RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1380402
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Aernoud Rijntjes
telefoonnummer	035 629 2402
onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve 2023

Voorstel

1 De zienswijze- en wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve 2023 vast te stellen.
2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
3 Het bestemmingsplan Woonwijk Anna’s Hoeve 2023, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp00annashoeve23-va01 met de daarbij behorende stukken, gewijzigd en overeenkomstig de zienswijze- en wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1, vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststellen bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve 2023	Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er is een zienswijze ingediend die leidt tot een aanpassing op de verbeelding; ook is een ambtshalve wijziging nodig op de verbeelding en enkele aanpassingen in de toelichting.	15 mei 2024 Rechtstreekse agendering	15 mei 2024 Rechtstreeks agendering	15 mei 2024

Samenvatting

In 2013 is het bestemmingsplan 'Woonwijk Anna´s Hoeve' vastgesteld. Dat bestemmingsplan was gericht op de ontwikkeling van het gebied en daarom ruim opgezet. De wijk is zo goed als af. Om de huidige stedenbouwkundige kwaliteit te behouden is een nieuw op beheer gericht bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één reactie (zienswijze) ingediend. Deze leidt tot een aanpassing op de verbeelding (plankaart). Er wordt ook een ambtshalve wijziging aangebracht op de verbeelding. Tenslotte worden enkele tekstaanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan aangebracht. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding

In 2013 is het bestemmingsplan 'Woonwijk Anna´s Hoeve' vastgesteld. Dat bestemmingsplan was gericht op de ontwikkeling van het gebied en daarom ruim opgezet. Nu alle bouwvelden uit het plan vergund zijn en de wijk zo goed als af is, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de stedenbouwkundig kwaliteit vast te leggen. Zo is dat destijds aangekondigd (bij de start van de ontwikkeling) en ook vorig jaar nog eens bevestigd op de website van de wijk. Het nieuwe bestemmingsplan is dus vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De huidige bebouwing is opgenomen waarbij de bestaande situatie, zoals die op basis van de verleende omgevingsvergunningen is gebouwd, het uitgangspunt is. Maar net als in andere vergelijkbare bestemmingsplannen zijn er mogelijkheden voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (berging, aanbouw/uitbouw) en andere ondergeschikte bouwwerken (erfafscheiding).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024. In die termijn is één zienswijze ontvangen. Deze is behandeld in de zienswijze- en wijzigingennota.

Voorgesteld wordt de verbeelding (plankaart) naar aanleiding van de zienswijze aan te passen. Ook wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen ter hoogte van het einde van de Minckelersstraat (bij de aansluiting op het parkeerterrein) om de nieuwe inrichting van de weg daar beter te laten passen in de verkeersbestemming. Tenslotte wordt voorgesteld passages in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen / te actualiseren.

Voor de inhoud van de wijzigingen wordt gemakshalve gewezen op de zienswijze- en wijzigingennota. Onder het kopje Argumenten (1.1 en 1.2) wordt ook kort ingegaan op de aanpassingen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, gelden voor dit bestemmingsplan en de procedure ervan de wetten en regels zoals die golden voor de invoering van de Omgevingswet.

In raadsinformatiebrief 2023-100 bent u over het (ontwerp)bestemmingsplan geïnformeerd.

Probleemstelling/doel

Zoals gezegd is het huidige bestemmingsplan Woonwijk Anna’s Hoeve ruim van opzet. Dat was nodig om Anna’s Hoeve flexibel te ontwikkelen tot de huidige woonwijk. Er zijn bij de ontwikkeling op basis van het destijds vastgestelde masterplan en beeldkwaliteitsplan afspraken gemaakt met kopers van de verschillende percelen in koopovereenkomsten en in kavelpaspoorten en bouwenveloppen over de inrichting van het terrein. Met het nieuwe bestemmingsplan worden die afspraken nu ook publiekrechtelijk vastgelegd. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bestendigen van de ruimtelijke kwaliteit door gedetailleerde bestemmingen (bouw- en gebruiksmogelijkheden) vast te leggen.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan die leidt tot een aanpassing op de verbeelding

Naar aanleiding van de zienswijze is een zienswijze- en wijzigingennota gemaakt waarin is aangegeven dat de zienswijze kan worden overgenomen en leidt tot een wijziging van de verbeelding (plankaart) ter hoogte van de Dolf van der Lindenstraat 24. Het gaat om een wijziging (verkleining) van de bestemming ‘Tuin’. Daardoor wordt beter aangesloten bij de regeling over vergunningvrij bouwen. Dat leidt ook tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 6.5.2 Zienswijzen.

1.2 *Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan*
Op de verbeelding is ter hoogte van het 'einde' van de Minckelersstraat, daar waar de parkeerplaats ten zuiden van de sportvelden begint, een verkeersbestemming opgenomen. Op dit moment wordt het einde van die weg opnieuw ingericht. Het blijkt dat een heel klein deel van het voetpad komt te liggen in de bestemming 'Sport'. In die bestemming mogen weliswaar verhardingen worden aangelegd, maar om buiten twijfel te laten dat deze weg behoort tot de weg en dus tot die verkeersbestemming, is een wijziging van de verbeelding op dit punt wenselijk.
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.4.6 ter vervanging van de tekst over het Groenbeleidsplan Hilversum 2030 een samenvatting van het Programma Groen Hilversum 2040 genoemd en in paragraaf 5.5.2.3 (externe veiligheid) wordt de laatste alinea ten opzichte van de tekst in het ontwerp geactualiseerd en een zin opgenomen over de aanvaardbaarheid van zogenoemde restgroepsrisico.

2.1 *Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen*
Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe planologische bouwmogelijkheden. Het maakt mogelijk wat al mogelijk was en bestemt dit gedetailleerder. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen. Er zijn geen kosten in verband met ontwikkelingen te verhalen.

3.1 *Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de huidige stedenbouwkundige kwaliteit vast te leggen*
Het nieuwe bestemmingsplan beschermt het gebied tegen grote inbreuken op de huidige stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk. Bouwplannen die de kwaliteit schaden kunnen worden tegengehouden. Op basis van het bestemmingsplan van 2013 is dat niet altijd mogelijk.

3.2 *Er is sprake van een goede woon- en leefomgeving*
Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn (milieu)onderzoeken gedaan. Veel van die onderzoeken waren al gedaan voor het bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve van 2013. Daaruit bleek en blijkt opnieuw dat het (nieuwe) bestemmingsplan een goede woon- en leefomgeving waarborgt.

Kanttekeningen

1.1 *Het nieuwe bestemmingsplan geeft bouwbeperkingen*
Met het nieuwe bestemmingsplan hebben eigenaren van percelen in het gebied minder (bouw)mogelijkheden dan met het huidige ruim opgezette bestemmingsplan. Dat is inherent aan de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan om de huidige stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk te behouden. Vanaf de start van de ontwikkeling was bekend dat - op het moment dat de wijk is gerealiseerd - een nieuw op beheer gericht bestemmingsplan zou worden gemaakt. Er zijn ook afspraken gemaakt met de kopers van de percelen over die kwaliteit.

Die beperking in bouwmogelijkheden kan in principe planschade (nadeel) opleveren. Daarom is in december 2022 officieel al bekend gemaakt dat het bestemmingsplan gaat wijzigen en dat in december 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Eigenaren hebben sinds die tijd tot het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd (een jaar) de mogelijkheid gehad die ruimere bouwmogelijkheden nog te benutten. Is dat niet gedaan dan heeft men de aanspraak op vergoeding van planschade, nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, verloren (dat bepaalt de wet). Daardoor loopt de gemeente dus niet het risico op het betalen van een vergoeding. In het nieuwe bestemmingsplan zijn geen nieuwe planologische mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan (uit 2013) opgenomen. Dat kan dus ook niet leiden tot planschade/nadeel.

Financiën, middelen & capaciteit

Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende stukken wederom ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Daarvan zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in het Gemeenteblad. In die termijn van zes weken kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. De indiener van de zienswijze wordt apart geïnformeerd over het besluit van de raad en over het vervolg van de procedure.

Het bestemmingsplan 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 (soort kort geding) bij de Afdeling wordt ingediend. Gebeurt dat dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist door de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,	19 maart 2024
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

Bijlage 1. Zienswijze- en wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan Woonwijk Anna’s Hoeve 2023
Bijlage 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)