VOORSTEL

zaaknummer:	1067714
afdelingsnaam:	Beleid & Ontwikkeling / Team Projecten
steller:	Morris Jabri
telefoonnummer	035 629 2800
onderwerp:	Herontwikkeling Raaweg 26

Voorstel

1. Met RV&O b.v., bijgevoegde intentieovereenkomst 'Herontwikkeling Raaweg 26' aan te gaan;
2. De portefeuillehouder Wonen aan te stellen als projectbestuurder;
3. De raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief informeren.

Samenvatting

De locatie Raaweg 26 betreft het terrein waarop het Tuincentrum Puik ligt. De locatie ligt deels in de gemeente Wijdemeren en deels in de gemeente Hilversum. De eigenaar van het tuincentrum wenst de grond te verkopen aan ontwikkelaar RV & O b.v., ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. Hiertoe is een principeovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van het tuincentrum en de ontwikkelaar. Met de gemeente Wijdemeren heeft de ontwikkelaar reeds een intentieovereenkomst gesloten. Wijdemeren heeft, onder voorbehoud van verdere planuitwerking en bestuurlijke besluitvorming, de medewerking tot transformatie toegezegd. De ontwikkelaar verzoekt, vooruitlopend op de grondtransactie, ook om planologische medewerking van gemeente Hilversum. Aan de Hilversumse zijde gaat het om een oppervlak van 12.320 m². Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft een volledige transformatie van de locatie naar de functie Wonen met toevoeging van 150 tot 200 woningen, verdeeld over zowel Hilversum als Wijdemeren. Voor de benodigde wijziging van de ruimtelijke kaders wordt een samenwerking met gemeente Wijdemeren beoogd om tot een gezamenlijk bestemmingsplan voor het plangebied te komen.

Afbeelding 1: luchtfoto plangebied/omgeving



Stappenplan

Middels een Locatie Ontwikkelplan (LOP) wordt de transformatie van de locatie beoogd. Dit LOP vormt onderdeel van het volgende stappenplan om te komen tot een omgevingsvergunning:

- Stap 1 Voorstel locatie
- Stap 2 Intentieovereenkomst en eerste uitwerking LOP
- Stap 3 Participatietraject
- Stap 4 Vaststelling LOP
- Stap 5 Anterieure overeenkomst
- Stap 6 Procedure ontwerpbestemmingsplan, incl. coördinatie met gemeente Wijdemeren
- Stap 7 Aanvraag omgevingsvergunning

Stap 1: Voorstel locatie

Het planvoorstel van RV & O betreft een transformatie naar wonen welke past binnen de ambities van de woningbouwopgave in Hilversum. Tevens wordt volgens het planvoorstel voorzien in de versterking van de reeds aanwezige groenstructuur. In de huidige situatie is de locatie met hekken afgesloten van de omgeving. Het plan stelt voor om het gebied te openen naar de omgeving en een landschappelijke verbinding te maken tussen de groene omgeving van het buitengebied en de bestaande wijk Kerkelanden. Verder wordt in het voorstel bedacht om parkeeroplossingen uit het zicht te creëren, door ondergrondse of half verdiepte parkeergarages. Het planvoorstel is reeds door het Omgevingsteam integraal beoordeeld op haalbaarheid middels een vooronderzoek. De conclusie van het onderzoek is dat er een positieve grondhouding is aan te nemen ten opzichte van het plan, onder voorbehoud van verdere uitwerking en bestuurlijke besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad.

Afbeelding 2: luchtfoto huidige situatie



Een belangrijke voorwaarde voor het planvoorstel is een woonprogramma dat recht doet aan de kaders van het Hilversumse woonbeleid (Woonvisie en Doelgroepenverordening) en de vraag naar woningen op alle niveaus. Het plan bevat 150 tot 200 woningen, verdeeld over het grondgebied van Hilversum en Wijdemeren. Voor het woonprogramma op Hilversums grondgebied is in ieder geval de volgende verdeling als voorwaarde voor medewerking gesteld:

- 33% sociale huurwoningen, met een inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar om al het redelijke te ondernemen deze huurwoningen na ontwikkeling onder te brengen in de portefeuille van een woningcorporatie;
- 50% middeldure huurwoningen waarvan:
    - 50% met een huurprijs (‘lage huurprijs’) van minimaal € 750,- en maximaal € 900,- per maand;
    - 50% met een huurprijs (‘hoge huurprijs’) vanaf € 900,- en maximaal € 1.100,00, danwel koopwoningen met een maximum van € 375.000,- per woning;
    - De verdeling van het aantal woningen met een ‘hoge huurprijs’ versus het aantal koopwoningen in het ‘hoge’ middensegment is voor de ontwikkelaar vrij in te vullen;
    - Alle bedragen zijn inclusief het gebruik van de bij de woning behorende parkeerruimte;
- 17% woningen voor duurdere segmenten.

Verdeling woningvoorraad

Het exacte aantal woningen wordt verder aangescherpt gedurende de planvorming en is afhankelijk van de mogelijkheden tot ruimtelijke inpassing en stedenbouwkundige uitwerking. De verdeling van het totale woonprogramma over beide gemeenten wordt in nader overleg met de ontwikkelaar en gemeente Wijdemeren vastgesteld, afhankelijk van de planvorming. Wel is, op basis van de beschikbare hoeveelheid m², duidelijk dat het merendeel van het woonprogramma aan de Hilversumse zijde van de locatie valt.

Stap 2 en 3: Intentieovereenkomst, eerste uitwerking LOP en Participatietraject

Intentieovereenkomst

Om tot een LOP te kunnen komen dat integraal voldoet aan de beleidskaders van Hilversum en Wijdemeren is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst opgesteld, welke als opmaat richting een anterieure overeenkomst geldt. Met Wijdemeren heeft de ontwikkelaar reeds een intentieovereenkomst gesloten.

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 (waarover u op een later moment in een apart voorstel wordt geadviseerd), wordt u de intentieovereenkomst ter vaststelling voorgelegd.

De intentieovereenkomst dient geenszins om de ontwikkelaar 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 ontwikkelaar aan alle opgenomen voorwaarden voldoet. Het voorbehoud is in alle gevallen dat de gemeenteraad een eventueel voorgestelde bestemmingsplanwijziging vastgesteld moet hebben, alvorens de ontwikkelaar definitief kan overgaan tot uitvoering van zijn plannen.

Eerste uitwerking LOP en Participatietraject

Voor de uitvoering van het plan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De ontwikkelaar verzoekt hiertoe om medewerking van Hilversum en Wijdemeren. Om dit mogelijk te maken levert de ontwikkelaar een LOP op met een schetsontwerp dat – op hoofdlijn – zowel de stedenbouwkundige als planologische beleidskaders bevat. Daarnaast wordt hierin concreet gemaakt hoe de ruimtelijke inpassing van de woningbouwontwikkeling wordt voorgesteld.

Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat de eerste uitwerking van het LOP – na een integrale toetsing door de gemeente – wordt voorgelegd aan belanghebbenden in de (in)directe omgeving van het plangebied. Dit is als zodanig opgenomen in de intentieovereenkomst. De ontwikkelaar dient naar redelijkheid belanghebbenden te betrekken in de planvorming. De ontwikkelaar zal dit minimaal op het niveau van informeren en raadplegen doen, conform de participatieleidraad. De gemeente zal in dit traject participeren als onafhankelijk toehoorder om tot een integrale afweging van de belangen van zowel ontwikkelaar als belanghebbenden te kunnen komen.

Stap 4: Voorlopige uitwerking en vaststelling LOP

Het LOP wordt – waar uitvoeringstechnisch en beleidsmatig mogelijk – aangepast met de eventuele inbreng van belanghebbenden. Tevens worden in de samenwerking met gemeente Wijdemeren de integrale beleidsuitgangspunten van Hilversum en Wijdemeren in acht genomen en zoveel mogelijk met elkaar in harmonie gebracht. Bij een positieve uitkomst op een integrale toetsing door beide gemeenten wordt een voorlopige uitwerking van het LOP aan de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) voorgelegd. Bij een positief advies van de ARK zal het LOP aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Met gemeente Wijdemeren is vooralsnog een soortgelijk traject overeengekomen, onder voorbehoud van besluitvorming op het aangaan van de intentieovereenkomst die voor ligt. Na vaststelling van het LOP door de raad kan de ontwikkelaar aan de slag met het verder uitwerken van het plan en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

Stap 5: Anterieure overeenkomst

Indien de raad instemt met het LOP als het uitwerkingskader voor een ontwerpbestemmingsplan wordt, na vaststelling, met de ontwikkelaar een onderhandelingstraject voor een anterieure overeenkomst gestart. 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 opgesteld.

De ontwikkelaar heeft een voorstel voor de locatie 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 ontwikkelaar.

Stap 6 en 7: Ontwerpbestemmingsplan en Aanvraag omgevingsvergunning

Na een positief besluit van de gemeenteraad over het LOP kan op basis daarvan een ontwerpbestemmingsplan of ontwerpwijziging van het Omgevingsplan worden opgesteld. Op 1 juli 2022 treedt (waarschijnlijk) de Omgevingswet in werking. Tot die datum is het nog mogelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat vervolgens de procedure van de huidige wet- en regelgeving volgt. Dat ontwerp moet daarvoor ruim vóór 1 juli 2022 worden opgesteld om te kunnen beoordelen, er over te besluiten en ter inzage te leggen. Indien de planvorming meer tijd vergt dan beoogd en daardoor de datum van 1 juli 2022 passeert zal een ontwerpwijziging van het Omgevingsplan worden opgesteld, conform de regelgeving van de Omgevingswet. Het sluitstuk van de stappen is het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor de bouw van het project.

Argumenten

1.1 Conform ambitie woningbouw en woonbeleid

De ontwikkelaar wenst de locatie te transformeren naar wonen. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om meer woningbouw te realiseren. Het woonprogramma draagt bij aan het toevoegen van woningen in alle segmenten, conform de gemeentelijke beleidskaders (Woonvisie en Doelgroepenverordening).

1.2 Kwaliteitsimpuls voor de locatie
Het plan voorziet met een vergroening van de locatie en het toevoegen van nieuwe bebouwing in een kwaliteitsimpuls voor deze locatie. De huidige bebouwing is gericht op de bedrijfsvoering van een tuincentrum en is niet geschikt om in te zetten in de beoogde transformatie.

1.3. Ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving
In de huidige situatie is de locatie met hekken afgesloten van de omgeving. Het plan stelt voor om het gebied te openen naar de omgeving en een landschappelijke verbinding te maken tussen de groene omgeving van het buitengebied en bestaande wijk Kerkelanden.

Kanttekeningen

1.1 Synchronisatie proces bestemmingsplanwijziging in twee gemeenten

Er is een wijziging van het bestemmingsplan vereist om tot de beoogde transformatie te komen, niet in de minste plaats een wijziging naar een 'intergemeentelijk' bestemmingsplan vanwege de ligging van een deel van het plangebied in Wijdemeren. Dit vergt coördinatie met de gemeente Wijdemeren. Het risico is dat het besluitvormingstraject van beide gemeenten inzake een ontwerpbestemmingsplan niet synchroon verloopt. De beheersmaatregelen hierop zullen in aanloop naar een anterieure overeenkomst verder uitgewerkt worden. Afstemming op bestuurlijk niveau via de portefeuillehouders van beide gemeenten behoort tot de mogelijkheden.

1.2 Risico op andere wet- en regelgeving bij overschrijding van deadline 1 juli 2022

Het project wordt opgezet conform de huidige wet- en regelgeving inzake o.a. ruimtelijke ordening. De Omgevingswet wordt (waarschijnlijk) op 1 juli 2022 van kracht. Het overgangsrecht van die wet bepaalt dat indien vóór inwerking treden van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd de procedure van het huidige recht wordt gevolgd. Indien het stappenplan wordt doorlopen en desondanks de ontwikkelaar niet in staat is om ruim voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan op te leveren, zal (een deel van) het project anders worden ingericht. Dan zal de procedure volgens de Omgevingswet verlopen, hetgeen o.a. inhoudt dat een wijziging van het (van rechtswege verkregen) Omgevingsplan moet worden voorbereid of door middel van een omgevingsvergunning moet worden afgeweken van het Omgevingsplan. Daarbij gelden dan de regels van de Omgevingswet. Het is goed mogelijk dat hierdoor de planvorming langer zal duren dan nu is bedacht. De risico's hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar, omdat deze in alle gevallen de kosten voor ambtelijke inzet voor rekening neemt. Niettemin kan dit van invloed zijn op de beschikbaarheid van de ambtelijke inzet op andere opgaven.

1.3 Tweede participatieronde na wijziging planvorming

Het plan is op hoofdlijn reeds gepresenteerd in de omgeving. Omdat er daarna veel gewijzigd is in het plan en vanwege het verstreken tijdspad, moet het participatieproces opnieuw gevoerd worden door de ontwikkelaar. Namens de gemeente wordt hierin ambtelijke aansluiting gezocht om de rol van de gemeente scherp te definiëren en eventuele vragen die van belang zijn voor de gemeente tijdig af te vangen.

1.4 Risico van afzien van overeenkomst tussen ontwikkelaar en grondeigenaar

De ontwikkelaar RV&O heeft de grond (nog) niet in bezit. De grond is momenteel nog eigendom van de eigenaar van Tuincentrum Puik. De ontwikkelaar en de grondeigenaar hebben een overeenkomst gesloten waarin zij de voorwaarden voor overdracht van de grond onderling zijn overeengekomen. Er is een kans aanwezig dat de ontwikkelaar en de grondeigenaar om onvoorziene redenen van hun onderlinge overeenkomst afzien. In dat geval zal het middels de voorgestelde intentieovereenkomst op te starten traject beëindigd worden. De kosten die dan wel zijn gemaakt zullen onverminderd voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Dit is geborgd in de intentieovereenkomst. Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst zal in alle gevallen pas worden geadviseerd en voorgesteld nadat de grondtransactie tussen ontwikkelaar en grondeigenaar definitief is afgerond.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt, worden in alle gevallen verhaald op de ontwikkelende partij. Deze afspraak is vastgelegd in de intentieovereenkomst.

Uitvoering

De portefeuillehouder Wonen ondertekent namens het college van B&W de intentieovereenkomst. Het LOP wordt, waar nodig, in nauwe samenspraak met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening opgeleverd (middels combi pho's) en na vaststelling van het LOP door de gemeenteraad wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst. Middels bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de opzet van het proces.

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst Herontwikkeling Raaweg 26
2. Schetsplan Raaweg 26
3. Eindadvies op vooronderzoek
4. Raadsinformatiebrief