

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1361334
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rogier Kersten
telefoonnummer 035 629 2519

onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Orionlaan 62-70a

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor Orionlaan 62-70a
2. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Orionlaan 62-70a vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren met uitzondering van zienswijzen 2d, 5c, 5d, 5e, 6b, 6d, 6f, 6k, 6l, 7a, 7c, 7e, 10c, 11d en 11e,. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan Orionlaan 62-70a met plan NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01inclusief bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemmingsplan Orionlaan 62-70a	Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 4 woningen aan de Orionlaan 62 en 70a. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 14 april t/m 25 mei 2023. Uw raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief .	Commissie RO en projecten – 17 januari 2024	Commissie RO en projecten – 17 januari 2024	Gemeenteraad 31 januari 2024

Samenvatting

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de adressen Orionlaan 62 en 70a twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap-woningen te realiseren. Momenteel zijn deze adressen bestemd als Kantoor en als Wonen-4 (vrijstaande woningen). Het is de bedoeling dat de bestaande gebouwen worden gesloopt en worden vervangen door woningen met een maximale hoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Het voorstelde ontwikkelplan is overeenkomstig hetgeen passend wordt geacht op de locatie, namelijk een open kleinschalige ontwikkeling.

Inleiding

Op 24 juni 2021 heeft de initiatiefnemer een verzoek om een vooronderzoek voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 4 woningen aan Orionlaan 62 en 70a. Het vooronderzoek heeft er toe geleid dat op 3 februari 2022 een brief is verzonden aan de initiatiefnemer waarin (onder meer) staat dat deze een bestemmingsplan kan gaan opstellen voor de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft vervolgens in meerdere sessies met omwonenden de plannen uiteengezet en waar mogelijk enigszins aangepast aan de wensen van de bewoners (waaronder aangepaste kapvormen zodat meer doorkijk was naar de bosrand en minder dakkapellen zodat privacy minder in het gedrang komt). Een korte samenvatting hiervan is te vinden in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens van 14 april tot en met 25 mei 2023 ter visie gelegd voor zienswijzen. Dit heeft geleid tot 12 zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. In de plantoelichting is oa. nader ingegaan op de setting van het plan nabij natuur en de ligging in beschermd stadsgezicht. In de verbeelding en regels zijn extra bepalingen opgenomen voor een betere visuele afscherming door middel van een verplichte groenaanplant en is een extra dakvlak opgenomen waar geen vergunningplichtige dakkapellen mogen worden gerealiseerd.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat bij het ontwerp bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is aangegaan voor de procedure van het bestemmingsplan, waarin onder meer het kostenverhaal van de gemeente (ambtelijke begeleiding), anti-speculatie en zelfbewoningsplicht voor kopers en de afhandeling van eventuele planschadeclaims is geregeld (cf. vastgestelde beleidsregel d.d. 6 april 2021, zaaknummer 719153).

Probleemstelling/doel

Orionlaan 62 is momenteel nog bestemd als kantoor in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg. Orionlaan 70a is momenteel bestemd als vrijstaande woning. De initiatiefnemer wil op deze adressen 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kap woningen realiseren. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en nieuwe gebouwen zullen met in achtneming van de omgeving (Orionlaan en bosstrook) mogelijk worden gemaakt.

Argumenten

1.1 Geen exploitatieplan omdat een anterieure overeenkomst is aangegaan

Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is aangegaan waarin de gemeentelijke kosten zijn verhaald op de ontwikkelaar.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot een aangepast bestemmingsplan

Er zijn 12 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Enkel daarvan hebben geleid tot constructieve aanpassingen aan het bestemmingsplan die voor omwonenden kunnen worden beschouwd als een verbetering. Het gaat hierbij met name om verbeteringen met betrekking tot de privacy van bestaand gebruik en om een betere uitleg over de passendheid van de bebouwing in de omgeving. De overige zienswijzen zijn ongegrond.

3.1 De ontwikkeling van de 4 woningen draagt bij aan de woningmarkt

De ontwikkeling van 4 woningen aan de Orionlaan draagt bij aan een oplossing voor de enorme druk op de woningmarkt van Hilversum.

3.2 Naast wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de plantoelichting

Andere aanpassingen (ambtelijk) zijn het toevoegen van participatieverslagen ter verduidelijking van het traject voorafgaande aan het ontwerp bestemmingsplan en het vervangen van het onderzoek naar stikstofdepositie op basis van het meest recente model (d.d. 6 november 2023) van AERIUS.

Beide onderdelen zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de plantoelichting. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de regels en verbeelding.

Kanttekeningen

3.1 Er wordt afgeweken van de wens uit de Woonvisie mbt realisatie sociale en middeldure huurwoningen.

Er worden 4 woningen mogelijk gemaakt. De Woonvisie geeft aan dat gestreefd wordt naar het regelen in bestemmingsplannen van 33% sociale woningbouw voor corporaties en 50% van de woningen voor middeldure huur. De woningen in dit bestemmingsplan voldoen niet aan de eisen aan sociale woningbouw vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 sub d). Daarnaast wordt ook niet voldaan aan de eisen voor middeldure huur uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 sub j) in combinatie met de Doelgroepenverordening. Hierdoor kunnen deze bepalingen niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Ook al niet door het geringe aantal woningen (33% en 50% van 4 woningen is lastig te verdelen).

Bij dit bestemmingsplan gaat het om een proces dat al sinds 24 juni 2021 loopt en waar op 3 februari 2022 (toen het huidige college nog niet was aangesteld) is aangegeven dat een bestemmingsplan kon worden opgesteld voor de gewenste ontwikkeling. Sindsdien is de ontwikkelaar (mede op verzoek van de gemeente) over het plan in gesprek gegaan met omwonenden en zijn de plannen op basis van deze gesprekken enigszins bijgeschaafd in schaal. Het zou bestuurlijk niet consistent overkomen als de ontwikkeling zou worden stopgezet omdat er sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. De locatie en de schaal van het plan vragen daarnaast om maatwerk. De locatie langs de rand van de bebouwde kom en de rand van bos en heide vraagt om een open kleinschalige ontwikkeling in 3 losse vrijstaande en lagere gebouwen zodat de impact op de omgeving en natuur beperkt blijft. Dit betekent dat het gaat om een ontwikkeling op relatief dure grond waar intensivering van de grond door bijvoorbeeld grotere hoeveelheden rijwoningen of appartementen ten behoeve van sociale woningbouw niet wenselijk is. Toch zorgt de ontwikkeling wel op kleine schaal voor een mogelijkheid tot doorstroming (de ontwikkelaar heeft aangegeven in eerste instantie vooral lokaal te adverteren voor verkoop van de woningen). Ook dit is een doel uit de Woonvisie.

3.2 Er wordt werkruimte getransformeerd naar woonruimte

Orionlaan 62 heeft momenteel nog de bestemming Kantoor. Het ontwerp bestemmingsplan maakt hier Wonen mogelijk. Dit betekent dat een oppervlak (458 m²) verloren gaat voor werken.

Financiën, middelen & capaciteit

De anterieure overeenkomst zorgt voor het kostenverhaal en de risico-afdekking met betrekking tot planschade van de gemeente.

Uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze gepubliceerd in Gooi en Eemboed en Gemeentebled. Vervolgens start de beroepsperiode van 6 weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

14 november 2023
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Orionlaan 62-70a (plantoelichting, regels en verbeelding en bijlagen bij de regels en bijlagen bij de plantoelichting)
2. Nota van beantwoording zienswijzen