

VOORSTEL

zaaknummer:	1046203
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Ronald Sprik
Telefoonnummer	035 629 2586
onderwerp:	Start 'gecoördineerde procedure' bouwinitiatief Oude Torenstraat 1-3

Voorstel

1. De 'gecoördineerde procedure' volgens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening te starten ten behoeve van het realiseren van een appartementengebouw op de gronden ter plaatse van de Oude Torenstraat 1 – 3 te Hilversum en in dit kader het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3', de omgevingsvergunningsaanvraag met bijbehorend ontwerpbesluit en het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarden geluid' ter inzage te leggen;
2. Geen 'milieueffectrapportage-beoordeling' te vragen ten behoeve van het onder punt 1 genoemde plan;
3. De raad te informeren met bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

De raad heeft op 7 oktober 2020 [besloten](#) de 'gecoördineerde procedure' van toepassing te verklaren voor de plannen tot transformatie van het kantoorgebouw op de Oude Torenstraat 1 – 3 naar woningbouw. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor dit initiatief is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

In geval van coördineren worden de procedures van het herzien van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunningsaanvraag en het besluit 'hogere grenswaarden geluid' gecombineerd. Door de coördinatie is er sprake van één overzichtelijke procedure.

De initiatiefnemer heeft inmiddels alle relevante stukken aangeleverd. Voorstel is te besluiten de 'gecoördineerde procedure' te starten door de stukken van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3', de omgevingsvergunningsaanvraag met bijbehorend ontwerpbesluit en het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarden geluid' voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Inleiding

Ontwikkelaar Ten Brinke wil het bestaande kantoorgebouw van de Oude Torenstraat 1 - 3 slopen en hier een nieuw appartementengebouw van 71 woningen, inclusief parkeerkelder, realiseren. Het voornemen past in de Centrumvisie, maar gebruik ten behoeve van wonen is volgens het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' niet toegestaan. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

Het initiatief past in de 'Centrumvisie' vanwege de wens om in het centrum woningen toe te voegen. Meer centrumbewoners betekent meer draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen en ook meer ogen op straat. In de visie is opgenomen dat het transformeren van kantoorpanden (danwel sloop – nieuwbouw) kansen biedt.

Het college heeft in [maart 2018](#) per brief aan de ontwikkelaar (o.a.) al aangegeven positief te staan ten aanzien van het realiseren van een kwalitatieve verbetering op deze plek. Tevens heeft het college zich toen op het standpunt gesteld dat het initiatief ook dient bij te dragen aan de doelstellingen uit de woonvisie door 1/3 van de woningen in de totale ontwikkeling (i.c. de transformatie van Oude Torenstraat 1 – 3 én het voormalige postkantoor aan de Kerkbrink 16) in het middeldure segment te realiseren. De totale ontwikkeling omvat respectievelijk 71 en 21 woningen, waardoor er 30 woningen in het middeldure segment worden toegevoegd. Dergelijke woningen hebben een koopprijs gelegen tussen € 210.000,- en € 350.000,- (prijspeil 2017). Met de ontwikkelaar/grondeigenaar zullen hiertoe afspraken worden vastgelegd voordat het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Onderstaand twee impressies uit de aanvraag.



Impressie bouwplan gezien vanaf de Oude Torenstraat



Probleemstelling/doel

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het initiatief is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

Doel van het voorstel is te besluiten over het starten van de ‘gecoördineerde procedure’.

Argumenten

1.1 Alle stukken zijn aanwezig om de procedure te kunnen starten

De initiatiefnemer heeft onlangs bijgaand ontwerpbestemmingsplan met onderzoeksbijlagen aangeleverd waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen is aangetoond.

Al eerder (23 december 2020) is de omgevingsvergunningaanvraag ingediend (zaak 733223).

In de welstandsvergadering van 15 juli 2021 heeft de Commissie Welstand en Monumenten positief geadviseerd ten aanzien van de omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Voor het bouwplan is het nodig ‘hogere grenswaarden geluid’ vast te stellen

Ten behoeve van de plannen zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (als bijlage onderdeel van de plantoelichting) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Oude Torenstraat en Kerkbrink plaatselijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (L_{den}) van 48 dB. De maatregelen die getroffen dienen te worden om deze voorkeursgrenswaarde te realiseren, zoals een geluidscherm, stiller wegdek o.i.d., ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Het college kan binnen de wettelijke normen het geluidsniveau verhogen, mits de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB Wet geluidhinder (in deze situatie) niet wordt overschreden. Dat is hier het geval. Om deze reden is het nodig hogere grenswaarden vast te stellen. Er is een ‘ontwerp-besluit hogere grenswaarden’ opgesteld. Dit ‘ontwerp-besluit’ zal onderdeel zijn van de ‘gecoördineerde procedure’ en van de ter inzage te leggen stukken.

1.3 De ontwikkelaar heeft invulling gegeven aan burgerparticipatie

De omgeving is op de hoogte van de plannen. In een eerder stadium is het vooronderzoek gepresenteerd aan het bestuur van stichting ‘De Hof’, stichting ‘Hilversum Pas Op’ en het VvE-bestuur ‘Oude Torenstraat 5 – 39’ (i.c. het naast de planlocatie gelegen woongebouw). Allen hebben het plan positief ontvangen.

2.1 Voor het bouwplan is geen uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk

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

In het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (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 voorgenomen 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 er geen betekenisvolle milieueffecten zijn te verwachten. Er is geen aanleiding een uitgebreide m.e.r.-beoordeling te vragen.

3.1 Informeren raad

Met bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd over het starten van de ‘gecoördineerde procedure’.

Kanttekeningen

1.1 Er kunnen reacties worden ingediend op de ter inzage gelegde stukken

In het kader van de ‘gecoördineerde procedure’ kunnen zienswijzen worden ingediend. Als het gaat om het bestemmingsplan dan is het uiteindelijk aan de raad om het bestemmingsplan, met inbegrip en in afweging van de zienswijzen, vast te stellen.

1.2 Ook reacties mogelijk op de voorgestelde ‘hogere grenswaarden geluid’

Tegen het ‘ontwerpbesluit hogere grenswaarden’ kunnen eveneens zienswijzen worden ingediend. Ingeval van zienswijzen wordt het college opnieuw geadviseerd over het al dan niet verlenen van de hogere waarden.

Overigens hebben de hogere grenswaarden alleen betrekking op het geluidniveau op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen. Voor het toelaatbare geluidniveau binnen dient, net als voor alle woningen, te worden voldaan aan het Bouwbesluit.

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.

Het plan kan mogelijk planschade veroorzaken. Vóórdat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd zal een planschadeovereenkomst met de eigenaar worden gesloten. Eventuele planschadeclaims worden verhaald op de initiatiefnemer.

Het plan maakt de bouw van 71 appartementen 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 voor rekening is van de eigenaren van de te ontwikkelen gronden. Het vaststellen van een dergelijk plan is niet nodig en ook niet verplicht als die kosten op een andere manier kunnen worden verrekend, bijvoorbeeld via het sluiten van een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij.

De eventuele kosten bestaan uit planschadekosten, door het sluiten van de planschadeovereenkomst hoeft te zijner tijd geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming zullen het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning, het ‘ontwerp-besluit hogere grenswaarden’ en alle bijbehorende stukken 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, een landelijke voorziening en de gemeentelijke website. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid om te reageren (trede 2, raadplegen, van de participatieladder).

Na de inzage periode worden de ingekomen reacties samengevat in een zienswijzennota, waarna het college een voorstel doet aan de raad over de beantwoording. Hierna kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Naar verwachting kan vaststelling begin 2022 plaatsvinden.

Van het besluit om geen milieueffectrapportage-beoordeling te vragen zal een kennisgeving worden gepubliceerd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

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

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan;
2. Ontwerp-besluit hogere grenswaarden;
3. Ontwerp-besluit omgevingsvergunning;
4. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling.