

VOORSTEL

zaaknummer: 392693
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Vincent Van Rossum
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Neuweg 100

Voorstel

1. in te stemmen met de zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Neuweg 100';
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Neuweg 100 overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.14bp04neuweg100-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, overeenkomstig de zienswijzennota, zoals bedoeld onder 1, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Voor de realisatie van woningen op de locatie Neuweg 100 is het ontwerpbestemmingsplan Neuweg 100 opgesteld. Het bestemmingsplan Neuweg 100 is behandeld in commissie Verkeer en Beheer d.d. 21 juni 2017. Na de commissiebehandeling hebben de verkoper/eigenaar en de ontwikkelaar het plan aangepast. Het gewijzigde plan gaat uit van 5 woningen (i.p.v. 6 woningen) en een grotere afstand tot de huidige bebouwing aan de zijde van de Neuweg. Het voorstel is om het bestemmingsplan Neuweg 100 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

(gewijzigd) Plan Neuweg 100

In het plangebied bevinden zich enkele gedateerde bouwwerken ten behoeve van bedrijfsgerelateerde functies. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Neuweg 100 zal worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van 5 aaneengebouwde woningen in het middeldure segment. De woningen zijn allen gesitueerd aan een doodlopende straat, dat ontsloten wordt op de Neuweg. De 9 parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. De woningen worden voorzien van een kenmerkende mansardekap. Opwekking van duurzame energie vindt plaats door middel van zonnepanelen.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (met de hierbij behorende stukken) heeft van vrijdag 18 november tot en met donderdag 30 december 2016 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn tijdens de ter inzage periode 6 zienswijzen binnengekomen.

Eén zienswijze is niet tijdig ingediend, deze zienswijze dient niet ontvankelijk te worden verklaard. Deze zienswijze wordt dan ook niet verder in behandeling genomen. Overigens de inhoud van de

ingediende zienswijze komt inhoudelijk nagenoeg overeen met de ingediende zienswijze Reclamant 1. Voor een inhoudelijke afweging wordt verwezen naar deze zienswijze.

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan

In de zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Ook wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Neuweg 100. De zienswijzen van reclamanten zijn niet overgenomen en leiden niet tot aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan Neuweg 100.

Het bestemmingsplan Neuweg 100 is behandeld in commissie Verkeer en Beheer d.d. 21 juni 2017. Hierna is het plan aangepast.

Aangepast ontwerp Neuweg 100

Het aangepaste ontwerp gaat uit van de realisatie van 5 woningen (i.p.v. 6 woningen). Door het aanpassen van het aantal woningen ontstaat er meer ruimte aan de zijde van de Neuweg. Het bouwvlak wordt aan deze zijde aangepast/verkleind waardoor de nieuw te bouwen woningen circa 2 meter verder vanaf de bestaande woningen aan de Neuweg worden gerealiseerd. De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing nieuwbouw en bestaande bouw bedraagt circa 15.6 meter (ter hoogte van Neuweg 106). Het verminderen van het aantal woningen heeft een positieve uitwerking op het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen.

Het gewijzigde ontwerp (zie bijlage 1) ligt in lijn met opmerkingen van de commissieleden en de insprekers /indieners zienswijzen. De wijzigingen t.o.v. het eerste ontwerp zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota (zie bijlage 2). Voor de rest is de zienswijzennota ongewijzigd gebleven. De verbeelding is door de aanpassing van het bouwvlak gewijzigd (zie bijlage 3).

Probleemstelling/doel

Het doel van het bestemmingsplan 'Neuweg 100' is het tot stand brengen van een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan dient een toetsingskader op te leveren voor ontwikkelingen en tevens voor alle betrokkenen. Het bestemmingsplan 'Neuweg 100' heeft een ontwikkelingsgericht karakter, dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan de planologische en juridische kaders worden vastgelegd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen

In totaal zijn tijdens de ter inzage periode 6 zienswijzen binnengekomen.

1.2 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijzen van reclamanten leiden niet tot aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan Neuweg 100.

Het ontwerpbestemmingsplan wijzigt na uw besluit in een vastgesteld bestemmingsplan. De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is te vinden op de gemeentelijke voorziening 0402.roview.net (klik op 'Zoek in lijst met plannen', kies het tabblad 'plannen in procedure' en selecteer 'Neuweg 100').

1.3 Ambtelijke wijzigingen

Na de behandeling in commissie Verkeer en Beheer d.d. 21 juni 2017 is het plan aangepast. De aanpassingen liggen in lijn met opmerkingen commissieleden en insprekers. Het woningaantal is teruggebracht naar 5 woningen (i.p.v. 6 woningen). Het bouwvlak is kleiner geworden. De ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota hoofdstuk 4.

2 Het vaststellen van een exploitatieplan is met dit bestemmingsplan niet nodig

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Dit is een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De eventuele (planschade)kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer (zie ook onder kopje Financiën).

- 3 *Wettelijke verplichting*
Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit wordt het GML-bestand NL.IMRO.0402.14bp04neuweg100-va01 gewijzigd vastgesteld.

Kanttekeningen

- 1 *Bezwaren reclamanten;*
Reclamanten maken bezwaar tegen de beperking van privacy en van vrij uitzicht. Reclamanten geven aan dat dit leidt tot waardevermindering van het onroerende goed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, kan eventueel de waarde van een woning of een kavel wijzigen. Wanneer reclamant meent schade te ondervinden vanwege de vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De procedure omtrent planschade staat los van de bestemmingsplanprocedure.
- 2 *Geen kanttekeningen.*
- 3 *Belanghebbende kunnen beroep instellen.*
Het recht om in beroep te komen, komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Onder omstandigheden kan het niet of niet tijdig indienen van zienswijzen verschoonbaar zijn en kan er toch beroep in worden gesteld.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten

Iemand die schade lijdt of zal lijden in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade of als gevolg van het bestemmingsplan of een afwijking daarvan, moet een tegemoetkoming in schade worden toegekend, althans voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van die (rechts)persoon moet blijven en voor zover de tegemoetkoming niet op een andere manier wordt voldaan.

Met het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst zijn de (planschade)kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

Gemeentelijke kosten

De plannen betreffen een particulier initiatief, daarmee zijn kosten en risico geheel voor rekening van de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden primair gedekt uit de legesinkomsten.

De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Neuweg 100.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) mogelijk. 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,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.L. Aipassa, l.s.

E.G.J. van der Want, l.b.

Bijlage(n)

1. Definitief ontwerp Neuweg
2. Zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Neuweg 100'
3. Verbeelding 'Bestemmingsplan Neuweg 100'