

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1075393
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Ronald Sprik
Telefoonnummer 035 629 2586

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 - Oude Torenstraat 1 en 3'

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3';
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestanden NL.IMRO.11bp06oudetore1en3-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemmings plan	Planvorming speelt vanaf 2017. De ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is begin november geëindigd. Het bestemmingsplan dient daarom z.s.m. te worden vastgesteld.	9 februari – 2 maart 2022	9 februari – 2 maart 2022	9 maart 2022

Samenvatting

Op 14 september 2021 heeft het college [besloten](#) de 'gecoördineerde procedure' van (o.a.) het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3' te starten. Dit ontwerp heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter besluitvorming aan uw raad voor.

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. Op 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.

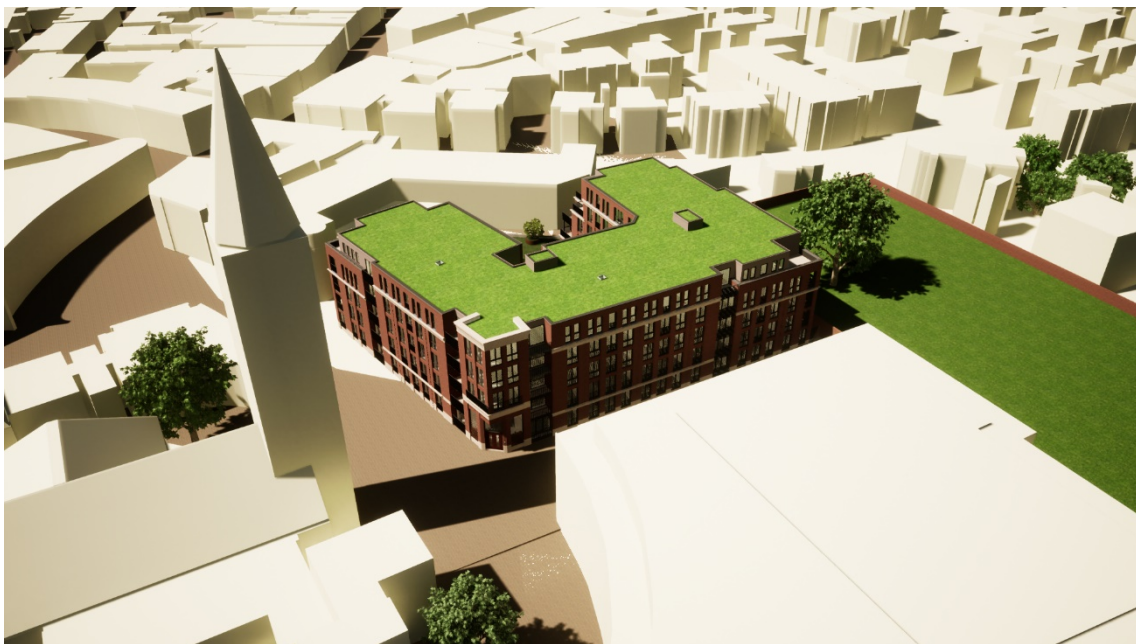
Het voornemen past in de Centrumvisie, maar gebruik ten behoeve van wonen is volgens het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' niet toegestaan. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

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.

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

Op 14 september 2021 heeft het college [besloten](#) de 'gecoördineerde procedure' van (o.a.) het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2013 – Oude Torenstraat 1 en 3' te starten. De stukken hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter besluitvorming aan uw raad voor.

Onderstaand twee impressies uit de aanvraag.



Impressie bouwplan gezien vanaf de Oude Torenstraat



Impressie bouwplan gezien vanaf de Kerkbrink

Initiatiefnemer Ten Brinke heeft ook het naastgelegen postkantoor getransformeerd naar wonen. In aanloop naar deze ontwikkelingen heeft het college zich in [maart 2018](#) op het standpunt gesteld dat beide transformaties (i.c. postkantoor én kantoorgebouw Oude Torenstraat 1 en 3) gezamenlijk dienen bij te dragen aan de doelstellingen uit de Woonvisie door 1/3 van de woningen in de totale ontwikkeling in het middeldure segment te realiseren. De totale ontwikkeling omvat respectievelijk 21 en 71 woningen, waardoor er 30 woningen in het middeldure segment worden toegevoegd. Dergelijke woningen hebben een koopprijs gelegen tussen € 210.000,- en € 324.500,- (prijsspeil 1-1-2021) overeenkomstig de Woonvisie. Met de ontwikkelaar/grondeigenaar zijn hiertoe afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Met het vastleggen van de afspraken beschouwen wij T20-070 als afgehandeld.

Probleemstelling/doel

Met het initiatief worden woningen in het centrum toegevoegd. Om de omgevingsvergunning hiervoor te kunnen verlenen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

Argumenten

1.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 71 woningen 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.

Het bouwplan vindt op eigen terrein plaats waardoor de kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Alleen eventuele planschadeclaims kunnen tot kosten leiden voor de gemeente. Hierover is met de grondeigenaar een overeenkomst gesloten waardoor planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

2.1 Unieke plannaam

Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit wordt het bestemmingsplan verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp06oudetore1en3-va01.

2.2 Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 september 2021 tot en met 4 november 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen reacties ingekomen.

Vanwege de omvang van de stukken is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken niet als bijlage toe te voegen. U kunt het ontwerpbestemmingsplan vinden via deze [link](#) (onderwerp 3 op deze pagina).

De plantoelichting wordt ambtshalve geactualiseerd als gevolg van tijdsverloop. Deze ondergeschikte aanpassingen hebben geen juridische gevolgen.

2.3 'Hogere waarden geluid' zijn vastgesteld

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 (Lden) 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.

Ons 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, namelijk 62 dB. Om deze reden heeft het college besloten hogere grenswaarden vast te stellen. Het besluit is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

2.4 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). Naar aanleiding van overleg met deze belanghebbenden is het bouwplan aangepast. Genoemde partijen hebben het eindplan positief ontvangen.

Kanttekeningen

2.1 Beroep tegen de vaststelling

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Er is in dat geval het risico dat het bestemmingsplan uiteindelijk niet in werking treedt. Dit risico wordt gering geacht aangezien er geen zienswijzen zijn ontvangen. Er kan daardoor alleen beroep worden aangetekend door degene die kan aantonen dat hij geen zienswijze heeft kunnen indienen.

Financiën, middelen & capaciteit

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Kosten en risico zijn ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot eventuele planschadeclaims als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplan heeft het college met de grondeigenaar een overeenkomst gesloten waardoor planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn.

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

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de omgevingsvergunning voor het bouwplan verlenen. Vervolgens wordt deze verlening én de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en op internetpagina van de gemeente en op een landelijke pagina). Gedurende 6 weken worden deze stukken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in principe in werking daags na die beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (soort kort geding) bij de Afdeling wordt ingediend. Gebeurt dat dan treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist door de Raad van State.

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

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Besluit hogere grenswaarden geluid.