

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 536833
afdelingsnaam: B&O-Advies
steller: G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer: 035-629 2898
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve'.
3. Het bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp04annashoeve-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding vast te stellen.

Samenvatting

In de afgelopen jaren is de wijk Anna's Hoeve deels tot stand gekomen als een duurzame woonwijk met goede (recreatie)voorzieningen. Gelijktijdig zijn er ook nieuwe ruimtelijke inzichten ontstaan als wijziging op het bestemmingsplan Anna's Hoeve. Zo is nu gewenst om de maximale bouwhoogte van bouwveld 2.3, gelegen naast de berg Anna's Hoeve, te verlagen. De lagere woonbebouwing op dit bouwveld sluit beter aan bij het gewenste eindbeeld voor dit deel van Anna's Hoeve.

In januari 2019 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve. Vervolgens is dit plan gepubliceerd en heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 ontvankelijke zienswijze ingediend. In de zienswijzennota van dit ontwerpbestemmingsplan is de zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijze heeft geen aanpassingen van het plan als gevolg.

Voorstel is om het bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In 2013 is het bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve vastgesteld. In de afgelopen jaren is deze wijk deels tot stand gekomen en zijn er nieuwe inzichten ontstaan, waardoor het nu gewenst is om de maximale bouwhoogte van bouwveld 2.3, gelegen naast de berg Anna's Hoeve, te verlagen. Hierdoor wordt de woonbebouwing op dit bouwveld lager en dit sluit beter aan bij het gewenste eindbeeld voor dit deel van Anna's Hoeve.

De verlaging van de maximale van 16,5 meter naar 10,5 met accent van 13,5 meter bouwhoogte is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp van het bestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve heeft ter visie gelegen. Gedurende de periode van ter visie ligging kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is 1 ontvankelijke zienswijze naar voren gebracht.

Probleemstelling/doel

De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bouwveld 2.3 van Anna's Hoeve wijzigen door het bestemmingsplan partieel aan te passen.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan

De ontvangen zienswijze is in de bijgevoegde zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (Bijlage 2) samengevat en van een beantwoording voorzien. Kern van de zienswijze is dat reclamant de omvang van het hoogteaccent (bouwhoogte tot maximaal 13,5 meter) verder wil beperken om meer uitzicht te hebben vanuit de appartementen in het project Almansweide. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen en niet tegemoet te komen aan de zienswijze. Reden hiervoor is dat het voorstel, zoals dat is weergegeven in het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen, al zorgt voor minder wandvorming, er zijn hierdoor mogelijkheden voor betere zichtlijnen en er is meer bouwdiversiteit in het bouwprogramma van de wijk Anna's Hoeve. Het is dan ook niet nodig om de bouwhoogtes nog verder te beperken, zoals in de zienswijze van reclamant wordt voorgesteld. De gehele gemeentelijke beantwoording van de zienswijze kan worden nagelezen in de bijgevoegde zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (Bijlage 2 bij dit voorstel).

2.1 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 van het voorliggende bestemmingsplan is in eigendom van de gemeente en wordt ontwikkeld op gemeentelijk initiatief. Voor de gehele ontwikkeling Anna's Hoeve, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is een grondexploitatie opgesteld die jaarlijks wordt geactualiseerd. De financiële gevolgen van de voorgestelde aanpassing van de bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2019. Alle kosten voor de ontwikkeling zijn gedekt in de grondexploitatie. Omdat de gemeente een grondexploitatie voert over de ontwikkeling van eigen grond is een exploitatieplan niet nodig. Het is wettelijk gezien nodig om eerst te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen en daarna het betreffende bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Een lagere bouwhoogte van bouwveld 2.3 in Anna's Hoeve is wenselijk

In het geldende bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve is de toegestane bouwhoogte van bouwveld 2.3 maximaal 16,5 meter. In dit plan wordt voorgesteld om de bouwhoogte te verlagen van 16,5 meter naar 10,5 meter met een mogelijke hoogteaccent van 13,5 meter. Hierdoor is er minder wandvorming, zijn er mogelijkheden voor betere zichtlijnen en is er meer bouwdiversiteit in het bouwprogramma van de wijk Anna's Hoeve.

Het bouwveld sluit met de voorgestelde verlaging ruimtelijk beter aan op de reeds bebouwde bouwvelden, op de Berg van Anna's Hoeve en op de naastgelegen Anton Philipsbuurt.

3.2 Het is verplicht om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen

Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Het bestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve is verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.10bp04annashoeve-va01.

Kanttekeningen

3.1 Er zijn nog mogelijkheden voor beroep tegen het bestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor vaststelling van bestemmingsplannen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan eventueel in beroep worden gegaan door belanghebbenden. Het recht om in beroep te komen, komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend.

Financiën, middelen & capaciteit

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in eigendom van de gemeente en wordt ontwikkeld op gemeentelijk initiatief. Voor de gehele ontwikkeling Anna's Hoeve, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is een grondexploitatie opgesteld die jaarlijks wordt geactualiseerd. De financiële gevolgen van de voorgestelde aanpassing van de bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2019. Alle kosten voor de ontwikkeling zijn gedekt in de grondexploitatie. Omdat de gemeente een grondexploitatie voert over de ontwikkeling van eigen grond is een exploitatieplan niet nodig.

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 en op een landelijke pagina).

De indiener van de zienswijze wordt separaat geïnformeerd over het raadsbesluit en de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Gedurende 6 weken wordt het plan ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Dit beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan (tijdig) hun zienswijzen hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 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 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,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

- 1 Ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- 2 Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Tweede partiele herziening bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve