RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1407314
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Ronald Sprik
telefoonnummer	035 629 2586
onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kavel naast Mout'

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Kavel naast Mout’;
2. Het bestemmingsplan ‘Kavel naast Mout’ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten, respectievelijk vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp11naastmout-va01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen;
3. De ‘Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022’ te laten vaststellen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van omgevingsvergunningaanvragen in het plangebied.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Collegebesluit 19-12-2023	Ter inzage leggen ontwerp-bestemmingsplan Vaststellen bestemmingsplan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Raadsvoorstel	Vaststellen bestemmingsplan	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 20 maart 2024	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 20 maart 2024	Gemeenteraad 3 april 2024

Samenvatting

Op 27 juni 2023 heeft het college de koopovereenkomst voor het perceel grond gelegen naast Marktplein 1 vastgesteld. Het betreft de gronden naast foodhall Mout. Tevens is daarbij besloten de bestaande ruime gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan voor deze locatie te beperken tot ‘bierbrouwerij en proeflokaal’. Om de gebruiksmogelijkheden te beperken is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien. Het college heeft op 19 december 2023 besloten de procedure hiervoor te starten. Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Inleiding

In 2016 is de verkoop, restauratie en exploitatie van de voormalige Eurobioscoop aan het Marktplein 1 gegund aan de huidige eigenaar van foodhall Mout. Destijds is de optie opgenomen dat het naastgelegen perceel bij de Eurobioscoop ook aangekocht kon worden. De koper van de Eurobioscoop heeft daar op dat moment vanaf gezien. Daarna is besloten om het naastgelegen perceel openbaar te gaan verkopen. Tevens is daarbij besloten de bestaande ruime gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan voor deze locatie te beperken tot 'bierbrouwerij en proeflokaal'. De openbare verkoop heeft geleid tot één geïnteresseerde partij. Op 27 juni 2023 heeft het college de koopovereenkomst met deze partij vastgesteld. Het beperken van de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan is ook onderdeel van de gesloten koopovereenkomst.

Probleemstelling/doel

Op dit ogenblik biedt het geldende bestemmingsplan 'Eurobioscoop' (2016) voor de planlocatie kleinschalige bouwmogelijkheden met een ruime gemengde bestemming waarbinnen, naast 'bierbrouwerij' ook o.a. detailhandel, kantoor, dienstverlening, een onderneming in de creatieve industrie, culturele voorzieningen, wonen en bedrijven (categorie 1 en 2) zijn toegestaan. Door de gebruiksmogelijkheden te beperken tot 'bierbrouwerij en proeflokaal' is zeker dat de ontwikkeling van de kavel aansluit op de bestemming en gebruik van de naastgelegen foodhall Mout. Door deze 'maatwerk'-bestemming wordt tevens uitgesloten dat de gronden een andere invulling krijgen.
Het beperken van gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan kan alleen door het betreffende plan te herzien. Om deze reden is een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd.

Argumenten

1.1 Het plan maakt de bouw van (o.a.) een hoofdgebouw mogelijk.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft dan voor dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen. Een exploitatieplan zorgt er voor dat gemeentelijke kosten van een ontwikkeling gedeeltelijk voor rekening is van de eigenaren van de te ontwikkelen gronden, voor zover de nieuwe ontwikkeling deze kosten dragen kan. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig en ook niet verplicht als sprake is van één van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) genoemde uitzonderingen op de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Deze uitzonderingen zijn vastgelegd in artikel 6.12 lid 2 Wro in samenhang met artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
In dit geval is de gemeente zelf grondeigenaar. Het terrein wordt na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geleverd aan de nieuwe eigenaar. Realisatiekosten zullen voor rekening zijn van de toekomstige eigenaar. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

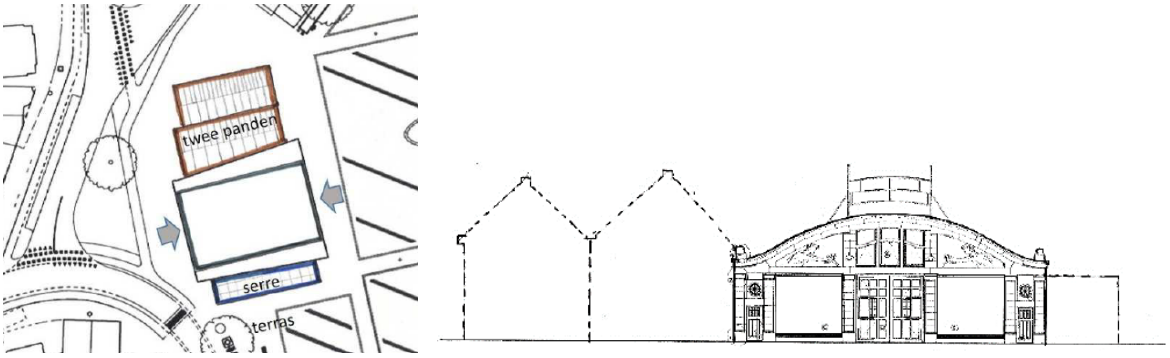
2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tevens zijn direct omwonenden van de planlocatie per brief geattendeerd over de planherziening en de ter visie legging. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Doordat de ter visie legging is gestart in 2023 geldt de procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening nog.

Vanwege tijdsverloop zal de toelichting worden geactualiseerd. Deze aanvullingen zijn niet juridisch relevant. Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is te vinden via deze link (onderwerp 26 op de agenda).

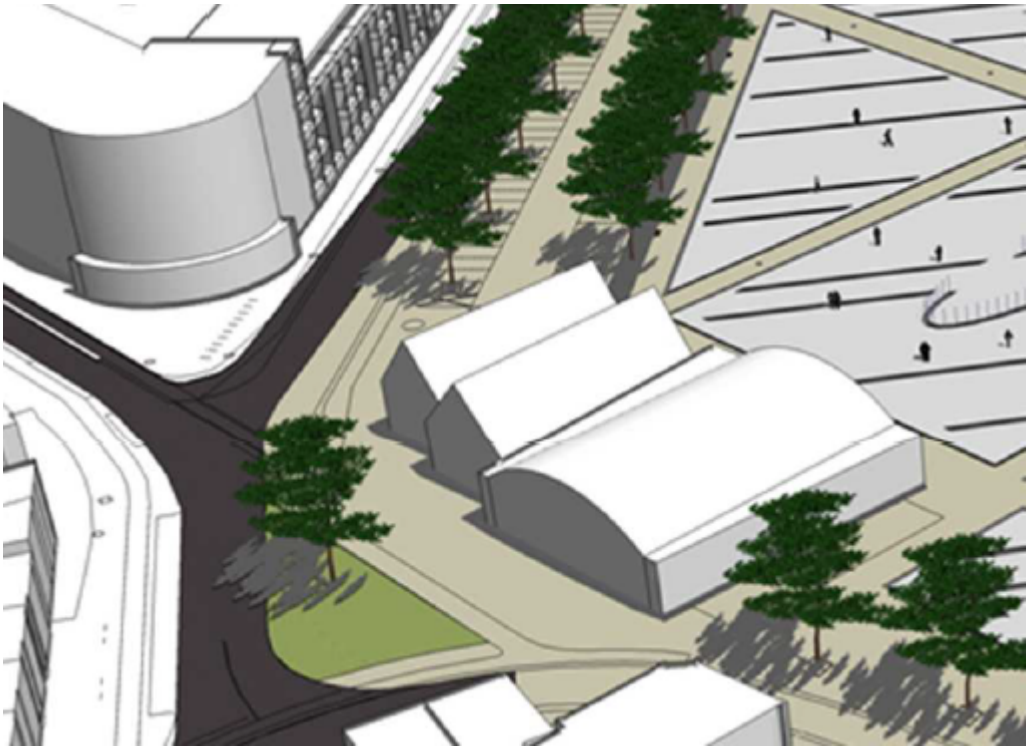
2.2 Het plan krijgt een unieke digitale naam
Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit worden de aanpassingen verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp11naastmout-va01.

3.1 De welstandscriteria zoals opgenomen in de geldende 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022' bieden voldoende passende eisen voor de welstandsbeoordeling van de voorgestane ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' is door de raad in 2016 vastgesteld als toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (CRKenM) in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan is indertijd opgesteld met een andere invulling van de kavel in gedachten dan een bierbrouwerij en proeflokaal. Het beeldkwaliteitsplan voorziet hier onder andere in 2 panden met een zadeldak. Om deze reden sluit dit beeldkwaliteitsplan niet meer goed aan bij de gewenste invulling van het plangebied.



Afbeeldingen afkomstig uit beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' (2016)



Visualisatie afkomstig uit beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' (2016)

De welstandscriteria zoals opgenomen in de paragraaf deelgebied Centrum (deelgebied Oostrand) in de geldende 'Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022' bieden wel voldoende passende stedenbouwkundige en architectonische eisen voor de welstandsbeoordeling van de voorgestane ontwikkeling. Het voorstel tot aanpassing van het welstandskader is op 7 december 2023 besproken met de CRKenM. De commissie ondersteunt het voorstel tot aanpassing van het toetsingskader.
Het vaststellen van welstandseisen is een bevoegdheid van de raad, net als het vaststellen van bestemmingsplannen. Om deze reden wordt voorgesteld de huidige Welstandsnota te laten vaststellen als toetsingskader voor de CRKenM van omgevingsvergunningaanvragen binnen het plangebied.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om eventueel hier op te reageren door een zienswijze in te dienen tijdens de inzagetermijn. In deze periode is niet gereageerd op het voornemen de raad voor te stellen het welstandskader aan te aanpassen.

Kanttekeningen

2.1 Na vaststelling staat nog beroep open

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden nog beroep aantekenen bij de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingekomen is de kans hier op minimaal.

2.2 De bestaande fietsstallingsplekken verdwijnen

Als gevolg van de grondverkoop zullen de bestaande fietsstallingsplekken worden verwijderd. Team Vastgoed is bezig om in de directe omgeving van het plangebied hiervoor een alternatieve locatie te vinden. Dit past bij de in de 'Gebiedsagenda Centrum' opgenomen maatregel om mogelijkheden voor extra fietsenstallingen aan de noordzijde van het centrum te onderzoeken.

Financiën, middelen & capaciteit

De enige kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures. Deze activiteiten vallen onder de reguliere werkzaamheden. Aangezien de gronden van de gemeente zijn is nadeelcompensatie niet aan de orde.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingplan wordt dit besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eembode en het Gemeenteblad). Ook de aanpassing van het welstandskader wordt bekend gemaakt.

Gedurende 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. 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,	27 februari 2024 de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kavel naast Mout' (via deze link, onderwerp 26);
2. Welstandsnota gemeente Hilversum herziening 2022.