

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 540608
afdelingsnaam: B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller: G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer: 035-629 2898
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Van Riebeeckweg 34'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Van Riebeeckweg 34';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van Riebeeckweg 34'.
3. Het bestemmingsplan 'Van Riebeeckweg 34' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.17bp02riebweg34-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzennota, zoals bedoeld onder 1.

Samenvatting

Het tuincentrum Gooiersgroen, gelegen aan de Van Riebeeckweg 34, stopt binnen enige jaren. Deze inbreidingslocatie komt daarna vrij voor herontwikkeling. De woonfunctie is hier een passende invulling. De eigenaar heeft in overleg met een ontwikkelaar en een architect een woningbouwplan ontwikkeld. Tijdens het planvormingsproces is al meerdere malen overleg georganiseerd met de directe omgeving. Dit overleg heeft ook enkele aanpassingen van het plan tot gevolg gehad. Er komen 16 duurzame koopwoningen met een ondergrondse parkeervoorziening. Dit bouwplan is globaal verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan en dit plan heeft, na een collegebesluit van 22 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging is door de eigenaar een extra informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn 3 reacties ontvangen die allen als zienswijze worden aangemerkt. In de zienswijzennota van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben enkele kleinere aanpassingen van het plan als gevolg. Voorstel is om het bestemmingsplan 'Van Riebeeckweg 34' gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het tuincentrum Gooiersgroen aan de Van Riebeeckweg 34 te Hilversum gaat binnen enige jaren stoppen met de bedrijfsvoering op deze locatie. Deze locatie komt dan vrij voor een mogelijke nieuwe functie. Een woonfunctie zou in dit gebied een passende functie zijn mede gelet op de bijzondere vorm van het terrein en de ligging tussen bestaande woonbebouwing in. Een bijdrage (afdracht) aan het regionale transformatiefonds is naar aanleiding van de voorgestelde herontwikkeling niet aan de orde, gelet op de beperkte omvang van deze locatie (kleiner dan 1

hectare) en het feit dat hier sprake is van de bestemming detailhandel (geen formele bedrijfsbestemming).

De eigenaar van het tuincentrum heeft in overleg met een architect en met een ontwikkelaar een nieuwbouwplan ontwikkeld voor deze locatie. Over dit woningbouwplan heeft meerdere malen overleg met de omwonenden plaatsgevonden in de vorm van informatiebijeenkomsten en afzonderlijke gesprekken met omwonenden en eigenaren. Deze bijeenkomsten en nader overleg met enkele omwonenden hebben ook meerdere aanpassingen van het bouwplan tot gevolg gehad. Er komen 16 duurzame koopwoningen met een gemeenschappelijke binnentuin en een ondergrondse parkeervoorziening. De verwachte verkoopprijzen liggen tussen de ca. € 275.000,- - 385.000,- vrij op naam (prijspeil november 2018) en dit is mede afhankelijk van de grootte, ligging in het plangebied en aanwezigheid van wel of geen kelder onder de woning. Het voorgestelde plan past stedenbouwkundig goed in de omgeving en alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Op 22 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouder ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34. Daarna is dit plan gepubliceerd en heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen.

Probleemstelling/doel

Het doel van het bestemmingsplan Van Riebeeckweg 34 is het faciliteren van een herontwikkeling van het huidige tuincentrum aan de Van Riebeeckweg naar een woonfunctie voor maximaal 16 woningen met een bijbehorende ondergrondse parkeervoorziening.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen van het plan

Er zijn drie ontvankelijke zienswijzen binnengekomen als reactie op het ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34. De eerste reclamant (Secretaris Coöperatieve Garagebouw De Gulden Middenweg UA) vraagt aandacht voor de belangen van de naastgelegen garageboxen. Deze zienswijze heeft geen aanpassingen van het plan tot gevolg. De tweede reclamant (eigenaar van een nabijgelegen appartement met uitzicht op het plangebied) vraagt in een uitvoerige zienswijze voor diverse aspecten aandacht in het plan. Deze zienswijze heeft enkele aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg om deels tegemoet te komen aan deze zienswijze van reclamant. De derde reclamant (bewoner / eigenaar van een naastgelegen woning aan de Van Riebeeckweg) gaat in op een viertal gevolgen van het bestemmingsplan. Deze zijn lichtvervuiling, geluidsoverlast, belemmering uitzicht en verkeersbewegingen. Deze zienswijze heeft geen aanpassingen van het plan tot gevolg.

De gehele gemeentelijke beantwoording van de drie zienswijzen, alsmede de gehele zienswijzen (geanonimiseerd) kan worden nagelezen in de bijgevoegde Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34 (Bijlage 2 bij dit voorstel).

2.1 Er is geen noodzaak 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 grondexploitatiewet 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. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging is een particulier initiatief en de ontwikkelingskosten en het risico zijn geheel voor de initiatiefnemers. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planchade is voor rekening van de aanvragers op basis van een gesloten overeenkomst. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

3.1 Een herontwikkeling van deze inbreidingslocatie met wonen is wenselijk en mogelijk.

Op het moment dat het tuincentrum aan de Van Riebeeckweg niet meer in gebruik is, is een herontwikkeling met een woonfunctie een passende en stedenbouwkundig goed inpasbare functie op deze binnenstedelijke locatie. De voorgestelde realisatie van 16 duurzame, betaalbare en toegankelijke koopwoningen in het middensegment van de woningmarkt draagt bij aan het gewenste woningaanbod en levert op wijkniveau een bijdrage aan een gewenste differentiatie van woningen. Het plan betreft 16 nieuwe en duurzame woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zoals starters, jonge gezinnen, ouderen en 1 en 2 persoons huishoudens. De oppervlaktes van de woningen variëren van 80 m² tot 108 m² gebruiksoppervlakte per woning. Het onderliggende bouwplan scoort op het aspect duurzaamheid goed, omdat dit aspect al in een vroeg stadium van de planvorming serieus meegenomen wordt in het bouwplan. Enkele voorbeelden hiervan zijn: de 16 woningen worden allen gasloos, de isolatiewaarden worden beter dan het huidige bouwbesluit, woningen worden elk voorzien van PV-panelen en waterberging, hergebruik van regenwater gebeurd op het eigen terrein en er is aandacht voor natuurinclusief bouwen. Een ecooloog wordt door de ontwikkelaar gevraagd om nader advies te geven op bouwplanniveau over de beste te nemen maatregelen inzake natuurinclusief bouwen.

3.2 Het is verplicht om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen

Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vaststellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit worden de voorgestelde aanpassingen van het plan (zie de Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34) verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.17bp02riebweg34-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 zijn 3 zienswijzen 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 belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Ook is het mogelijk in beroep te komen tegen de voorgestelde wijzigingen van het plan.

Financiën, middelen & capaciteit

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan is geheel in particulier bezit. In het openbaar gebied hoeven geen aanpassingen te worden uitgevoerd (met bijbehorende kosten) als gevolg van dit bestemmingsplan. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en alle onderzoeken zijn en worden betaald door de ontwikkelaar. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planschade is voor rekening van de aanvrager / eigenaar en hierover is een overeenkomst gesloten. Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eemboord en op een landelijke pagina).

De drie indieners van de zienswijzen worden 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 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. Belanghebbenden kunnen ook in beroep komen tegen de voorgestelde wijzigingen van het plan.

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 Van Riebeeckweg 34 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- 2 Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Van Riebeeckweg 34