

zaaknummer: 551319
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Ronald Sprik
telefoonnummer: 035 629 2586

onderwerp: Besluit in het kader van de Entree Oost

Voorstel

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan ‘Over ‘t spoor’ met betrekking tot de percelen gelegen tussen Larenseweg, Kleine Drift, Zuiderweg, Swammerdamstraat en de perceelsgrens met het Connexxionterrein wordt voorbereid conform de bij dit besluit behorende kaart met nummer NL.IMRO.0402.07vb01kleinedrift-va01;
2. te bepalen dat alle bouw- en gebruikswijzigingen verboden zijn;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van ter inzage legging;
4. gelet op artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet de met toepassing van de artikelen 25 lid 2, 55 lid 1 en 86 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de stukken en het behandelde met betrekking tot het onderhavige voorstel (voor zover nog nodig) te bekrachtigen;
5. te bepalen dat de geheimhouding wordt opgeheven op de dag van ter inzage legging van het voorbereidingsbesluit¹.

Samenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen het besluitgebied op basis van het geldende bestemmingsplan worden ontwikkeld op grond van het geldende bestemmingsplan terwijl een ontwikkelkader voor (o.a.) Oosterspoorplein en omgeving op grond van de ‘Gebiedsagenda 1221’ nog moet worden opgesteld, is het nodig een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit wordt voorgesteld.

Inleiding

Bewoners, ontwikkelende partijen, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente hebben met elkaar de ‘Gebiedsagenda 1221’ opgesteld. Een gezamenlijke agenda die richting geeft aan de toekomst van de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. Samen postcodegebied 1221. Onder de vlag van ‘Aanpak Spoorzone’ hebben veel partijen de afgelopen periode intensief samengewerkt om tot deze Gebiedsagenda te komen. De Gebiedsagenda is een programma in het kader van de Omgevingswet. In de Gebiedsagenda zijn het coalitieakkoord en andere door de raad vastgestelde sectorale kaders uitgewerkt voor dit gebied. In de agenda zijn ambities concreter gemaakt en voorzien van een pakket van maatregelen.

‘Bruisend Hart’ is een van de sleutelprojecten binnen de ‘Gebiedsagenda 1221’. Het Oosterspoorplein en omgeving Larenseweg, Swammerdamstraat, Zuiderweg en Kleine Drift zou de entree naar Oost moeten zijn. Het Oosterspoorplein is als onderdeel van de stationsomgeving functioneel, maar fungeert evenwel niet als de entree naar Oost, noch als het gewenste hart van Oost.

¹ Op 26 september 2019 is het raadsbesluit van 18 september 2019 ter inzage gelegd. De op dit document opgelegde geheimhouding is daarmee opgeheven.

Gezien de ambities in Oost ligt herontwikkeling van dit entreegebied voor de hand. Concrete plannen voor deze locatie zijn er op dit moment nog niet. Wel is in de ‘Gebiedsagenda 1221’ opgenomen dat een ontwikkelkader voor dit gebied zal worden opgesteld.

Voordat dit ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt is het noodzakelijk voor het betreffende gebied een voorbereidingsbesluit te nemen om te voorkomen dat de gronden op basis van het geldende bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Probleemstelling/doel

Om te voorkomen dat de gronden op basis van het huidige bestemmingsplan ‘Over ‘t spoor’ tot ontwikkeling komen en daarmee de ontwikkeling van de Entree Oost belemmeren, is het noodzakelijk een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied gelegen tussen de Larenseweg, Kleine Drift, Swammerdamstraat en de perceelsgrens met het Connexxion terrein. Binnen een jaar na inwerkingtreding moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden dat vervolgens binnen 3 maanden na het einde van de ter inzage termijn door de raad moet zijn vastgesteld. Gebeurt dat niet dan is het vigerende bestemmingsplan weer van kracht.

Argumenten

1.1 Een nieuw voorbereidingsbesluit geeft de tijd om een ontwikkelkader en een nieuw bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

1.2 De gronden binnen het besluitgebied zijn niet in eigendom van de gemeente.

1.3 Het Oosterspoorplein maakt geen onderdeel uit van het besluitgebied aangezien deze gronden een ‘Verkeer’ of ‘Verkeer-railverkeer’ bestemming hebben waarbinnen alleen bebouwing ten dienste van deze bestemming kan worden opgericht.

2.1 Met een voorbereidingsbesluit kunnen bouwactiviteiten worden geweerd die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Naast bouwactiviteiten kunnen wijzigingen in gebruik worden verboden om te voorkomen dat een bij een voorbereidingsbesluit aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming. De meeste percelen hebben een gemengde bestemming waarbinnen meerdere gebruiksfuncties mogelijk zijn. Het is daarom wenselijk te bepalen dat zowel bouw- en gebruikswijzigingen verboden zijn.

3.1 Op grond van artikel 3.7 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht te bepalen met ingang van welke dag het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Op grond van artikel 3.7 lid 7 Wro wordt een voorbereidingsbesluit bekend gemaakt door de ter inzage legging er van. Voorgesteld wordt de inwerkingtreding van het besluit te laten samen vallen met de dag van ter inzage legging. Binnen een jaar moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden dat vervolgens binnen 3 maanden na het einde van de ter inzage termijn door de raad moet zijn vastgesteld. Gebeurt dat niet dan is het vigerende bestemmingsplan weer van kracht.

4.1 Op grond van de financiële belangen van de gemeente wordt op basis van artikelen 25 lid 2, 55 lid 1 en 86 lid 2 Gemeentewet geheimhouding opgelegd door het college ten aanzien van de aan de raad overlegde stukken en het besprokene ten aanzien van het onderhavig raadsvoorstel. Volgens artikel 25 lid 3 Gemeentewet vervalt de opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan de raad overgelegde stukken, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd en die vergadering blijkt de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht.

5.1 De door het college opgelegde geheimhouding wordt in acht genomen tot de raad haar opheft. Gelet op de inwerkingtreding stellen wij voor dat u de geheimhouding opheft op de dag van ter inzage legging van het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 Als er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen dan staat het de huidige eigenaren in het besluitgebied vrij om een omgevingsvergunning aan te vragen op grond van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft dan planologisch geen gronden om zo’n omgevingsvergunning te weigeren.

Financiën, middelen & capaciteit

Het voorbereidingsbesluit is op zichzelf geen grondslag voor planschade. Een op het voorbereidingsbesluit gebaseerd besluit tot aanhouding van de beslissing op een bouwaanvraag kan dat wel zijn, denk aan tijdelijke schade. Een verzoek om tegemoetkoming in schade kan (en moet) op grond van een voorbereidingsbesluit pas worden ingediend binnen 5 jaar na ter inzage legging van een vastgesteld bestemmingsplan. De planschadeaspecten worden dan ook betrokken en meegenomen in de verdere plan- en besluitvorming.

Uw raad zal afzonderlijk worden geadviseerd over de financiële aspecten die met realisatie van de plannen samenhangen voor de gronden die noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van de plannen voor de Entree Oost.

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt via een lokaal nieuwsblad, www.hilversum.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Staatscourant. Tegen het besluit is geen beroep mogelijk. Nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden, moet het college alle aanvragen om omgevingsvergunning ten behoeve van bouw- en gebruikswijzigingen op het betreffende perceel, die passen in bestemmingsplan 'Over 't spoor', aanhouden (artikel 3.3 Wabo). Alleen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met het doel van het voorbereidingsbesluit dan wel in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend. De geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit is één jaar. De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit wordt overigens overgenomen door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Zodra het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, vervalt het voorbereidingsbesluit van rechtswege.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Besluitgebied