

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 536829
afdelingsnaam: B&O – Ruimtelijke Kwaliteit
steller: G.J.J. Ruighaver
telefoonnummer: 035-629 2898
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’

Voorstel

1. In te stemmen met de ‘wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide’;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’.
3. Het bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.15bp03kruisheide-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen en zienswijzennota, zoals bedoeld onder 1.

Samenvatting

In november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouder ingestemd met het Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide. Vervolgens is dit plan gepubliceerd en heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. In de wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben enkele kleine aanpassingen van de verbeelding als gevolg en ook worden twee ambtshalve aanpassingen voorgesteld ter verbetering van het plan. Het college heeft in mei 2019 de benodigde hogere waarden Wet geluidhinder voor een aantal bouwvlakken in het plangebied verleend. Voorstel is om het bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’ gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Korte historie

Het landgoed Kruisheide, gelegen aan de Larixlaan/Bremlaan en Utrechtseweg, is jarenlang in particulier eigendom geweest en mede hierdoor als landgoed in stand gebleven en goed onderhouden. Er staan diverse monumenten (o.a. hoofdwooning aan de Larixlaan 5 en voormalige koetshuis aan de Bremlaan) op het landgoed en de aangelegde tuin heeft veel landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Inmiddels is het landgoed als geheel verkocht aan twee nieuwe eigenaren. De huidige eigenaren willen het landgoed deels kadastraal en ruimtelijk opsplitsen, maar wel met behoud van de aanwezige monumentale, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en waarden. Het voormalige koetshuis van het landgoed, gelegen aan de Bremlaan, is verkocht aan twee nieuwe eigenaren die dit koesthuis als twee zelfstandige woningen in gebruik gaan nemen.

Bebouwingsmogelijkheden

Op het landgoed Kruisheide liggen nog bebouwingsmogelijkheden voor de realisatie van zeven nieuwe woningen / hoofdgebouwen, deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Utrechtseweg. Deze bouw mogelijkheden waren ook opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan en zijn in de actualisatieslag van bestemmingsplan voor 1 juli 2013 conserverend (met behoud van de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden) overgenomen. In het geldende bestemmingsplan is de situering van deze woningen / hoofdgebouwen op het Landgoed Kruisheide niet nader bepaald op de kaart / verbeelding. Wel wordt er aangegeven dat bepaalde aanwezige waarden (o.a. landschap en cultuurhistorie) niet onevenredig mogen worden aangetast. Dit kan per losse aanvraag voor een nieuwe vrijstaande woning tot veel nader onderzoek, overleg en discussie leiden. Daarom is ervoor gekozen om nader onderzoek te doen naar de aanwezige waarden op het Landgoed Kruisheide, denk hierbij aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, monumentale waarden, een bomenonderzoek en archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven.

Deze onderzoeksresultaten zijn beoordeeld en verwerkt in een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied, bestemmingsplan 'Landgoed Kruisheide'. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden voor zeven nieuwe vrijstaande woningen op de kaart gezet door het opnemen van een zevental bouwvlakken en hierbij is rekening gehouden met de onderzoeksresultaten. Dit heeft tot gevolg dat de woningen zijn gesitueerd op locaties waar naar verhouding de minste waarden aanwezig zijn.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Kruisheide heeft ter visie gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan is ter informatie als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. Gedurende de periode van ter visie ligging kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Probleemstelling/doel

Het doel van het bestemmingsplan 'Landgoed Kruisheide' is om de realisatie van zeven nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken, maar wel met behoud van de aanwezige monumentale, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en waarden op het Landgoed Kruisheide.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot kleine aanpassingen van het plan

De twee ontvangen zienswijzen zijn in de bijgevoegde wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed kruisheide (Bijlage 2) samengevat en van een beantwoording voorzien. Voorgesteld wordt om de verbeelding rondom het voormalig koetshuis aan de Bremlaan aan te passen als gevolg van de zienswijze van de huidige eigenaren van dit voormalige koetshuis. De andere zienswijze van een bewoner aan de overzijde van de Utrechtseweg heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg. Er worden ter verbetering van het plan ook twee ambtshalve aanpassingen voorgesteld in de wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed kruisheide.

2.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging is een particulier initiatief van beide huidige eigenaren en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvragers. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planschade is voor rekening van de aanvragers op basis van een gesloten overeenkomst. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

3.1 Een nieuw bestemmingsplan is wenselijk om bouwkvavels ‘op de kaart te zetten’

Het is wenselijk om de bestaande ‘bouwrechten’ uit het geldende bestemmingsplan door middel van het voorliggende bestemmingsplan concreet op de verbeelding aan te duiden met zeven bouwvlakken. De aanwezige waarden op het landgoed, zoals landschappelijke waarden, monumentale waarden en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk in stand gelaten door de voorgestelde situering van de bouwvlakken. De bouwvlakken zijn, na nader onderzoek en in overleg met diverse deskundigen, op locaties gesitueerd waar naar verhouding de minste waarden aanwezig zijn.

3.2 Het is verplicht om bestemmingsplannen digitaal vast te stellen

Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vaststellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit worden de voorgestelde aanpassingen van het plan (zie de wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed kruisheide) verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.15bp03kruisheide-va01.

Kanttekeningen

3.1 Er zijn nog mogelijkheden voor beroep tegen het bestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor vaststelling van bestemmingsplannen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan eventueel in beroep worden gegaan door belanghebbenden. Het recht om in beroep te komen, komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Ook is het mogelijk in beroep te komen tegen de voorgestelde wijzigingen van het plan.

Financiën, middelen & capaciteit

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan is geheel in particulier bezit. In het openbaar gebied hoeven voorsnog geen aanpassingen te worden uitgevoerd (met bijbehorende kosten) als gevolg van dit bestemmingsplan. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en alle onderzoeken zijn en worden betaald door de eigenaren van het perceel. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten. Planschade is voor rekening van de aanvrager en hierover is een overeenkomst gesloten. Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat besluit gezamenlijk met de door het college reeds verleende hogere waarden Wet Geluidhinder bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eembode en op een landelijke pagina).

Beide indieners van de zienswijzen worden separaat geïnformeerd over het raadsbesluit en de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Gedurende 6 weken worden de besluiten ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Dit beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die ten aanzien van de ontwerpbesluiten (tijdig)

hun zienswijzen hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij met betrekking tot de ontwerpbesluiten geen zienswijze hebben ingediend. Een ieder kan beroep instellen tegen die onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de 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,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlagen

- 1a Toelichting ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide
- 1b Regels ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide
- 1c Bijlagen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide
- 1d Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide
- 2 Wijzigingen- en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019 met de titel ‘Vaststelling bestemmingsplan Landgoed Kruisheide’ en met kenmerk 536829,

besluit:

1. In te stemmen met de ‘wijzigingen en zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Kruisheide’;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’.
3. Het bestemmingsplan ‘Landgoed Kruisheide’ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.15bp03kruisheide-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen en zienswijzennota, zoals bedoeld onder 1.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 26 juni 2019

de griffier

de burgemeester,

P.M.H. van Ruitenbeek

P.I. Broertjes