

VOORSTEL

zaaknummer: 397417
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Vincent Van Rossum
onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Centrum

Voorstel

1. het college te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan Centrum en het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak.

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum is gereed voor inspraak. Het voorontwerp is met name bedoeld om reacties te peilen en de inwoners en belanghebbende in een vroeg stadium te betrekken in de planvorming en zo te komen tot een beter bestemmingsplan met een breed draagvlak. Gedurende de inspraaktermijn worden dan ook inloopbijeenkomsten georganiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum geeft uitvoering aan de Centrumvisie en de daarbij behorende amendementen. De feitelijke bouwhoogte van de karakteristieke, waardevolle, monumentale en beeld/sfeerbepalende panden is het uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan. De actuele planologische kaders Centrumvisie, Horecakader, Detailhandelskader, Regeling meervoudige bewoning en Welstandsnota Centrum zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het stationsplein maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan Centrum dat voorziet in een actueel planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke situatie van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe wet- en regelgeving en het (vastgestelde) gemeentelijk beleid. Voorgesteld wordt het voorontwerpbestemmingsplan Centrum vrij te geven voor inspraak.

Inleiding

De eerste conceptversie van het bestemmingsplan waarop gereageerd kan worden is het 'voorontwerp'. Het voorontwerp is met name bedoeld om reacties te peilen en de inwoners en belanghebbende in een vroeg stadium te betrekken in de planvorming. Zo komen we tot een bestemmingsplan met een breed draagvlak. Gedurende de inspraaktermijn worden dan ook inloopbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de inloop is het voorontwerpbestemmingsplan in te zien, kunnen vragen worden gesteld en kunnen reacties worden meegegeven. Die worden opgenomen in een ontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor het plangebied 'Centrum'. Het bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien en niet meegenomen, tenzij deze de procedure hebben

doorlopen. De planologische kaders en regelingen zijn weer actueel en er wordt aangesloten op het beschikbaar stellen van uniforme bestemmingsplannen.

Uitgangspunten Voorontwerpbestemmingsplan Centrum

A. Centrumvisie

Bij de vaststelling van de Centrumvisie is (via amendementen) het volgende besloten:

1. dat karakteristieke, beeld/sfeerbepalende (niet-monumentale) oude panden en ensembles in het centrum zo veel mogelijk beschermd dienen te worden tegen plotselinge sloop;
2. dat in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het centrumgebied hiervoor regels worden opgenomen;
3. dat in het centrum bij nieuwbouwplannen de bouwhoogtes en karakteristieken zo veel mogelijk dienen aan te sluiten op de bestaande bouwhoogtes en waardevolle karakteristieken;
4. dat in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het centrumgebied bouwhoogtes van de (nog aan te wijzen) monumentale, waardevolle en karakteristieke panden en ensembles te beperken en terug te brengen tot de huidige (feitelijke) hoogten, maat en schaal daarvan.

Bestemmen panden en ensembles (punt 1 en 2)

Voor het centrum is een bouwhistorische inventarisatie (samen met de erfgoedverenigingen) uitgevoerd, daarin is bepaald wat de karakteristieke, waardevolle, monumentale en beeld/sfeerbepalende panden zijn. Op basis van deze inventarisatie zijn 65 nieuwe gemeentelijke monumenten aangewezen. De geselecteerde panden komen voor bescherming in aanmerking, de aanwijzingsprocedure is voor deze panden gestart. Voor deze panden is een redengevende omschrijving opgesteld die als basis dient voor de vaststelling van de monumentale waarden. De karakteristieke ensembles zijn vastgelegd in de (nieuwe) Welstandsnota Centrum. De gebieden Stadshart, Historische Buurt en Forum zijn aangemerkt als gebieden met een bijzonder welstandsniveau en opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze karakteristieke panden en bijzondere ensembles zijn in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming, daaraan zijn regels verbonden en een sloopverbod. Dit zorgt voor bescherming en behoud van karakteristieke panden en bijzondere ensembles.

Bestemmen feitelijke situatie (punt 3 en 4)

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de insteek zoveel mogelijk door gebruik van bouwvlakken aan te geven waar de belangrijkste gebouwen binnen een bepaalde bestemming liggen c.q. moeten komen te liggen omdat het dichtter staat bij de feitelijke situatie. In de communicatie over het plan is dit een voordeel, er is minder uitleg nodig omdat het bestemmingsplan minder abstract is. Op vele plekken is het voorliggende bestemmingsplan Centrum aangepast aan de bouwvlakkenmethodiek. Voorheen lagen de bouwvlakken op de bestemmingsvlakken en waren er bouwdiepten in de bouwregels opgenomen. De nu voorliggende bouwvlakken komen overeen met deze bouwdiepten. Dit is voor de gebruiker beter te bevatten. Voor enkele gebieden met grootschalige en bijzondere voorzieningen, onder andere de centrumvoorzieningen, heeft de regeling een globaler karakter.

Op veel plekken is de feitelijke situatie bestemd. Dit heeft geresulteerd in een aantal excessenlocaties. Hier wijkt de huidige toegestane bouwhoogte meer dan gemiddeld af van de werkelijk situatie.

B. Overige planologische kaders

De nieuw Welstandsnota Centrum, Detailhandelskader en Horecakader zijn uitgangspunt bij de opstelling van dit bestemmingsplan. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in de aanpassing van 3 horecaconcentratiegebieden naar 2 horecaconcentratiegebieden. De Regeling meervoudige bewoning is geïntegreerd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Probleemstelling/doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actueel planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke situatie van het plangebied. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

Het bestemmingsplan Centrum is primair gericht op beheer, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe wet- en regelgeving, het (vastgestelde) gemeentelijk beleid. Daarnaast bestemt het de bestaande situatie, dat wil zeggen dat dat gaat om een goede en eigentijdse regeling van de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische situatie.

Argumenten

1.1 *Voorontwerpbestemmingsplan*

De eerste conceptversie van het bestemmingsplan is gereed voor inspraak. Dit is met name bedoeld om reacties te peilen en de inwoners en belanghebbende in een vroeg stadium te betrekken in de planvorming. Het gaat in dit bestemmingsplan niet om één concreet plan maar om een heel gebied, ook daarom is gekozen een voorontwerp op te stellen.

1.2 *Planologische kader*

De planologische kaders Centrumvisie, Horecakader, Detailhandelskader, Welstandsnota Centrum en Regeling meervoudige bewoning zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee geldt voor het Centrum weer een actueel planologische regeling.

1.3 *Uitvoering Motie 13/29*

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geeft uitvoering aan de Motie 13/29. De karakteristieke, beeld/sfeerbepalende (niet-monumentale) oude panden en ensembles in het centrum worden zo veel mogelijk beschermd tegen plotselinge sloop en de bouwhoogtes en karakteristieken sluiten zo veel mogelijk aan op de bestaande bouwhoogtes en waardevolle karakteristieken;

In het plangebied zijn circa 65 'nieuwe' monumenten aangewezen en in de 'nieuwe' Welstandnota zijn de karakteristieke ensembles bepaald. Deze zijn opgenomen in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan, daaraan zijn regels en sloopregeling gekoppeld.

Kanttekeningen

1.1 *Voorontwerpbestemmingsplan*

De eerste conceptversie van het bestemmingsplan is gereed voor inspraak. Op basis van de inspraak kan het voorontwerpbestemmingsplan wijzigen.

1.2 *Planologische kader*

De Parkeernota maakt (nog) geen onderdeel uit van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Zodra deze gereed is, wordt deze in het (ontwerp) bestemmingsplan gevoegd.

1.3 *Risicoaanvaarding Uitvoering Motie 13/29*

Door de bouwhoogtes en karakteristieken zo veel mogelijk (maatwerk)aan te laten sluiten op de feitelijke bouwhoogtes en waardevolle karakteristieken worden bestaande bouwmogelijkheden beperkt. Dit risico dient aanvaardt te worden.

Financiën

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum is primair gericht op beheer. In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen anders dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Centrum.

Risicoaanvaarding

Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een beherend karakter. In het voorontwerpbestemmingsplan worden, overeenkomstig de Centrumvisie, de bouwhoogtes die in het bestemmingsplan Binnenstad uit 2013 zijn opgenomen (en die ook al in het daarvoor geldende bestemmingsplan golden) beperkt. Ook worden bepaalde bouwvlakken minder ruim om het hoofdgebouw gelegd. Voor waardevolle panden, gemeentelijke monumenten, bepaalde ensembles en een aantal excessenlocaties zijn deze bouwhoogtes en bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de feitelijke en wenselijke situatie. Door het beperken van bovengenoemde bouwmogelijkheden, zal een periode in acht moeten worden genomen alvorens het ontwerpbestemmingsplan Centrum in procedure wordt gebracht. Tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Centrum ter inzage gelegd zal worden, zijn de bouwmogelijkheden vanuit het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2013 onverkort van toepassing. De eigenaren van de gronden krijgen in die periode actief de mogelijkheid om binnen termijn nog hun bouwmogelijkheden te benutten door het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvragen worden op de gebruikelijke wijze getoetst. Doen ze dat niet dan aanvaarden ze het risico dat de bouwmogelijkheid verdwijnt. Er is van deze mogelijkheid dan al vele jaren geen gebruik gemaakt. Er is dan geen recht meer op eventuele vergoeding van (plan)schade. De betreffende excessenlocaties worden opgenomen in de bekendmaking voorontwerpbestemmingsplan. Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, worden nadien ingediende aanvragen die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan aangehouden. Zodra het nieuwe bestemmingsplan van kracht is, worden deze aanvragen op deze gronden geweigerd. Wordt de ‘wachterperiode’ niet in acht genomen dan loopt de gemeente het risico op planschade.

Uitvoering

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode, Staatscourant en op internetpagina van de gemeente). Tijdens de terinzagelegging wordt tevens een informatieavond georganiseerd. De inspraakperiode geeft belanghebbenden de gelegenheid om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Na de inspraakperiode worden de ingekomen inspraakreacties samengevat in een inspraaknota, waarna het college een besluit dient te nemen over de beantwoording. De antwoorden worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan waarna de formele planprocedure start. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt dan de formele procedure.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

mr. P.G. Schulten

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Toelichting Voorontwerpbestemmingsplan Centrum.
2. Verbeelding Voorontwerpbestemmingsplan Centrum
3. Regels Voorontwerpbestemmingsplan Centrum