positief advies uitgebracht. Daarbij is meegegeven, dat aan de circulatie op het parkeerterrein nadere aandacht zal moeten worden besteed. Wij zien geen redenen om van dit advies af te wijken.

Kappen (artikelen 2.2 lid 1 onder g en 2.18 Wabo)

De omgevingsvergunning is voor de activiteit kappen getoetst aan de hierboven genoemde artikelen van de Wabo en de artikelen 4.5.2, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6. van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV). Verder wordt verwezen naar de bijlage.

Procedure

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c, 2.2, lid 1 onder e en g, 2.12,

lid 1, onder a onder 3°, 2.18, 2.22, 2.25 en 3.10 van de Wabo respectievelijk de Algemene Plaatselijke Verordening. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Crisis- en herstelwet.

De gemeenteraad heeft op 13 maart 2013 besloten dat voor de realisatie van dit project een Projectuitvoeringsbesluit op basis van de Crisis- en herstelwet wordt genomen.

Zienswijze / afweging

Voorfase

Voor de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is er op 6 oktober 2011 een informatieavond gehouden over het schetsplan inzake de bouw van 52 woningen. Daarop zijn 23 reacties ingediend, welke later nog met 1 is uitgebreid. Er is toen een inspraaknota opgesteld. Uit deze inspraaknota blijkt dat na weging van de belangen er geen zwaarwegende argumenten zijn om geen medewerking te verlenen aan het plan.

Het ontwerp Projectuitvoeringsbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 5 oktober 2012 t/m 15 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend. Ook is binnen deze termijn een reactie van de Brandweer Gooi en Vechtstreek ontvangen. De gemeenteraad heeft op 13 maart 2013 ingestemd met de zienswijzennota Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan.

Projectuitvoeringsbesluit

In samenhang met het bovenstaande heeft de gemeenteraad op 13 maart 2013 besloten om krachtens artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet een Projectuitvoeringsbesluit vast te stellen voor de realisatie van dit bouwplan.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan de omgevingsvergunning per Projectuitvoeringsbesluit worden verleend.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbesluit

Er zijn beperkte wijzigingen in dit besluit aangebracht. De wijziging betreft primair een tekstuele aanvulling en het door de gemeenteraad van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet op dit bouwplan.

Hilversum, 14 maart 2013

Namens burgemeester en wethouders,
De teammanager van Bouwen en Wonen,

de heer R.T. Oost

Beroepsclausule

Binnen een termijn van 6 weken, na publicatie, kan door belanghebbenden een beroepschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het Projectuitvoeringsbesluit treedt in principe in werking daags na de beroepstermijn.

Als er naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling wordt ingediend treedt het Projectuitvoeringsbesluit niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist.

Bijlage, nr. DD/1204217

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning (per Projectuitvoeringsbesluit), adres hoek van Linschotenlaan / Oosterengweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 7534 en 6904.

Activiteit kappen

Reden van de aanvraag

Als motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning heeft de eigenaar van de grond aangegeven de bomen te willen kappen in verband met de bouw van een woontoren en de aanleg van bijbehorende terreininrichting op de braakliggende percelen.

De bomen zijn ter plaatse beoordeeld en er heeft een belangenafweging plaatsgevonden, dat is vastgelegd in de onderbouwing.

Voorschriften vergunning (artikelen 2.2, lid 1 onder g en 2.22 Wabo en 4.54 en 4.55 APV)

- er moet herplant plaatsvinden overeenkomstig de ingediende terreininrichtingstekening, blad DO 00-00-00;
- er moet herplant plaatsvinden met 26 bomen met een minimale stamomtrek van 18 tot 20 cm en met een uiteindelijke hoogte van minimaal 12 m.;
- de herplant moet bestaan uit duurzame houtsoorten zoals eik, acacia, linde of vergelijkbare soorten;
- de herplant moet plaatsvinden in het plantseizoen aansluitend op de aanleg- / bouwwerkzaamheden;
- indien de herbeplanting binnen 3 jaren na aanplant niet slaagt, dient de beplanting te worden vervangen door beplanting van eenzelfde soort, maat en kwaliteit;

Algemene voorwaarde

- drie dagen voordat met de kapwerkzaamheden zal worden begonnen, moet de sectie groen van de afdeling openbare werken van de dienst Stad in kennis worden gesteld, tel. nr. 14035.

Instandhouding (artikel 4.5.6 APV)

Voor de instandhouding van de overige bomen zijn de volgende voorwaarden van belang:

- er mogen geen graaf-, rij-, opslag- en/of andere verdichtingsactiviteiten onder de kroonprojecties van de te behouden bomen op aangrenzende terreinen plaatsvinden;
- de bouwwerkzaamheden rond de te behouden bomen dienen als volgt te worden uitgevoerd:
 - snoei op verantwoorde wijze van laaghangende takken en dood hout voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. De snoeiwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een ervaren boomspecialist (european treeworker);
 - begeleiding van de werkzaamheden rond de bomen door de inzet van een bomenwacht;
 - uitvoeren van de benodigde snoeiwerkzaamheden ten behoeve van het herstel van de in stand te houden boom na realisatie van de bouw.
- de stammen van de te behouden bomen dienen ommanteld te worden met houten delen van 22 mm dik en 75 mm breed en met een hoogte van 3 meter. Tussen de stam en de ommanteling dient een 8 mm dikke drainslang te worden aangebracht. Voor de op grotere afstand staande bomen dient door middel van bouwhekken een beschermd boomgebied te worden ingesteld.

ONDERBOUWING

Betreft aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit kappen van 9 (vergunningplichtige) bomen op de percelen kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 7534 en 6904 met de adresaanduiding: Van Linschotenlaan en de Oosterengweg.

Huidige situatie en reden van aanvraag omgevingsvergunning

Op het braakliggende terrein aan de Van Linschotenlaan en de Oosterengweg staat één solitaire boom en staan twee boomgroepen. Het terrein wordt begrensd door de Oosterengweg, de Van Linschotenlaan, een appartementengebouw en een bosrand van het ziekenhuisterrein Monnikenberg.

De te kappen bomen staan in de boomgroepen en in de bosrand. De solitaire boom blijft gespaard. De bomen hebben een beperkte grootte en zijn goed onderhouden. De bomen 1, 2, 4 en 8 hebben een goede conditie; de bomen 5 en 6 zijn voldoende en de bomen 7, 9 en 10 hebben een matige conditie. De bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg, maar de bomen in de bosrand zijn individueel niet beeldbepalend. De andere bomen zijn als groep enigszins beeldbepalend, als individu in mindere mate beeldbepalend en deze bomen zijn als niet onvervangbaar gekwalificeerd.

De te bouwen woontoren is gesitueerd midden op de percelen en rondom de toren worden de vereiste parkeerplaatsen gerealiseerd. Gezien het programma voor de plek is het niet mogelijk de toren en/of de parkeerplaatsen zodanig te verschuiven dat de bomen behouden blijven.

Afweging van belangen

Enerzijds het belang van de boomwaarde:

De bomen staan op een privéterrein in een wijk die is gebouwd tussen 1910 en 1960 en vallen daarmee volgens het kapvergunningenbeleid onder de derde categorie: bomen die van belang zijn op lokaal niveau. De bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg, maar beperkt beeldbepalend vanwege hun omvang en het groen van het naastgelegen bos. De bomen zijn gezien hun omvang niet onvervangbaar.

Anderzijds het belang van aanvrager:

Het bouwplan en bijbehorende aanleg vallen onder prioriteit 2: een bouwwerk en aanleg van individueel belang dat past binnen het bestemmingsplan.

De aanvrager heeft bovendien een voorstel voor herplant ingediend. Dit voorstel leidt tot een versterking van het groene karakter van het perceel en de omgeving door de aanplant van 26 bomen op en rondom de percelen.

In de huidige economische situatie in Nederland is het kunnen bouwen van het voorgenomen plan een zwaarwegend belang, niet alleen voor de aanvrager/opdrachtgever, maar evengoed voor de werkgelegenheid.

Naast het economisch belang om het bouwplan te realiseren zal met de nieuwe terreininrichting de omgeving verbeteren: dit laatste kan worden beschouwd als een maatschappelijk belang.

Belangenafweging

Op basis van de tabel in bijlage 6 van het kapvergunningenbeleid kan een vergunning verleend worden voor het kappen van bomen van de derde categorie bij een bouwplan en aanleg van prioriteit 2. Ook wanneer de hierboven beschreven belangen tegen elkaar worden afgewogen is het economisch en maatschappelijk belang van de aanvrager groter dan het boombelang.

Herplantplicht

Omdat er bomen van de derde categorie gekapt worden en er mogelijkheden zijn om te herplanten en daarmee de landschappelijke karakteristiek te verbeteren, wordt er een herplantplicht verbonden aan het kappen van de bomen. De herplantplicht komt overeen met het door de aanvrager ingediende voorstel voor herplant.

De herplant moet bestaan uit 26 bomen met een minimale stamomtrek van 18 tot 20 cm en met een uiteindelijke hoogte van minimaal 12 m.

De te planten bomen duurzame houtsoorten zoals eik, acacia, linde of vergelijkbare soorten.

ZIENSWIJZENNOTA

Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan

Inleiding

Het Ontwerp-Projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan heeft met ingang van vrijdag 5 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tot en met 15 november 2012 konden zienswijzen worden ingediend tegen het voornemen van het college om de gemeenteraad voor te stellen om met toepassing van artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet een projectuitvoeringsbesluit te nemen voor het bouwplan Van Linschotenlaan.

Naar aanleiding van deze ter inzage ligging is één zienswijze ingediend door de bewoner van de Van Linschotenlaan 316 en is een reactie van de regionale brandweer ontvangen.

Beide reacties zijn als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen.

Zienswijze

Onderstaand is de ingediende zienswijze samengevat en aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie.

1.1 Reclamant 1

Zienswijze; brief van 5 november 2012, ontvangen 6 november 2012

Reclamant heeft diverse bezwaren.

1. Het voorliggende bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan Van Riebeeck uit 1994. Hiernaast wijkt het bouwplan ook af van het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan uit 2012. Het bouwplan wijkt hiermee af van in deze plannen vastgelegde uitgangspunten. Er is in de stukken sprake van handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke beantwoording

Het is een juiste constatering dat het voorliggende bouwplan afwijkt van de bepalingen uit het bestemmingsplan Van Riebeeck uit 1994 voor dit perceel. Ook is het een juiste constatering dat het bouwplan afwijkt van de bepalingen voor dit perceel uit het op 26 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt al wel melding gedaan van de ontwikkeling van een bouwplan op deze locatie (Hoofdstuk 5 van de toelichting)

Juist omdat het bouwplan niet past in de bepalingen van het geldende bestemmingsplan wordt een afwijkingsprocedure doorlopen. In dit geval is ervoor gekozen om de procedure van het Projectuitvoeringsbesluit vanuit de Crisis- en herstelwet te doorlopen.

In de ruimtelijke onderbouwing over dit bouwplan wordt gemotiveerd aangegeven dat het voorliggende bouwplan past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt ook voorgesteld deze procedure te doorlopen en om hiermee voor dit bouwproject af te wijken van de regels van het geldende bestemmingsplan.

2. Dit hoge gebouw veroorzaakt voor direct omwonenden een zeer grote mate van horizonvervuiling. Het uitzicht voor direct omwonenden wordt verregaand bedorven. De keuze voor een divergerend gebouw, waarbij de hoogste etages het meest zullen opvallen, versterkt dit nog eens. De bouwstijl komt niet overeen met de bouwstijl in de onmiddellijke nabijheid.

Gemeentelijke beantwoording

Het gemeentebestuur is van mening dat het bouwplan past in de omgeving. Ook de commissie Welstand is van mening dat dit gebouw op deze locatie in de bestaande omgeving past en is zelfs zeer positief over de vormgeving van dit gebouw op deze bijzondere locatie in Hilversum.

Het gemeentebestuur is het niet met reclamant eens dat er bij dit project sprake is van horizonvervuiling en bederving van het uitzicht van omwonenden. De bouwstijl komt inderdaad niet overeen met de bouwstijl van reeds aanwezige gebouwen in de directe nabijheid van deze bouwlocatie. Hiervoor is bewust gekozen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom dit gebouw op deze locatie past en voldoet aan het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening.

3. Het plan voorziet in het grootschalig gebruik van glas. Dit kan, mede door de grote bouwhoogte van het bouwplan, hinderlijke schittering veroorzaken voor de direct omwonenden. De bewoners van het woonblok Van Linschotenlaan 298-350 hebben in hoge mate last van deze schittering door de positionering van het gebouw en de veranderende stand van de zon in de diverse jaargetijden.

Gemeentelijke beantwoording

In de gevels van het bouwplan Van Linschotenlaan wordt naast glas ook veel baksteen toegepast in diverse kleuren. Er is dus geen sprake van gevels met uitsluitend gebruik van glas. Mogelijk heeft reclamant de vlakken met grijze bakstenen aangezien voor glas.

Het gemeentebestuur is van mening dat het voorliggende bouwplan en de toepassing van glas in de gevel niet zal leiden tot een onevenredige hinderlijke schittering voor direct omwonenden dan wel voor de bewoners van het woonblok Van Linschotenlaan 298-350.

Begin december 2012 is door de architect van dit bouwplan de theoretisch reflectie van zonlicht nader onderzocht met name in de richting van reclamant die woont op het adres Van Linschotenlaan 316. Uit het onderzoek van de architect blijkt dat alleen de kopse gevel van het bouwplan aan de zuidzijde reflectie kan veroorzaken die van invloed is voor reclamant. Deze gevel bestaat maar deels uit glas (minder dan 50 procent) en wordt gedurende 8 minuten per dag (in de ochtend tussen 9:36 en 9:44 uur) zodanig beschenen door de zon dat reflectie richting de woning van reclamant (adres Van Linschotenlaan 316) mogelijk is. Doordat de gevel voor minder van 50 procent uit glas bestaat is de mogelijke reflectietijd verder te reduceren tot 4 minuten per dag. Daarnaast kan nog worden aangegeven dat het beoogde type glas een buitenreflectie heeft van maar 11 procent ten opzichte van het directe zonlicht. Om reflectie te veroorzaken moet hiernaast sprake zijn van ideale omstandigheden, zoals helder weer en geen obstakels zoals geen bomen of een schoolgebouw is de lijn van de reflectie. In de betreffende (reflectie-)lijn tussen de woning van reclamant en het bouwplan staan echter wel obstakels als een schoolgebouw en bomen. Het pand van reclamant gelegen aan de Van Linschotenlaan 316 wordt gedurende een dag en ook tijdens het moment van mogelijk schittering ook direct beschenen door de zon (100 procent direct zonlicht) gedurende vele uren per dag.

Gezien het bovenstaande komt het gemeentebestuur tot de conclusie dat de theoretische gevolgen van schittering als gevolg van het bouwplan zeer beperkt zijn.

Als er al sprake is van schittering veroorzaakt door het nieuwe bouwplan, zoals door reclamant wordt aangegeven, zal deze incidenteel (er moet immers sprake zijn van 'ideale omstandigheden') en zeer beperkt zijn (maximaal 4 minuten per dag op de gevel van de woning van reclamant).

Deze eventuele schittering heeft volgens het gemeentebestuur niet tot gevolg dat de belangen van omwonenden onevenredig worden aangetast

4. Door de realisatie van dit grote en hoge bouwproject is het risico reëel dat de waarde van direct omliggende woningen en appartementen sterk in waarde zal dalen. De verkoopbaarheid van deze woningen wordt hierdoor bemoeilijkt. Dit is een onwenselijk effect op dit moment waar sprake is van een woningmarkt die onder druk staat.

Gemeentelijke beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen door het gemeentebestuur. Het gemeentebestuur verwacht in tegenstelling tot reclamant geen sterke waardedaling van woningen en appartementen in de directe omgeving van het bouwproject.

5. Reclamant geeft aan dat de gemeente een markant gebouw wil realiseren op deze locatie en dat dit gebouw mede door de aanleg van de tunnel (Oostereind) niet voldoende prominent in beeld komt. Hiermee wordt het door de gemeente beoogde effect van dit gebouw niet bereikt.

Gemeentelijke beantwoording

De situering van het bouwplan op deze specifieke locatie op het bouwperceel sluit geheel aan bij het uitgangspunt voor de gewenste realisatie een markant gebouw op deze zichtlocatie. Vanaf de rondweg, die direct langs de projectlocatie loopt, is het nieuwe gebouw ook goed zichtbaar.

De vormgeving van het gebouw en het materiaalgebruik zorgen mede voor een markant gebouw.

6. Enkele opmerkingen over de procedure van totstandkoming van het plan worden gemaakt. Zo bestond er voor dit verregaande plan geen precedent. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan uit 1994 waarin een lager bouwplan van zes etages mogelijk was. Het benzinestation dat hier heeft gestaan is al in 2000 afgebroken en daarna is de locatie gesaneerd. Er is geen reden om de versnelde procedure uit de Crisis- en herstelwet toe te passen, te meer omdat de bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel op basis van het bestemmingsplan uit 1994 beperkter waren. Het volgen van de reguliere procedure was meer op zijn plaats geweest.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan Van Riebeeck uit 1994, waarin de bouwlocatie is opgenomen, is in 2012 herzien. Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Van Riebeeck / Bonairelaan vastgesteld. Het gaat hierbij om een (formele) herziening van het bestemmingsplan die op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet plaatsvinden voor 1 juli 2013. De ontwikkeling en besluitvorming ten behoeve van het bouwplan Van Linschotenlaan was nog niet zover dat het kon worden meegenomen in (de regels of op de verbeelding van) dit bestemmingsplan. Wel is er in de toelichting van dit bestemmingsplan melding gemaakt van het bouwplan Van Linschotenlaan. De bouwlocatie van het voorliggende bouwproject is opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanwege de verplichte herziening zijn de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor dit perceel in het geactualiseerde bestemmingsplan zo veel mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Van Riebeeck uit 1994.

Van de gemeentelijke visie om te komen tot een realisatie van een markant gebouw op deze locatie is al zeker sinds 2006 sprake. In 2007 heeft de gemeenteraad een aantal randvoorwaarden vastgesteld waaraan een nieuw bouwplan op dit perceel zou moeten voldoen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bouwproject passend is op deze locatie en daarnaast ook past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening.

Er is in dit geval naar de mening van het gemeentebestuur geen sprake van precedentwerking omdat van een vergelijkbare situatie in Hilversum nergens sprake is.

Er is bewust gekozen om de voorgestelde procedure van het projectuitvoeringsbesluit voor dit bouwplan toe te passen. Binnen deze zorgvuldige procedure is er ruimte tot het indienen van zienswijzen door een ieder en is het de gemeenteraad die het besluit neemt. Ook is er in het voortraject ruimte geweest voor het indienen van inspraakreacties op het voornemen om deze procedure te starten voor dit bouwplan.

1.2 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp van het Bouwplan Van Linschotenlaan. Ook is de zienswijze geen aanleiding voor het college om niet aan de gemeenteraad voor te stellen een projectuitvoeringsbesluit te nemen voor de realisatie van dit bouwproject.

Overlegreactie

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van het Ontwerp-projectuitvoeringsbesluit bouwplan Van Linschotenlaan is een overlegreactie ingediend door de regionale brandweer Gooi en Vechtstreek.

Overlegreactie Brandweer Gooi en Vechtstreek.

De regionale brandweer maakt een aantal opmerkingen over het onderzoeksrapport externe veiligheid en een enkele opmerking over de paragraaf externe veiligheid zoals die is opgenomen in het concept Ruimtelijke onderbouwing.

Gemeentelijke beantwoording

De reactie van de brandweer Gooi en Vechtstreek wordt verwerkt in het betreffende rapport externe veiligheid en in de ruimtelijke onderbouwing.

De (detail-)opmerkingen en verbetervoorstellen van de regionale brandweer zijn verwerkt in het aangepaste onderzoeksrapport externe veiligheid dat als bijlage is gevoegd bij de Ruimtelijke onderbouwing. Ook is de Ruimtelijke onderbouwing aangepast naar aanleiding van de reactie van de regionale brandweer.

Conclusie

De verbeter suggesties van de regionale brandweer zijn inmiddels verwerkt in de definitieve Ruimtelijke onderbouwing en in het onderzoeksrapport externe veiligheid, dat als bijlage is gevoegd bij de Ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen bij de Zienswijzennota

Bijlage 1 Zienswijze reclamant 1, d.d. 6 november 2012

Bijlage 2 Reactie brandweer Gooi en Vechtstreek, d.d. 23 oktober 2012