

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1215209
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Aernoud Rijntjes
telefoonnummer 035 629 2402

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Heuvellaan 50

Voorstel

1. De zienswijzen- en wijzigingsnota ontwerpbestemmingsplan Heuvellaan 50 vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 7 niet ontvankelijk te verklaren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Heuvellaan 50, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.04bp14heuvellaan50-va01 met de daarbij behorende stukken, gewijzigd en overeenkomstig de zienswijzen- en wijzigingsnota, zoals bedoeld onder 1, vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemming splan Heuvellaan 50	Op 6 oktober 2021 is door de gemeenteraad schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 vastgesteld. Het schetsontwerp is het stedenbouwkundig en planologisch kader voor het bestemmingsplan Heuvellaan 50. Het bestemmingsplan voldoet daaraan. Op 5 september 2022 is in raadsinformatiebrief 2022-55 aangegeven dat de procedure van het bestemmingsplan werd gestart (ter inzage leggen ontwerp).	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 8 februari 2023	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 8 februari 2023	Gemeenteraad 8 maart 2023

Samenvatting

Op 6 oktober 2021 heeft u het schetsontwerp transformatie Heuvellaan 50 [vastgesteld](#). Het schetsontwerp ziet op 50% werken en 50% wonen, waarbij voor wonen is vastgesteld dat 50% bestaat uit middensegment koopwoningen en 50% vrije sector koopwoningen. Het schetsontwerp is het stedenbouwkundig en planologisch kader voor het voorliggende bestemmingsplan, dat voldoet aan het vastgestelde kader. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 september tot en met 20 oktober 2022. U bent hierover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief [2022-55](#).

Er zijn 7 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot twee aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding

Op basis van het bovengenoemde stedenbouwkundig en planologisch kader is een bestemmingsplan gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van wonen en werken. Er kunnen 24 woningen (50% middensegment koopwoningen en 50% vrije sector koopwoningen) en 2.770 m² bruto vloeroppervlak werkgelegenheid worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat onder andere uit van natuurinclusief bouwen en het aanbrengen van een groene zone die het plangebied scheidt met de naastgelegen percelen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan. In de illustratie hieronder wordt het plangebied weergegeven. Het betreft de gehele kavel van Heuvellaan 50, waarbij het huidige kantoorpand plaats zal maken voor meerdere typen bebouwing. Het nieuwe bebouwingsvolume zal niet toenemen maar - verdeeld over meerdere gebouwen - gelijk blijven aan het volume dat nu ook al op de kavel aanwezig is. Aan de westzijde en oostzijde komen gebouwen voor werkgelegenheid. In het midden de woningen, ontsluitingswegen en het groen. De randen van het plangebied worden groen ingericht.



Probleemstelling/doel

Zonder nieuw bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Doel is om dat plan vast te stellen.

Argumenten

Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig en planologisch kader. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig en planologisch kader is door u bepaald dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de in dat kader genoemde verbeteringen. Hieronder wordt aangegeven dat dat het geval is.

1.1 Het plan voorziet er in dat op deze locatie de beeldkwaliteit van het Noordwestelijk Villagegebied wordt hersteld zoals omschreven in Visie Noordwestelijk Villagegebied

1.2 Het plan leidt tot een einde aan kantoorleegstand, het toevoegen van woningen en behoud van werkgelegenheid

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd een einde te maken aan de langdurige kantoorleegstand op deze locatie door deze te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige mix van wonen en werken. Het bestemmingsplan handhaaft (deels) de bestaande werklocatie. Binnen de bestemming Gemengd-1 zijn kantoren, dienstverlening en bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Uit onderzoek blijkt dat daar behoefte aan is (economisch perspectief). Het bestemmingsplan verruimt daarnaast de planologische mogelijkheden tot ontwikkeling van woningbouw met de bestemming Wonen. Momenteel is de eigenaar van het terrein nog niet begonnen met het op de markt zetten van het programma. Dat volgt na het vaststellen van het bestemmingsplan en de verder uitwerking van de plannen.

1.3 Het plan voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen in middensegment

Het woonprogramma (24 woningen) bestaat voor 50% uit koopwoningen in het middensegment (koopprijs vrij op naam tussen € 210.000,-- en € 350.000,--, prijspeil 2017, jaarlijks te indexeren met de consumentenprijsindex CPI; bron anterieure overeenkomst). De overige 50% in het woonprogramma betreft koopwoningen bestemd voor de vrije sector (zie ook kanttekening 1.3).

1.4 Het plan zorgt voor vergroening en verduurzaming

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt te zorgen voor een vergroening en verduurzaming van het terrein en de bebouwing. De ontwikkelaar wil zowel een concept van 'natuurinclusief' bouwen toepassen alsook het aanbrengen en behouden van een groene zone die op de kavelgrens tussen Heuvellaan 50 en Godelindeweg loopt en typerend is voor het karakter van het Noordwestelijk Villagegebied.

1.5 Het college heeft besloten geen milieueffectrapport op te stellen

In het (ontwerp)bestemmingsplan Heuvellaan 50 is in paragraaf 5.1.2 een milieubeoordeling opgenomen. Daarin staat dat er geen aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport. De belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie zijn in beeld gebracht en het blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. De onderzoeken die zijn gedaan voor het bestemmingsplan geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig en zal ook geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Bovendien zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport.

Kantttekeningen

1.1 *De locatie Heuvellaan 50 is momenteel opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne*

Dit geldt tot uiterlijk medio maart 2023. Daarna is voorzien in opvang op een andere locatie.

1.2 *Er zijn 7 brieven met zienswijzen ingediend waarvan er 2 hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 9 september 2022 tot en met donderdag 20 oktober 2022. In die termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn 5 zienswijzen binnen de termijn ingediend en daardoor ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen maar wel ingezonden via DigiD binnen de termijn. Omdat DigiD op de laatste dag van de termijn (donderdag 20 oktober 2022) niet werkte is voor de zekerheid in het weekend op 23 oktober ook een e-mail verzonden met die zienswijzen. De termijnoverschrijding is vanwege de storing van DigiD verschoonbaar en daardoor is die zienswijze ontvankelijk. De laatste zienswijze is persoonlijk afgegeven op vrijdag 21 oktober 2022 op het stadskantoor. Deze is buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is (formeel) niet ontvankelijk. Omdat deze zienswijze vooral gaat over onderwerpen die ook in andere zienswijzen aan de orde zijn gesteld geeft de nota indirect wel een inhoudelijke reactie op de zienswijze.

De zienswijzen zijn in een zienswijzen- en wijzigingennota verwerkt en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen leiden tot 2 wijzigingen in het bestemmingsplan (op de verbeelding (wijziging in hoogte van één woongebouw: van 6,5 m goothoogte en 12 m bouwhoogte naar 7,5 m goothoogte en 11 m bouwhoogte overeenkomstig de andere woongebouwen op die locatie) en regels (verplichting invulling deel bestemming groen). Verwezen wordt naar de zienswijzennota.

1.3 *Het woonprogramma wijkt af van de Woonvisie*

Het algemene uitgangspunt bij woningbouwplannen is 33% sociale woningbouw en 50% woningen in het middensegment en 17% vrije sector. Deze programmering dient te worden gezien in relatie tot de algehele woningbouwontwikkeling voor de hele stad. Per locatie wordt vervolgens gezocht naar het meest optimale programma (aantallen en omvang) dat in te passen is in de omgeving (karakteristieken en gebiedsvisies). Voor Heuvellaan 50 is een verdeling van maximaal 50% wonen en minimaal 50% werken als uitgangspunt aan de ontwikkelaar meegegeven, waarbij minimaal de helft van het aantal woningen uit koopwoningen in het middensegment (koopprijs vrij op naam tussen € 210.000,-- en € 350.000,--) bestaat. Dat is conform het kader dat de raad heeft vastgesteld voor deze specifieke ontwikkeling voor wat betreft het type woningen. De voorwaarden voor de (middeldure) woningen in het plan zijn in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde nieuwbouw en sloop is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Met de initiatiefnemer is een (anterieure) overeenkomst gesloten.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zal het vastgestelde bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in het Gemeentebled. In die termijn van zes weken kan beroep bij de Raad van State worden ingediend. De indieners van een zienswijze worden apart geïnformeerd over het besluit van de raad en over het vervolg van de procedure. Op het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing (bouw van meer dan 11 woningen).

Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

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,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Bestemmingsplan (ontwerp)
- Bijlage 2: Zienwijzen- en wijzigingennota
- Bijlage 3: Bezonningsstudie bp Heuvellaan 50
- Bijlage 4: Actualisatie Natuurtoets Heuvellaan 50
- Bijlage 5: Inrichtingsplan voor groenzone achterzijde kavel Heuvellaan 50
- Bijlage 6: Anterieure overeenkomst Heuvellaan (geanonimiseerd)