

VOORSTEL

zaaknummer: 210945
afdelingsnaam: B&O-Advies
steller: Aernoud Rijntjes
onderwerp: Ontwikkeling Van Leeuwenhoekstraat 59/61

Voorstel

1. Kennisnemen van het verzoek van Lunee vastgoed om wijziging van de bestemming op het perceel Van Leeuwenhoekstraat 59/61 (van bedrijfsbestemming naar woonbestemming) voor de bouw van 10 woningen.
2. Meewerken aan die wijziging van de bestemming door een ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen.
3. De raad informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Lunee vastgoed vraagt, mede namens de eigenaren van Van Leeuwenhoekstraat 59/61, om medewerking aan een ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen op die locatie. Voorgesteld wordt om daarvoor de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en zo mee te werken aan de ontwikkeling. Bestemmingsplan Over 't Spoor geeft die mogelijkheid aan het college van burgemeester en wethouders. Het plan kan goed worden ingepast in de omgeving.

Inleiding

Het voormalige bedrijfspand aan de Van Leeuwenhoekstraat 59/61 staat zeer lang leeg. Het is vervallen. De eigenaar heeft een architect/ontwikkelaar (initiatiefnemer) in de hand genomen en heeft een plan om de locatie te herontwikkelen voor 10 grondgebonden woningen (midden dure koopwoningen). Het bestemmingsplan Over 't Spoor bestemt de grond voor 'Bedrijf' maar geeft ook de mogelijkheid (aan het college) om deze te wijzigen in 'wonen'. Voorstel is de bestemming te wijzigen in wonen.

De initiatiefnemer heeft op 20 juli 2017 een informatieavond gehouden en het plan gepresenteerd aan de buurt. Het woningbouwplan is enthousiast ontvangen. Een verslag van de avond is bijgevoegd.

Het gaat om 10 (grondgebonden) woningen, twee rijtjes van 5. De parkeernorm (1,7 per woning) vraagt om 17 parkeerplaatsen en die kunnen ter plaatse worden aangelegd. Het worden openbare parkeerplaatsen. Daarvoor moet de straat ter plaatse van de Van Leeuwenhoekstraat 59/61 enigszins worden heringericht. De 4 aanwezige parkeerplaatsen worden gehandhaafd maar ergens anders in de straat aangelegd. In totaal zijn er dan 21 openbare parkeerplaatsen. De kosten zijn

voor rekening van de initiatiefnemer. In een (anterieure) overeenkomst zal een en ander worden geregeld.

De grond en het grondwater zijn verontreinigd. De grond zal door de initiatiefnemer geschikt moeten worden gemaakt voor woningbouw (gesaneerd). Daarvoor is al een beschikking van de provincie Noord Holland gekregen. Het grondwater wordt door de provincie 'schoongemaakt' (onderdeel van groter project). Initiatiefnemer is in gesprek met de provincie over een afkoopsom daarvoor.

Omdat de gemeente geen kosten maakt voor de exploitatie (de kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de overeenkomst) is een exploitatieplan niet nodig. Het college heeft de bevoegdheid om het wijzigingsplan vast te stellen en de overeenkomst te sluiten, maar niet de bevoegdheid om te besluiten over dat exploitatieplan. Dat heeft de raad. Het college zal dus, spoedig na het sluiten van de overeenkomst, een voorstel aan de raad moeten doen om dat besluit (geen exploitatieplan vaststellen) te nemen.

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming is een 'ontwerp wijzigingsplan' opgesteld. Daarin is onderbouwd dat meegewerkt kan worden aan de ontwikkeling van 10 woningen.

Probleemstelling/doel

De verlaten en bouwvallige bedrijfsgebouwen staan al jaren leeg (in mei 2014 heeft brand gewoed; er was asbest maar inmiddels is dat weg). Een herontwikkeling is wenselijk. Het plan voor 10 woningen kan voldoen aan alle eisen. De bodem is verontreinigd. Deze grond moet geschikt worden gemaakt om woningen te kunnen bouwen en als zodanig te kunnen gebruiken. Deze sanering komt voor rekening van de eigenaar.

Doel is om via het in procedure brengen van een (ontwerp)wijzigingsplan, wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan Over 't Spoor, mee te werken aan de ontwikkeling.

Financiën

De kosten van de herontwikkeling komen voor rekening van de eigenaar. Kosten van eventuele (plan)schade worden verhaald op de eigenaar (via de overeenkomst).

Uitvoering

Na het besluit (om mee te werken) wordt het ontwerp wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Dat wordt vooraf op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. In die periode kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Daarna kan, met in achtneming van de zienswijzen en na ondertekening van de (anterieure) overeenkomst en het raadsbesluit over het exploitatieplan, een besluit worden genomen over het wijzigingsplan. Na het vaststellen van het wijzigingsplan kan een omgevingsvergunning, die overigens nog moet worden aangevraagd, worden verleend.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

Verzoek Lunee vastgoed, ontwerp wijzigingsplan en verslag bewonersbijeenkomst