

RAADSVOORSTEL

raadsvergadering: 16 september 2015
onderwerp: Uitgebreide procedure bouwplan 's-Gravelandseweg 15
bijlage: ontwerp-besluit
datum:
gemeenteblad I nr.:
agenda nr.:

Aan de gemeenteraad,

1. Inleiding

Op 12 juni 2015 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van het voormalige ING-kantoor aan de 's-Gravelandseweg 15 en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 41 woningen. Het 'witte' monument ('s-Gravelandseweg 17) blijft behouden. Tevens omvat de aanvraag het realiseren van 3 stadswoningen aan de Burgemeester Andriessenstraat. Zie de bijgevoegde impressie die onderdeel is van de bouwaanvraag. Het verzoek past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er moet een afweging plaatsvinden of sprake is van een wenselijke ontwikkeling die past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening.

2. Samenvatting van het voorstel

Uitgebreide procedure, 'verklaring van geen bedenkingen' gemeenteraad

Nu de aanvraag omgevingsvergunning niet past in het geldende bestemmingsplan kan op grond van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Volgens het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de omgevingsvergunning in dergelijke gevallen niet eerder worden verleend dan nadat uw raad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan. Voorgesteld wordt die (ontwerp) verklaring af te geven.

3. Aanleiding of huidige situatie/projectfase

Bouwplan

Het betreffende pand aan de 's-Gravelandseweg 15 staat al geruime tijd leeg na het vertrek van de ING. Het voornemen is het bestaande pand te slopen en hier een nieuw complex van 41 appartementen te realiseren. Het monumentale pandje van de 's-Gravelandseweg 17 blijft behouden. Tevens zullen 3 stadswoningen aan de Burgemeester Andriessenstraat worden ontwikkeld.



Een impressie van de bestaande en nieuwe situatie

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag. De conclusie is dat sprake is van een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling die past binnen een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient een ruimtelijk plan te voorzien in toereikende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plan kan daaraan niet voldoen. Het college is voornemens om voor dit bouwplan gebruik te maken van de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de parkeereis. Maatwerk als het gaat om het toepassen van de parkeernormen is in lijn met de (voorontwerp) Centrumvisie:

‘Het parkeerbeleid zal in de volle breedte worden herzien. Experimenteren mag. Ook de ontheffingsmogelijkheden voor parkeernormen bij bouwplannen maken deel uit van deze herziening. Aandachtspunten daarbij zijn woningen boven winkels en transformatielocaties (vaak omzetting van kantoor naar wonen). Deze ontwikkelingen zijn wenselijk maar de mogelijkheden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte zijn soms beperkt waardoor realisatie nu niet mogelijk blijkt. Maatwerk is hier vereist.’

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid ligt de locatie in de ‘De Schil’, grenzend direct aan het ‘Centrum’ (de grens ligt op de binnenring). Op grond van de normen van ‘De Schil’ geldt voor het bouwplan een normatieve parkeereis van 58 plaatsen (exclusief bezoekers), op basis van de ‘Centrum-normen’ zijn dat 49 plaatsen.

De woningen zijn levensloopbestendige en bestemd voor ouderen die mogelijk in de toekomst zorg verleend krijgen. Deze doelgroep heeft een mobiliteitsbehoefte waarvoor wij in dit geval een parkeerplek per wooneenheid acceptabel vinden. Met de 45 parkeerplekken voldoet het plan hieraan. Bezoekers kunnen in de nabijgelegen openbare parkeergarages terecht.

4. Doelstelling of gewenste situatie

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven, zodat de ruimtelijke procedure voor dit bouwplan kan starten. Daarbij wordt u gevraagd te verklaren dat deze verklaring de status ‘definitief’ krijgt, indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. De vergunning kan dan immers ongewijzigd worden verleend.

5. Risico’s, oplossing en toetsing

Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Worden zienswijzen ingediend, dan zullen wij u daarover via een nieuw raadsvoorstel informeren en adviseren over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Tegen de te verlenen omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van beroep open.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer hebben wij een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Hilversum komt.

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief, daarmee zijn kosten en risico geheel voor rekening van de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Om bovenstaande redenen hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Burgerparticipatie

Het plan zal ter inzage worden gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen in het kader van de wettelijk verplichte inspraak.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente omwonenden geïnformeerd en heeft daartoe op 16 maart 2015 en 1 juni 2015 informatiebijeenkomsten georganiseerd. De verslagen van beide avonden zijn als bijlage onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

8. Communicatie

Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode, Staatscourant en de gemeentelijke website.

9. Duurzaamheid

Het voormalig ING-pand aan de 's-Gravelandseweg staat nu leeg, net als het monumentale pandje aan de voorzijde ('s-Gravelandseweg 17). De sloop van het pand en nieuwbouw naar wooncomplex is een stedenbouwkundige wenselijke ontwikkeling passend binnen de Centrumvisie. Dit draagt bij aan de fysieke duurzaamheid. Meer centrumbewoners betekent ook meer draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen en draagt daardoor bij aan het functioneren van de leefomgeving.

Zonder een gezond gebruik zal de bouwtechnische staat van het monument 's-Gravelandseweg 17 achteruitgaan. Een nieuwe functie met de kans op een duurzaam gebruik en een gezonde exploitatie zal de kans op behoud vergroten.

10. Rechtmatigheidskader

Niet van toepassing.

11. Alternatieven door derden

Niet van toepassing.

12. Voorstel

Met dit raadsvoorstel wordt u gevraagd een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het nieuwbouwplan. Daarbij wordt u gevraagd te besluiten dat deze verklaring de status van definitief krijgt, indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, de gemeentelijke kosten zijn namelijk op een andere wijze gewaarborgd.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2015;
Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 26 augustus 2015;
Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT:

1. een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het nieuwbouwplan om 41 woningen te realiseren in een appartementencomplex aan de 's-Gravelandseweg 15 en 3 woningen aan de Burgemeester Andriessenstraat in Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring ‘definitief’ wordt indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, de gemeentelijke kosten zijn op een andere wijze gewaarborgd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 16 september 2015,
de griffier, de voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek

P.I. Broertjes