

Raadsvoorstel

zaaknummer: 454785
afdelingsnaam: B&O-Ruimtelijke Kwaliteit
stellers: G.J.J. Ruighaver en M. van Metelen

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Partiele herziening
bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve'

Voorstel

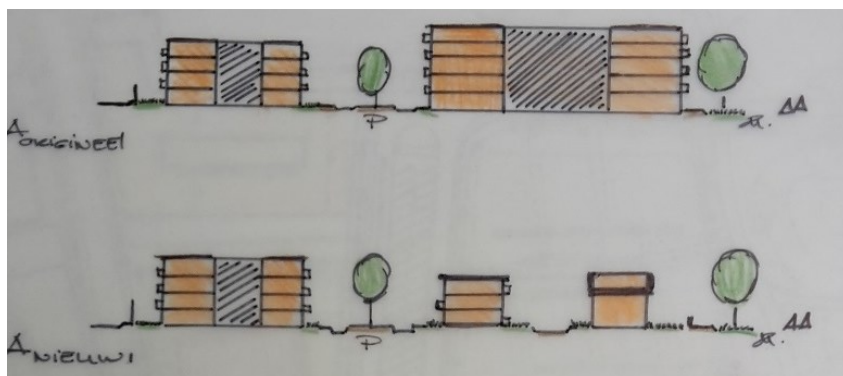
1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve';
2. Het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Anna's Hoeve' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp03annashoeve-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen.

Samenvatting

In 2013 is het bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve vastgesteld. In de afgelopen jaren hebben er diverse wijzigingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor fase 4 van Anna's Hoeve. Als gevolg van het project HOV in 't Gooi wordt de Weg over Anna's Hoeve verlegd en krijgt de Minckelersstraat deels een andere functie. Het uitgeefbare terrein binnen de Woonwijk Anna's Hoeve wordt als gevolg van dit project verkleind ten koste van de nieuwe verlegde weg. Ter hoogte van de Woonwijk Anna's Hoeve zal de Minckelersstraat meer het karakter van een woonstraat krijgen en niet meer het karakter van een doorgaande weg richting Baarn.

Bij deze nieuwe functie van de Minckelersstraat past een lagere maximale bouwhoogte beter in het gewenste stedenbouwkundige eindbeeld. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van de bouwvelden 4.5 en 4.6 te verlagen van 16,5 meter naar 10,5 meter. Deze wijziging betekent naar verwachting geen realisatie van een appartementengebouw maar grondgebonden woningen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van fase 4 ten goede, want de voorgestelde bouwhoogte sluit beter aan bij de omliggende woningen in de naastgelegen bouwvelden.

Bovenaan de volgende pagina is een doorsnede opgenomen (figuur 1) van een voorbeeldverkaveling met de originele bouwhoogte en de nieuwe bouwhoogte. Hierop is het nieuwe beeld goed visueel zichtbaar gemaakt.



Figuur 1 Doorsnede 'origineel' en 'nieuw' fase 4 Woonwijk Anna's Hoeve

Ook zorgt deze verlaging voor minder druk op het deels nog te realiseren sociale segment op andere bouwvelden van Anna's Hoeve. De doelstelling voor woningen in het sociale segment binnen geheel Anna's Hoeve blijft uitgangspunt en realiseerbaar.

In maart 2018 heeft het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarmee de maximale bouwhoogte voor twee bouwvelden in fase 4 van Anna's Hoeve wordt beperkt. Voor de aanleiding, het doel en de nadere motivering hiervan verwijzen wij u ook naar de Raadsinformatiebrief die hierover op 14 maart 2018 is verstuurd, deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit voorstel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de voorgestelde verlaging van de bouwhoogte. Uw raad kan nu het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding

In 2015 is een start gemaakt met de nieuwbouwwijk Anna's Hoeve. De afgelopen jaren is de context rondom de woonwijk voor een deel veranderd. Tijdens de ontwikkeling van Anna's Hoeve is het inpassingsplan HOV in 't Gooi (HOV) vastgesteld. Als gevolg van dit plan wordt de weg over Anna's Hoeve verlegd en komt deze weg deels over de bouwvelden van fase 4 te liggen. Dit verkleint de oppervlakte uitgeefbare grond in fase 4. De Minckelersstraat wordt nabij de sportvelden van Wasmeer afgesloten en krijgt daarbij meer het rustige karakter van een woonstraat in plaats van een drukke doorgaande hoofdroute richting Baarn. Dit is een belangrijke wijziging ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan.

Daarnaast zijn de eerste bouwfasen inmiddels gerealiseerd, in uitvoering of in voorbereiding. Het maximum aantal woningen dat gebouwd wordt in Anna's Hoeve wordt duidelijk en daarmee ook het resterende deel van de nog te realiseren sociale woningbouw. Er is afgesproken dat er 1/3 deel van het totale aantal woningen in Anna's Hoeve sociaal wordt. De voorgestelde verlaging van de maximale bouwhoogte heeft waarschijnlijk ook een verlaging van het maximaal te realiseren aantal woningen als gevolg doordat er grondgebonden woningen komen in plaats van appartementen. Dit komt de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van fase 4 ten goede en zorgt hiermee ook voor minder druk op het deels nog te realiseren sociale segment in het gehele gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn geen zienswijzen ingediend. De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, is te vinden op de gemeentelijke voorziening <http://0402.roview.net/> (klik op 'Zoek in lijst met plannen', kies het tabblad 'plannen in procedure' en selecteer 'Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve' met de status 'ontwerp').

Voorstel is om het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve vast te stellen.

Doel

De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de bouwvelden 4.5 en 4.6 van fase 4 van Anna's Hoeve wijzigen door het bestemmingsplan partieel aan te passen.

Argumenten

1.1 *Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.*

Een van de belangrijkste doelen van een exploitatieplan is om de gemaakte kosten te verhalen, die de gemeente maakt om een bouwinitiatief mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan de kosten voor de aanleg van een nieuwe weg. Een gemeente is conform de grondexploitiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd bouwplan (art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is.

Het plangebied Woonwijk Anna's Hoeve is in eigendom van de gemeente en wordt ontwikkeld op gemeentelijk initiatief. Voor de gehele ontwikkeling Anna's Hoeve is een grondexploitatie opgesteld die jaarlijks wordt geactualiseerd. De kosten voor de ontwikkeling van het gebied worden gedekt uit de grondexploitatie. De gemeenteraad hoeft dan ook in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. Het is wettelijk gezien nodig om eerst te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen en daarna het betreffende bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 *Het is wenselijk om het bestemmingsplan aan te passen*

Er liggen drie ontwikkelingen ten grondslag aan deze bestemmingsplanwijziging:

- Bij de vaststelling van het inpassingsplan HOV in 't Gooi zijn de contouren van het HOV duidelijk geworden. Dit heeft invloed op de uitstraling van de wijk en de relatie van Anna's Hoeve aan de westzijde van fase 4 met de bestaande woonwijk.

De doorgaande weg naar Baarn wordt verlegd van de Minckelersstraat / Weg over Anna's Hoeve naar de Verlegde Weg over Anna's Hoeve. Deze weg wordt over een deel van de bouwvelden in fase 4 aangelegd. Het karakter van Anna's Hoeve verandert hierdoor op de grens met de verlegde weg over Anna's Hoeve. De oriëntatie van de woningen in fase 4 zal zich in verband met geluid en zicht meer op de rest van de woonwijk Anna's Hoeve richten dan op de groenstrook Anthony Fokkerweg en de bestaande woonwijk.

- Het karakter van de Minckelersstraat verandert van een doorgaande verbindingsweg meer naar een wijkontsluitingsweg die eindigt in een fietsroute. Dit is een wijziging in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Met het veranderen van de functie van de Minckelersstraat van verbindingsweg naar een wijkontsluitingsweg en de komst van de Verlegde Weg over Anna's Hoeve aan de westzijde van fase 4, is een minder dichte bebouwing door het verlagen van de maximale bouwhoogte in fase 4 wenselijk. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van 16,5 meter naar 10,5 meter zorgt voor lage bebouwing. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van deze fase ten goede en sluit hierdoor beter aan op de bebouwing in de directe omgeving. In bijlage 3 is een schets van een voorbeeldverkaveling opgenomen van fase 4 van Anna's Hoeve en zijn ook diverse mogelijke doorsnedes (oude en nieuwe bouwhoogte) opgenomen. Het effect van de voorgestelde verlaging is goed te zien op doorsnede A.

- Het aandeel sociaal in Anna's Hoeve is vastgezet op 1/3 van het totaal aantal woningen. Dit aandeel sociaal staat vast. De prognose is dat dit ook wordt gehaald. Het absolute aantal woningen dat totaal in Anna's Hoeve gebouwd wordt, bepaalt hiermee dus hoeveel sociale huurwoningen er gebouwd moeten worden. Door het verlagen van de bouwhoogte op bouwvelden 4.5 en 4.6 wordt de realisatie van grote aantallen woningen (appartementen) op deze bouwvelden voorkomen, waardoor de sociale opgave voor de rest van Anna's Hoeve minder onder druk komt te staan.

1.3 *Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen.*

Wettelijk is het verplicht om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve is verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp03annashoeve-va01.

Kanttekeningen

- 2.1 Belanghebbende kunnen beroep instellen tegen vaststelling van het bestemmingsplan. Het recht om in beroep te komen, komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Tegen dit plan zijn geen zienswijzen ingediend. Bij het voorliggende bestemmingsplan is enkel beroep mogelijk voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze hebben ingediend.

Financiën

Het plangebied Woonwijk Anna's Hoeve is in eigendom van de gemeente en wordt ontwikkeld op gemeentelijk initiatief. Voor de gehele ontwikkeling Anna's Hoeve is een grondexploitatie opgesteld die jaarlijks wordt geactualiseerd. De kosten voor de ontwikkeling van het gebied Anna's Hoeve worden geheel gedekt uit de grondexploitatie. De gemeenteraad hoeft dan ook in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

De aanpassing van de bouwhoogte in het bestemmingsplan heeft naar verwachting geen financieel effect op de grondexploitatie. Ervaringen uit het verleden met grondprijzen in Anna's Hoeve laten geen duidelijk onderscheid zien tussen laagbouw (maximaal 10,5 meter) en hoogbouw (maximaal 16,5 meter). De minimale grondprijs blijft € 550,- per m2 (bron: grondexploitatie Anna's Hoeve 2018) ongeacht de programmatische invulling en de maximale bebouwingshoogte van een bouwveld. Naar verwachting is er geen planschade als gevolg van de verlaging van de bouwhoogte.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eembode, op de gemeentelijke en op een landelijke internetpagina).

Gedurende 6 weken worden het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn is het instellen van beroep bij de Raad van State mogelijk. Dit beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die ten aanzien van de ontwerpbesluiten (tijdig) hun zienswijzen hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot de ontwerpbesluiten geen zienswijze hebben ingediend.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (soort kort geding) bij de Raad van State wordt ingediend. Gebeurt dat dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist.

Duurzaamheid

De voorliggende beperkte aanpassing van het bestemmingsplan Anna's Hoeve heeft geen gevolgen voor de duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve.

Woningen die na 1 juli 2018 bij de gemeente worden ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning worden gasloos conform de nieuwe wetgeving van de rijksoverheid. Ook kunnen nieuwe bewoners zonne-energie afnemen bij de exploitant van de nabijgelegen zonneweide bij de RWZI.

Bijlagen bij dit raadsvoorstel

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Raadsinformatiebrief van 14 maart 2018 over het ontwerpbestemmingsplan
Partiële herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve |
| Bijlage 2 | Verbeelding bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk
Anna's Hoeve |
| Bijlage 3 | Doorsneden voorbeeldverkaveling fase 4 Woonwijk Anna's Hoeve |