

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1074893
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Ronald Sprik
telefoonnummer: 035 629 2586

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 - 65'

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65'' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65';
3. Het bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestanden NL.IMRO.15bp04prcnst63en65-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65'' als bedoeld onder punt 1.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemmingsplan	De ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is geëindigd in augustus. Het bestemmingsplan dient daarom z.s.m. te worden vastgesteld.	12 - 19 januari 2022	12 - 19 januari 2022	2 februari 2022

Samenvatting

Op 15 juni 2021 heeft het college [besloten](#) de procedure van (o.a.) het ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65' te starten. Dit ontwerp heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. De ingekomen reactie is van antwoord voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve worden enkele wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling bij u voor.

Inleiding

Op 18 mei 2020 is het formele verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan om een nieuwe woning te kunnen oprichten (zaak 653420). Het verzoek heeft betrekking op het terrein gelegen naast het perceel van Utrechtseweg 63 en 65 waar het monumentale landhuis 't Zuidereind is gelegen. Een grote (legale) aanbouw aan de achterzijde van dit monumentale pand is, voor zover gelegen boven maaiveld, gesloopt. Alleen de kelder resteert ter plaatse nog. Door de sloop is het landhuis in oude luister hersteld.

Het grote perceel van het monument is kadastraal gesplitst. Het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen heeft betrekking op dit afgesplitste perceel. Gebruik voor wonen is hier op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan, maar het oprichten van een woning is niet mogelijk aangezien het maximaal te bebouwen oppervlak al is bereikt ondanks de sloop van de aanbouw. Dit wordt veroorzaakt door de kelder onder het gesloopte bijgebouw. Om een woning binnen het geldende bebouwingspercentage te kunnen realiseren zou ook de kelder verwijderd moeten worden aangezien de oppervlakte van de kelder deel uit maakt van de berekening van het bebouwingspercentage.

Een extra woning op het afgesplitste perceel is aanvaardbaar nu het oppervlak van het nieuwe bouwvlak overeenkomt met de omvang van de gesloopte aanbouw. Daarnaast zijn in het nieuwe bestemmingsplan de geldende hoogtematen (op grond van het vigerende bestemmingsplan) beperkt en ligt het nieuwe bouwvlak binnen het bestaande bouwvlak. Op grond van deze kaders worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving niet onevenredig aangetast.

Probleemstelling/doel

Doel is het bestemmingsplan gewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te laten stellen.

Argumenten

1.1 Een zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen de termijn 1 reactie ingekomen. De raad dient nu te besluiten over de beantwoording. In de bijgevoegde nota zijn de opmerkingen samengevat en van een antwoord voorzien.

De zienswijze geeft aanleiding tot enkele aanpassingen van de toelichting en regels. De toelichting wordt gewijzigd vanwege een omissie in het archeologisch onderzoek. De omissie heeft geen gevolgen voor de conclusies van dit onderzoek.

In de regels wordt een algemene afwijkmogelijkheid met betrekking tot het verhogen van het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten behoeve van een ondergrondse garage geschrapt. Deze mogelijkheid heeft geen toegevoegde waarde omdat het bouwvlak al volledig mag worden benut.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de nota. De aanpassingen in de toelichting hebben geen juridische gevolgen.

De ingekomen zienswijze is geanonimiseerd als bijlage toegevoegd.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Er worden een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Aanpassingen in de toelichting betreffen enkele redactionele verbeteringen/aanvullingen onder andere vanwege tijdverloop. Ook wordt een onderzoek naar de bomen in het plangebied als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Dat geldt ook voor het besluit 'Hogere grenswaarde' zoals dat door het college van burgemeester en wethouders is genomen.

Vanwege recente jurisprudentie wordt in de regels de definitie van het begrip 'wonen' toegevoegd. In paragraaf 3.2 van de nota zijn de ambtshalve aanpassingen benoemd.

Vanwege de omvang van de stukken is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken niet als bijlage toe te voegen. U kunt het ontwerpbestemmingsplan vinden via deze [link](#) (onderwerp 5 op deze pagina).

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 1 woning 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 eigenaar 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 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.

3.1 Unieke plannaam

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.0402.15bp04prcnst63en65-va01.

3.2 'Hogere waarden geluid' zijn vastgesteld

Ten behoeve van de plannen zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (als bijlage onderdeel van de plantoelichting) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Utrechtseweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (Lden) van 48 dB. De maatregelen die getroffen dienen te worden om deze voorkeursgrenswaarde te realiseren, zoals een geluidscherm, stiller wegdek o.i.d., ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Ons college kan binnen de wettelijke normen het geluidsniveau verhogen, mits de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB Wet geluidhinder (in deze situatie) niet wordt overschreden. Dat is hier het geval. Om deze reden is de procedure om hogere grenswaarden te kunnen vaststellen gestart door het ontwerp-besluit voor 6 weken ter inzage te leggen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen dit ontwerp-besluit zijn de hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Kanttekeningen

3.1 Beroep tegen de vaststelling

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is dan afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State.

Financiën, middelen & capaciteit

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief en vindt 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 worden de stukken 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 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,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Utrechtseweg, perceel naast 63 – 65';
2. Zienswijze (geanonimiseerd);
3. Besluit hogere grenswaarden geluid.