

VOORSTEL

zaaknummer: 449782
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Ronald Sprik
onderwerp: Ontwerputwerkingsplan 'Kapelplaats 2018'

Voorstel

1. De procedure ten behoeve van het ontwerputwerkingsplan 'Kapelplaats 2018' te starten;
2. Geen m.e.r. beoordeling te vragen ten behoeve van het onder punt 1 genoemde plan;
3. Bijgaande planschadeovereenkomst te sluiten ten behoeve van het onder punt 1 genoemde plan;
4. De raad te informeren met bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Op 21 december 2017 heeft de eigenaar van de gronden op de hoek van Kapelstraat – Langestraat (verder 'Kapelplaats'), naast Gooiland, planologische medewerking verzocht om op deze locatie een nieuw woongebouw van 50 huurappartementen te kunnen oprichten. Het terrein is nu in gebruik als parkeerplaats. Om hiervoor omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het nodig een uitwerkingsplan in procedure te brengen passend in de planologische kaders zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013'.

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' is voor het Kapelplaats-terrein de bestemming 'Wonen – uit te werken' opgenomen. De eigenaar van het terrein wil een appartementengebouw realiseren van 50 vrije sector huurwoningen. In het bestemmingsplan zijn door de raad regels opgenomen met betrekking tot de uitwerking. De initiatiefnemer heeft een ontwerp-uitwerkingsplan laten opstellen. Op 21 december 2017 is verzocht om planologische medewerking. Het ontwerp-uitwerkingsplan voldoet aan de planregels.

Probleemstelling/doel

Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het Kapelplaats-terrein is het, op grond van de geldende bestemming, noodzakelijk om deze bestemming 'uit te werken'. In het bestemmingsplan heeft de raad hiervoor regels opgenomen. Het college moet deze bestemming binnen de gestelde kaders nader vormgeven in een uitwerkingsplan. Voorliggend ontwerp-uitwerkingsplan voldoet aan de regels.

Op de foto is het plangebied indicatief weergegeven. Daarnaast is een impressie opgenomen van het bouwplan.



Argumenten

1.1 Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het noodzakelijk een uitwerkingsplan in procedure te brengen.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. In de regels van dit artikel zijn de kaders beschreven op grond waarvan burgemeester en wethouders deze bestemming moeten uitwerken. Het ontwerp-uitwerkingsplan voldoet aan deze regels.

Op 18 mei 2018 is de omgevingsvergunning aangevraagd. Op 16 augustus 2018 is dit bouwplan besproken in de commissie Welstand. De commissie heeft positief geadviseerd over het plan.

1.2 Het terrein is nu in gebruik als openbare parkeerruimte.

Bij de verkoop van de gronden heeft de gemeente bedongen dat het terrein, na de eigendomsoverdracht, in gebruik kan blijven als openbare parkeerplaats totdat het terrein daadwerkelijk wordt ontwikkeld. In overleg met de eigenaar is nu afgesproken dat de gemeente het gebruik als parkeerterrein per 1 november 2018 beëindigt.

1.3 De omgeving is geïnformeerd over het voornemen.

Op 20 juni 2017 heeft de initiatiefnemer in hotel Laapershoek een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd. Tijdens de avond hebben zo'n 10 á 15 bewoners gebruik gemaakt van de gelegenheid om informatie in te winnen.

2.1 Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) gewijzigd.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor aanvragen waarvoor de zogenaamde 'm.e.r.-beoordeling' van toepassing is. Voor dergelijke plannen dient de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie op te stellen met een beschrijving van de milieugevolgen van het voorgenoemde plan. De aanvrager heeft een dergelijke notitie aangeleverd (zie bijlage). Het bevoegd gezag (i.c. het College) dient nu te besluiten of hiervoor een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Op grond van de aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat het gezien de aard van het project het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Er is geen aanleiding een uitgebreide m.e.r.-beoordeling te vragen.

3.1 Het uitwerkingsplan kan mogelijk leiden tot planschadeclaims.

Door het sluiten van de planschadeovereenkomst worden eventuele planschadeclaims verhaald op de initiatiefnemer.

4.1 De raad is nog niet op de hoogte van het bouwvoornemen.
Met bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd.

Kanttekeningen

1.1 Op basis van het ontwerpuitwerkingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Het is uiteindelijk aan het college om het uitwerkingsplan, met inbegrip en in afweging van de zienswijzen, vast te stellen.

Financiën, middelen & capaciteit

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief en vindt in het geheel plaats op eigen terrein. Kosten en risico zijn ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot eventuele planschadeclaims als gevolg van het uitwerkingsplan is het voorstel met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zal het plan ter inzage worden gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen in het kader van de wettelijk verplichte inspraak. De bekendmaking hiervan vindt op de gebruikelijk manier plaats in de Gooi- en Eembode en de gemeentelijke website. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid om te reageren op het ontwerpuitwerkingsplan (trede 5, raadplegen, van de participatieladder).

Na de inzage periode worden de ingekomen reacties samengevat in een zienswijzennota, waarna het college een besluit dient te nemen over de beantwoording en de vaststelling van het uitwerkingsplan. Naar verwachting kan vaststelling nog dit kalenderjaar plaatsvinden.

Na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend passend binnen het plan. Als geen zienswijzen inkomen dan kan een omgevingsvergunningaanvraag worden verleend voor zover deze past binnen het ter inzage gelegde ontwerpuitwerkingsplan.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Brief verzoek planologische medewerking
2. Ontwerpuitwerkingsplan
3. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
4. Overeenkomst
5. Raadsinformatiebrief