

RAADSVORSTEL

raadsvergadering: 10 december 2014
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg
bijlage: ontwerp-besluit
datum: 2 december 2014
gemeenteblad I nr.: 115
agenda nr.: 19

Aan de gemeenteraad,

1. Inleiding

Na de sloop van de pastorie van de Ontmoetingskerk en van de kapperschool aan de Anthony Fokkerweg zijn er voor deze percelen herontwikkelingsplannen ontwikkeld. Dudok Wonen heeft een bouwplan ontwikkeld voor het perceel op de hoek Anthony Fokkerweg – Minckelersstraat. Het bouwplan betreft een Medisch centrum met daarboven appartementen. Dit bouwplan past niet geheel binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt herzien om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hiernaast wordt de planologisch-juridische regeling voor het naastgelegen perceel ook geactualiseerd, waarmee de realisatie van woningen mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen en hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Samenvatting van het voorstel

De realisatie van het door Dudok Wonen ontwikkelde bouwplan op het hoekperceel Anthony Fokkerweg – Minckelersstraat met een medisch centrum en appartementen past niet geheel binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De gewenste realisatie van woningen op het naastgelegen perceel (locatie voormalige kappersschool) kan met een kortere procedure, wanneer geen nadere uitwerkingsregels in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Daarom is nu een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee zowel het door Dudok Wonen ontwikkelde bouwplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt als de realisatie van woningen op het noordelijke deel van het plangebied. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Aanleiding of huidige situatie/projectfase

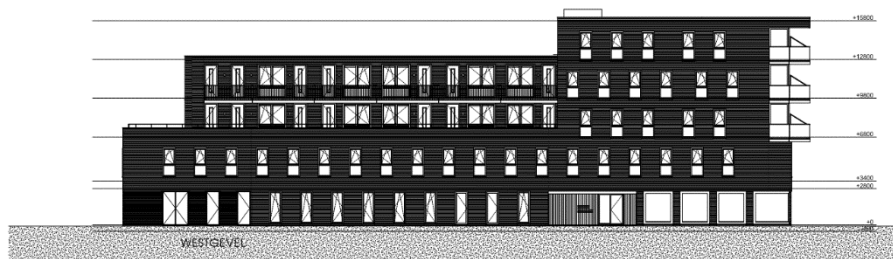
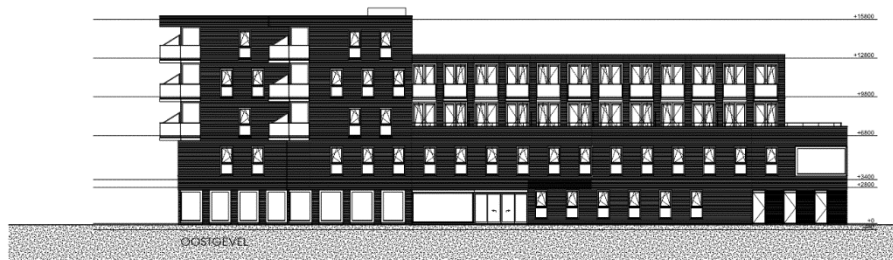
Op het hoekperceel Anthony Fokkerweg – Minckelersstraat heeft de pastorie van de Ontmoetingskerk gestaan. In februari 2013 is deze pastorie gesloopt. In het noordelijke deel van het plangebied (locatie voor de beoogde woningbouw) stond de voormalig kappersschool, die in 2009 gesloopt is. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de voormalig Ontmoetingskerk die nu eigendom is van Al Amal en woningen gelegen aan de Röntgenstraat. Naast de kerk (westzijde) bevindt zich het nieuwbouwproject St. Joseph op het voormalige Marimbaterrein, waarin verschillende functies (wonen met en zonder zorg, welzijn, kinderopvang, wijkcentrum) samenkomen.

Voor het plangebied zijn nu nog twee bestemmingsplannen van belang. Voor het noordelijk deel van het plangebied is bestemmingsplan Kamerling Onnesweg 1998 van kracht. Dit perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Wonen met een uitwerkingsplicht. Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen het plangebied van Kamerling Onnesweg (2013) en heeft hierbinnen de bestemming Maatschappelijk.

Het door Dudok Wonen ontwikkelde bouwplan voor het zuidelijk deel van het plangebied past, voor wat betreft de invulling van een medisch centrum, binnen de al geldende bestemming 'Maatschappelijk'. De appartementen bovenop het medisch centrum en de bouwhoogte van het plan passen niet binnen de mogelijkheden in de huidige bestemming. De bouwhoogte van het hoogste deel van het bouwplan is bijna 16 meter. In de geldende bestemming is een bouwhoogte van 15 meter aan de zijde van de Minckelersstraat en 12 meter aan de Anthony Fokkerweg toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg zal voor beide delen (noord en zuid) de geldende regelingen uit de bestemmingsplannen herzien, waardoor de gewenste herontwikkeling voor beide percelen planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Hieronder zijn enkele gevelbeelden van het nieuwbouwplan van Dudok wonen opgenomen.



De voorlopige ontwerpen van het bouwplan van Dudok Wonen (zoals hierboven te zien is) zijn positief beoordeeld door de welstandcommissie. Ook stedenbouwkundig is het voorgestelde bouwplan op dit perceel aanvaardbaar.

4. Doelstelling of gewenste situatie

Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt het hoekperceel verkocht aan Dudok Wonen en zal een Medisch centrum met daarboven appartementen worden ontwikkeld. Het naastgelegen perceel zal door de gemeente Hilversum worden verkocht ten behoeve van de realisatie van woningen. Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vaststellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw besluit tot vaststelling wordt het plan verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp03anfokweg-va01.

5. Risico's, oplossing en toetsing

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het voorliggende bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele kleine (technische en procedurele) aanpassingen gedaan. Hiermee is de vervolgpcedure voor de ontwikkeling van het noordelijke perceel verkort, omdat er geen uitwerkingsregels meer van toepassing zijn. In de regels van de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Tuin' is precies omschreven wat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn. Deze regels verschillen inhoudelijk nauwelijks ten opzichte van de nu geldende regeling in bestemmingsplan Kamerling Onnesweg 1998. De voorgestelde aanpassingen zijn voornamelijk van procedurele aard. Er is na vaststelling van het bestemmingplan nog een beroepsmogelijkheid tegen deze vaststelling. Een mogelijk beroep bij de Raad van State heeft minimaal een vertraging van 6 maanden als direct gevolg.

6. Financiën

De gemeente is eigenaar van het plangebied waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld. In overleg met Dudok Wonen is door de gemeente Hilversum een verkoopcontract voor het hoekperceel opgesteld. De daadwerkelijke verkoop en levering vindt plaats nadat Dudok Wonen over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Medisch centrum met appartementen beschikt. Ook het andere perceel zal spoedig na vaststelling van het bestemmingsplan worden verkocht. Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft uw raad een grondexploitatie vastgesteld. In de grondexploitatie is de verwachte verkoopopbrengst van beide percelen verwerkt. Na verkoop van beide percelen wordt de grondexploitatie gesloten en gaat het resultaat naar de algemene middelen.

Exploitatieplan

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor het kostenverhaal inzichtelijk dient te worden gemaakt. Beide percelen zijn eigendom van de gemeente Hilversum en worden na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan verkocht. De nieuwe eigenaar / ontwikkelaar zal vervolgens binnen de kaders van het bestemmingsplan het perceel ontwikkelen voor eigen rekening en risico. Het zuidelijke hoekperceel wordt door de gemeente verkocht aan Dudok Wonen wanneer Dudok Wonen over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt. Het noordelijke perceel wordt verkocht ten behoeve van de realisatie van woningen. Eventuele gemeentelijke kosten worden gedekt door de verkoopopbrengsten van beide percelen. Voor dit bestemmingsplan is daarom afgezien van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid is immers niet in het geding.

Vergoeding in schade

Iemand die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan of een afwijking daarvan, moet een tegemoetkoming in schade worden toegekend, althans voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van die (rechts)persoon moet blijven en voor zover de tegemoetkoming niet op een andere manier wordt voldaan. We gaan ervan uit dat het voorliggende bestemmingsplan geen planschade veroorzaakt, omdat de verruiming van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zeer beperkt is. In de gesloten koopovereenkomst met Dudok Wonen is bepaald dat eventuele toegekende planschade voor rekening komt van Dudok Wonen.

7. Burgerparticipatie en communicatie

Dudok Wonen heeft voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan omwonenden geïnformeerd over dit bouwplan en het bouwplan is positief ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg digitaal beschikbaar gesteld aan enkele overlegpartners (o.a. Waterschap en regionale brandweer). De ontvangen opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier kennis gegeven in de Gooi- en Eembode, Staatscourant en de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen in het kader van de wettelijke verplichte inspraak. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

8. Duurzaamheid

Het benutten van een binnenstedelijke locatie voor herontwikkeling is een duurzame ontwikkeling. Hiernaast zullen de bouwplannen minimaal voldoen aan de gestelde duurzaamheidsvereisten vanuit het huidige Bouwbesluit.

9. Rechtmatigheidskader

De wettelijke procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan, zoals deze is beschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, is doorlopen.

10. Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg';
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp03anfokweg-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

De Commissie Ruimte heeft op 19 november 2014 advies uitgebracht.

De fracties van HvH en GrL maken een voorbehoud. De overige fracties adviseren de raad positief.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding)

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2014;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg';
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Anthony Fokkerweg', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp03anfokweg-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 10 december 2014,
de griffier, de voorzitter,

A.E.M. Ransdorp, a.i.

P.I. Broertjes