Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1701772
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2025 - 15
Portefeuillehouder	J.E.G.M. Göbbels	Datum	12 maart 2025
Informatie bij	I.G.P. van der Meer	Tel. nr.	(035) 629 2941

Onderwerp
Intentieovereenkomst herontwikkeling Zeverijnstraat

Kernboodschap
Het college heeft op 11 maart 2025 besloten om de intentieovereenkomst Herontwikkeling Zeverijnstraat aan te gaan met de Alliantie Ontwikkeling.

Aanleiding
In 2021 heeft de Alliantie Ontwikkeling (initiatiefnemer) een volumestudie laten uitvoeren voor een deel van het bestaande woningbouwcomplex aan de Zeverijnstraat in de wijk Hilversum Zuidwest. De gemeente Hilversum heeft samen met de Alliantie Ontwikkeling besloten om voor deze ontwikkeling, een PUK op te stellen. Het PUK is vastgesteld door u op 14 juni 2023. Met het PUK geeft de gemeente ruimtelijke kaders en onderzoeksopgaven mee aan de Alliantie Ontwikkeling, zodat zij een Locatieontwikkelplan(verder: LOP) kunnen opstellen.

De Alliantie is in gesprek gegaan met Stichting Philadelphia, om gezamenlijk een plan te ontwikkelen voor de locatie Zeverijnstraat. Beide partijen staan hier positief tegenover. Op dit moment heeft de Alliantie aangegeven verder te willen gaan met de herontwikkeling van de Zeverijnstraat, door het opstellen van een concept Locatie ontwikkelingsplan (verder LOP). Om tot een definitief LOP te kunnen komen dat integraal voldoet aan de beleidskaders van Hilversum en het PUK Zeverijnstraat is met de Alliantie Ontwikkeling een intentieovereenkomst opgesteld, welke als opmaat richting een anterieure overeenkomst geldt.

Consequenties
De dekking van de ambtelijke kosten voor toetsing van het LOP is in de intentieovereenkomst geborgd. Ter uitvoering van het traject tot toetsing van het ontwikkelplan en anterieure overeenkomst. De intentieovereenkomst dient geenszins om de initiatiefnemer nu al in staat te stellen om tot een ontwikkeling over te gaan. Wel wordt met het aangaan van deze overeenkomst een verplichting tot medewerking aan planvorming aangegaan, indien de initiatiefnemer aan alle opgenomen voorwaarden voldoet. Het voorbehoud is in alle gevallen dat u een eventueel voorgestelde omgevingsplanwijziging vastgesteld moet hebben, alvorens de initiatiefnemer definitief kan overgaan tot uitvoering van zijn plannen.

Vervolgtraject

Na het aangaan van de intentieovereenkomst worden de volgende stappen doorlopen.

Voorlopige uitwerking en vaststelling LOP

Het LOP wordt – waar uitvoeringstechnisch en beleidsmatig mogelijk – aangepast met de eventuele inbreng van belanghebbenden. Bij een positieve uitkomst op een integrale toetsing wordt een voorlopige uitwerking van het LOP aan de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M) voorgelegd. Bij een positieve advisering van de CRK&M zal het LOP aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling van het LOP door de raad kan de Alliantie Ontwikkeling aan de slag met het verder uitwerken van het plan en de planologische maatregel.

Anterieure overeenkomst

Indien de raad instemt met het LOP als het uitwerkingskader voor een planologische maatregel wordt, na vaststelling, met de Alliantie Ontwikkeling een anterieure overeenkomst aangegaan. In de anterieure overeenkomst worden alle voorwaarden voor de uitvoering opgesteld. Een concept hiervan wordt u voorgelegd, zodra deze aan de orde komt en beschikbaar is. In alle gevallen wordt dit onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming, door het college, opgesteld.

De Alliantie Ontwikkeling doet een voorstel voor de participatie, waar de direct van invloed zijnde omgeving bij betrokken wordt. Mogelijke (planologische) gevolgen voor de omgeving worden opgevangen in de anterieure overeenkomst (zoals beeldkwaliteitseisen, eventuele planschade, gevolgen voor de aangrenzende openbare ruimte, voorzieningen in milieukundige aspecten). Eventuele planschade (als gevolg van planologische aanpassingen) wordt in kaart gebracht en wordt vastgesteld in de anterieure overeenkomst. Deze planschade is in alle gevallen voor rekening van de Alliantie Ontwikkeling.

Wijziging omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning

Na een positief besluit van de gemeenteraad over het LOP kan op basis daarvan een ontwerpwijziging van het Omgevingsplan worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Het sluitstuk van de stappen is het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor de bouw van het project.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 11 maart 2025.