

VOORSTEL

zaaknummer: 642395
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Ronald Sprik
telefoonnummer: 035 629 2586

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 - Nieuweg 9'

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Nieuweg 9';
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Nieuweg 9' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestanden NL.IMRO.0402.11bp07nieuweg9-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen.

Samenvatting

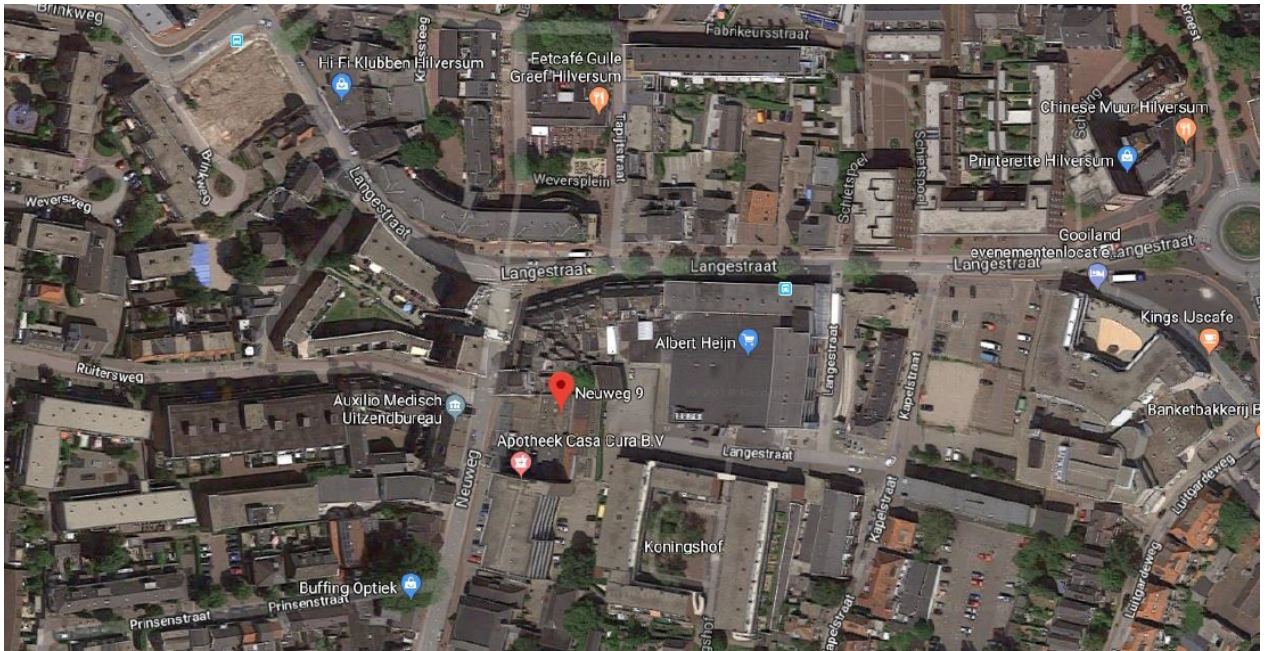
Op 19 november 2019 heeft het college besloten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Nieuweg 9' te starten. Het ontwerp heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Inleiding

De eigenaar van de gronden van Nieuweg 9 heeft planologische medewerking verzocht om op deze locatie een nieuw appartementengebouw boven een ondergrondse parkeergarage te kunnen oprichten. Het gaat om 34 woningen, waarvan 17 woningen in het goedkope koopsegment (< € 210.000,- prijspeil 2017) en 17 middeldure huurwoningen (huur tussen € 710,68 en € 850,- prijspeil 2017).

Op het terrein is nu een Peugeot-garage gevestigd. Om voor het initiatief omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

Op de luchtfoto is de planlocatie aangeduid en daaronder een visualisatie van het voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.



De planlocatie (google earth)



Impressie bouwvoornemen (voorlopig ontwerp, d.d. 12 augustus 2019)

Planologisch gezien is een garagebedrijf op deze locatie niet meer passend gezien het huidige straatbeeld en de locatie-eisen van dergelijke bedrijven in de autobranche. Stedenbouwkundig gezien zorgt het appartementengebouw voor een betere kwaliteit op deze locatie, die nu gekenmerkt wordt door het garagepand en de vele geparkeerde auto's aan de Neuweg. De bouwplanhoogte sluit aan bij de belendende panden. Ook de rooilijn wordt hersteld.

Het verzoek om woningbouw te realiseren past in de Structuurvisie 'Hilversum 2030', omdat het plan het woningaanbod in en rondom het centrum verbetert en daarmee zorgt dat de gemeente een aantrekkelijke

woongemeente is en blijft. De voorgestelde type woningen leveren een bijdrage aan de gestelde ambities in de Woonvisie 2016 en passen in de afspraken van het coalitieakkoord.

In een overeenkomst met de grondeigenaar zijn afspraken vastgelegd dat de nieuw te bouwen middeldure huurwoningen de eerste twintig jaar ook als middeldure huurwoning verhuurd blijven.

Probleemstelling/doel

De initiatiefnemer heeft een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Op 19 november 2019 heeft het college besloten de procedure te starten. Het ontwerp heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Argumenten

1.1 Het plan maakt de bouw van 34 woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft dan voor dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen. Een exploitatieplan zorgt er voor dat gemeentelijke kosten van een ontwikkeling voor rekening is van de eigenaren van de te ontwikkelen gronden. Het vaststellen van een dergelijk plan is niet nodig en ook niet verplicht als die kosten op een andere manier kunnen worden verrekend, bijvoorbeeld via het sluiten van een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij.

Het bouwplan vindt geheel op eigen terrein plaats waardoor de kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Alleen eventuele planschadeclaims kunnen tot kosten leiden voor de gemeente. Hierover is met de grondeigenaar een overeenkomst gesloten waardoor planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

1.2 Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit wordt het bestemmingsplan verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp07neuweg9-va01.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen reacties ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is te vinden via deze [link](#) (onderwerp 5 op deze pagina).

De plantoelichting is ambtshalve op enkele punten aangepast ter verbetering van het plan en te actualiseren als gevolg van tijdsverloop. Deze ondergeschikte aanpassingen hebben geen juridische gevolgen. In het bijgevoegde bestemmingsplan zijn de aanpassingen verwerkt.

2.2 Aangezien het wegverkeer van de Neuweg de wettelijke geluidnormen voor enkele geprojecteerde appartementen overschrijdt is een besluit noodzakelijk over het verlenen van hogere grenswaarden. Het college is hiertoe bevoegd. Het college heeft op 19 november 2019 (zie de link bij argument 2.1) besloten de procedure hiervoor te starten en te besluiten de hogere grenswaarden te verlenen als zienswijzen uitblijven. De stukken hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen ingekomen. De hogere grenswaarden zijn daarmee verleend.

2.3 De omgeving is betrokken bij de plannen

De initiatiefnemer is vroegtijdig met diverse direct omwonenden in gesprek gegaan over het voorgenomen plan. Op basis van deze gesprekken is een schetsplan opgesteld. Belangstellende omwonenden hebben kennis van dit schetsplan kunnen nemen en daarover in gesprek kunnen gaan. Naar aanleiding van de gesprekken is het schetsplan aangepast en is dit vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Er is in dat geval het risico dat het bestemmingsplan uiteindelijk niet in werking treedt. Dit risico wordt gering geacht aangezien er geen zienswijzen zijn ontvangen. Er kan daardoor alleen beroep worden aangetekend door degene die kan aantonen dat hij geen zienswijze heeft kunnen indienen. Dat risico wordt zeer gering geacht.

Financiën, middelen & capaciteit

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief en vindt in het geheel plaats op eigen terrein. Kosten en risico zijn ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot eventuele planschadeclaims als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplan heeft het college met de grondeigenaar een overeenkomst gesloten waardoor planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn.

De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering

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

Gedurende 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking daags na die beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepsschrift 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.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend passend binnen het plan.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Voorlopig ontwerp d.d. 12 augustus 2019
2. Bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Nieuweg 9'
3. Besluit hogere grenswaarden