

Aan de leden van de Raad en fractiemedewerkers
Beantwoording vragen van de fractie van GroenLinks inzake “Planologisch kader KRO-eiland”



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Hilversum
Dudokpark 1
Hilversum

Hilversum, 30 november 2014

Betreft: Art. 41 vragen m.b.t. planologisch kader KRO-eiland

Geacht College,

De herontwikkeling van het KRO-eiland speelt al meer dan een decennium. Of de plannen nu goed of slecht waren, er kansen zijn gemist of juist rampen afgewend, daar wil GroenLinks zich nu niet over uit laten. Wat nu telt is dat er een nieuwe ontwikkelaar met een plan is. En ook nu wordt er verschillend gedacht over de kwaliteit van het plan. Van belang voor wat er kan en mag is het planologisch kader. Over de geldigheid van dat planologisch kader en de bevoegdheden van het college heeft GroenLinks een aantal vragen die zij wil ophelderen aan de hand van deze brief.

Op 1 juli 2008 trad de nieuwe WRO in werking. Eén van de consequenties was dat gemeentes hun planologisch kader voor 31 juli 2013 op peil moesten brengen. Het KRO-eiland is door het vorige college buiten de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan Utrechtseweg gehouden. Met oog op de herontwikkeling van het KRO-eiland was het college in 2001 onder de oude WRO in het toenmalige bestemmingsplan Utrechtseweg een grote wijzigingsbevoegdheid toebedeeld.

Voor het vorige plan “Estate of the Art” heeft het college van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt door een wijzigingsplan vast te stellen. Dit wijzigingsplan is te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze website is het centrale overheidsportaal ter ontsluiting van alle geldende ruimtelijke kaders van de Nederlandse overheid. Het bouwplan “Estate of the Art” betrof 46 luxe villa’s met 85 parkeerplaatsen. Het huidige plan gaat uit van 85 woningen. Volgens de door de gemeente vastgestelde beleidsregels parkeernormen zouden voor 85 goedkope woningen in de schil 111 parkeerplaatsen (85 x 1,3pp/per woning) nodig zijn. Dit betekent dat er minstens 500m² extra oppervlak aan parkeerruimte nodig is en de vraag dringt zich op of dit nog wel inpasbaar is?

Uit de raadpleegbaarheid van het wijzigingsplan zou de conclusie kunnen worden getrokken dat het wijzigingsplan nu het geldend ruimtelijk kader is. Het wijzigingsplan was echter bedoeld om een geheel ander bouwplan te realiseren. Uit paragraaf 2.1 en de bijlagen van het wijzigingsplan blijkt dat het wijzigingsplan is opgesteld met het bouwplan “Estate of the Art” in het vizier.

In het overgangsrecht is bepaald dat indien een wijzigings- of uitwerkingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage is gelegd de oude WRO van toepassing blijft.

Op de website ruimtelijke plannen is overigens geen informatie te vinden over de bekendmaking van het wijzigingsplan. De tekening van het wijzigingsplan is vastgesteld op 18-11-2008. Het wijzigingsbesluit is door het college genomen op 26 november 2008.

Naar aanleiding van de ons bekend geworden informatie heeft GroenLinks de volgende vragen:

Vraag 1:

Welk juridisch kader is volgens u geldig?

Vraag 2:

Wanneer en hoe heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over het wijzigingsplan?

Vraag 3:

Bent u het met GroenLinks eens dat het wijzigingsplan bedoeld was ter realisatie van geheel ander plan en niet kan dienen voor de huidige planvorming die sterk afwijkt van het bouwplan "Estate of the Art" of bent u van mening dat dit onder uw uitwerkingsbevoegdheid valt?

Vraag 4:

Bent u het met GroenLinks eens dat wanneer het wijzigingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage is gelegd dan de oude WRO van toepassing is en bent u het dan met ons eens dat sinds de totstandkoming van het moederplan (lees: oorspronkelijk bestemmingsplan waarin wijzigingsbevoegdheid was opgenomen) meer dan 10 jaar is verstreken en de gemeente hierdoor geen leges meer mag vragen?

Vraag 5:

Hoe zijn de gemeentelijke kosten nu gedekt?

Vraag 6:

Waarom is het KRO-eiland bij de actualiseringslag, als gevolg van de nieuwe WRO, destijds buiten de het bestemmingsplan Utrechtseweg gehouden?

In de Nieuwe WRO is onder artikel 3.6 het volgende opgenomen:

- 1.** *Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:*
 - a.** *burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;*
 - b.** *burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;*
 - c.** *bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;*
 - d.** *burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.*
- 2.** *Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.*
- 3.** *Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.*
- 4.** *Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.*

Vraag 7:

Wat zijn volgens u de grenzen waarbinnen het college bevoegd is het wijzigingsplan te wijzigen?

Vraag 8:

Is de uitwerkingsverplichting van het college overdraagbaar aan Stebru? Zo nee, wat is dan de precieze rol van de gemeente hierin?

Vraag 9:

Welke nadere eisen heeft u of bent u van plan te eisen of op welke eisen wilt u toegeven?

Vraag 10:

Bent u bereid en van plan met de gemeenteraad over de uitwerking en de nadere eisen te overleggen?

Vraag 11:

Wat zijn precies de consequenties van de verregaande bevoegdheid van het college voor de omwonenden/belanghebbenden waar het hun invloed op de uitwerking betreft en hun mogelijkheden voor bezwaar en beroep?

In artikel 3.6a van de Nieuwe WRO is het volgende opgenomen:

Bij een bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat daarvan voor bepaalde termijn kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning waarbij toepassing is gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien het belang ter bescherming waarvan een bepaalde bestemming in het plan is opgenomen zich daarmee niet verdraagt.

Vraag 12:

Wat is volgens u de betekenis van art 3.6a Nwro voor het bouwplan?

Vraag 13:

Bent u van mening dat, rekening houdend met het feit dat het wijzigingsplan van november 2008 is toegeschreven op een inhoudelijk volledig ander plan (49 luxe appartementen), het verstrekken van een omgevingsvergunning of het verlenen van een ontheffing nog is aan te merken als goede ruimtelijke ordening in de zin zoals de wetgever dat bedoeld heeft in de nieuwe WRO?

Met vriendelijke groet,

Jan Kastje
Raadslid

Frank Kool
Fractiemedewerker

Vraag 1:

Welk juridisch kader is volgens u geldig?

Antwoord:

Het 'Wijzigingsplan KRO-eiland' geldt als juridisch kader.

Op 10 oktober 2001 heeft de gemeenteraad besloten om op het KRO-eiland een wijzigingsbevoegdheid (artikel 14 lid 10) te leggen. Bij de regels van de wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad de grenzen vastgelegd waarbinnen het College van burgemeester en wethouders het terrein kunnen wijzigen.

9 december 2009 is het wijzigingsplan ex artikel 11 WRO voor het KRO-eiland onherroepelijk geworden. Het College van burgemeester en wethouders heeft de locatie exact conform de gestelde voorwaarden vanuit het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' gewijzigd, te weten;

- a) het beleid is erop gericht ter plaatse de bestaande monumentale bebouwing te handhaven en het karakter van het villagegebied te herstellen, met name in de Julianalaan en Wernerlaan. Het oorspronkelijke KRO-gebouw en het studiogebouw dienen prominent aanwezig en zichtbaar te zijn vanaf de Emmastraat en vanuit de Koningsstraat (zichtlijnen). De hoek Emmastraat-Koningsstraat kan bebouwd worden met een markante hoekbebouwing die langs de Emmastraat een schakel vormt tussen het voormalige KRO-gebouw en de meer verdichte bebouwing naar het centrum toe. Het binnenterrein dient een groen karakter te hebben;*
- b) De functie van de KRO-studio en het gebied grenzend aan de Emmastraat kan worden gebruikt ten behoeve van kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woondoeleinden. Langs de Julianalaan, Wernerlaan en Koningsstraat wordt een woonfunctie nagestreefd;*
- c) de bestaande bouwgrens mag worden gewijzigd voor zover hierdoor het nagestreefde beleid wordt bevorderd;*
- d) aan de zijde van de Julianalaan en de Wernerlaan ter plaatse van de bestaande kantoorvilla's dient de bouwregeling na wijziging van de bestemming als bedoeld in Woondoeleinden 3 te worden aangehouden;*
- e) overigens mag de maximale bouwhoogte op de hoeken Emmastraat-Koningsstraat en Emmastraat-Julianalaan 13 m. bedragen met een maximum van 4 bouwlagen. Voor wat betreft de hoek met de Koningsstraat mag de denkbeeldige lijn die evenwijdig aan de Emmastraat, op een afstand van 45 meter van de as van de Emmastraat loopt, niet overschrijden. Op de hoek met de Julianalaan ligt deze niet te overschrijden denkbeeldige lijn op een afstand van 37,5 meter van de as van de Emmastraat. Het maximale bebouwingspercentage op het gehele KRO-eiland mag overigens 60 bedragen;*
- f) een toename van de parkeerbelasting op het omliggend gebied dient te worden voorkomen. Daartoe dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd.*

Vraag 2:

Wanneer en hoe heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over het wijzigingsplan?

Antwoord:

De (toenmalige) commissie Stad heeft 22 januari 2008 kennis genomen van het 'Wijzigingsplan KRO-eiland'.

Vraag 3:

Bent u het met GroenLinks eens dat het wijzigingsplan bedoeld was ter realisatie van geheel ander plan en niet kan dienen voor de huidige planvorming die sterk afwijkt van het bouwplan "Estate of the Art" of bent u van mening dat dit onder uw uitwerkingsbevoegdheid valt?

Antwoord:

Nee, het wijzigingsplan is opgesteld conform de gestelde voorwaarden vanuit het bestemmingsplan 'Utrechtseweg'. Het bouwplan "Estate of the Art" paste binnen het wijzigingsplan KRO-eiland.

Het wijzigingsplan KRO-eiland geldt voor elke ontwikkeling, dus ook voor de huidige nieuwe plannen. Er is overigens geen sprake van een 'uitwerkingsbevoegdheid', zie ook beantwoording vraag 8.

Vraag 4:

Bent u het met GroenLinks eens dat wanneer het wijzigingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage is gelegd dan de oude WRO van toepassing is en bent u het dan met ons eens dat sinds de totstandkoming van het moederplan (lees: oorspronkelijk bestemmingsplan waarin wijzigingsbevoegdheid was opgenomen) meer dan 10 jaar is verstreken en de gemeente hierdoor geen leges meer mag vragen?

Antwoord:

Ja, het wijzigingsplan heeft voor 1 juli 2009 ter inzage gelegen. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor iedere belanghebbende ter inzage gelegen vanaf 11 januari 2008. Artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat voor een wijzigingsplan op basis van een 'oud' moederplan de oude WRO van toepassing is als het ontwerp van dit wijzigingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage heeft gelegen. Daardoor is het invorderen van een deel van de leges niet mogelijk. Leges zijn vergoedingen die de gemeente vraagt voor gemaakte (administratieve) handelingen (zoals het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning). De Wro zegt dat als een bestemmingsplan, inclusief een daarop gebaseerd wijzigingsplan, ouder is dan 10 jaar, de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten ter zake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Het college gaat er daarom van uit dat alleen ter zake van de toetsing aan het verjaarde bestemmingsplan geen leges mogen worden geheven; voor de toetsing van een aanvraag aan de bouwverordening, het Bouwbesluit en de welstandsnota geldt de legessanctie niet.

Vraag 5:

Hoe zijn de gemeentelijke kosten nu gedekt?

Antwoord:

De gemeentelijke kosten worden hoofdzakelijk gedekt door de invordering van de leges, uit het Bouwbesluit, de bouwverordening en de welstand. (blijkens art. 2.10 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingswet), zie ook beantwoording vraag 4.

Vraag 6:

Waarom is het KRO-eiland bij de actualiseringslag, als gevolg van de nieuwe WRO, destijds buiten de het bestemmingsplan Utrechtseweg gehouden?

Antwoord:

Tijdens de actualiseringslag was het KRO-eiland volop in ontwikkeling. Gekozen is om ontwikkelbestemmingsplannen buiten de actualiseringslag te houden. Het college ging ervan uit dat voor deze locatie een separaat bestemmingsplan opgesteld zou worden, het toenmalige plan voor het KRO-eiland was in strijd met het wijzigingsplan.

Vraag 7:

In de Nieuwe WRO is onder artikel 3.6 het volgende opgenomen:

- 1 Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:**
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;**
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;**
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;**
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.**
- 2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.**
- 3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.**
- 4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.**

Wat zijn volgens u de grenzen waarbinnen het college bevoegd is het wijzigingsplan te wijzigen?

Antwoord:

Dat zijn de grenzen zoals die in het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' zijn aangegeven.

Vraag 8:

Is de uitwerkingsverplichting van het college overdraagbaar aan Stebru? Zo nee, wat is dan de precieze rol van de gemeente hierin?

Antwoord:

Nee, een uitwerkingsverplichting (zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro) is een bevoegdheid van het college. Die kan niet worden overgedragen aan een ander orgaan buiten de gemeente.

De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' (2001) bepaald welke bevoegdheden het college heeft bij het wijzigen van de bestemming en daarbij behoort niet een uitwerkingsverplichting.

Vraag 9:

Welke nadere eisen heeft u of bent u van plan te eisen of op welke eisen wilt u toegeven?

Antwoord:

De bevoegdheid om nadere eisen te stellen is mogelijk wanneer dit vanuit een oogpunt van ruimtelijk ordening noodzakelijk is (artikel 3.6, lid 1 onder d Wro).

Vanuit de ruimtelijke ordening ziet het college geen reden om nadere eisen te stellen bovenop de gestelde voorwaarden van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg', zie voorwaarden beantwoording vraag 1.

Vraag 10:

Bent u bereid en van plan met de gemeenteraad over de uitwerking en de nadere eisen te overleggen?

Antwoord:

De initiatiefnemer zal de gemeenteraad informeren middels een presentatie.

Vraag 11:

Wat zijn precies de consequenties van de verregaande bevoegdheid van het college voor de omwonenden/belanghebbenden waar het hun invloed op de uitwerking betreft en hun mogelijkheden voor bezwaar en beroep?

Antwoord:

Indien het voorliggende plan wordt ingediend zal de uitgebreide procedure betreffende de omgevingsvergunning (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen moeten worden. Een uitgebreide procedure moet doorlopen worden omdat er een rijksmonument op de locatie is gelegen. In het kader van de uitgebreide procedure wordt een zienswijzenprocedure doorlopen over het ontwerp van de vergunning. Tegen de besluiten staat daarnaast rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' en het 'Wijzigingsplan KRO' hebben beide de formele procedure doorlopen. Tijdens de formele procedure heeft iedereen zienswijzen kenbaar kunnen maken en beroep kunnen aantekenen. Het bestemmingsplan en het wijzigingsplan zijn (onherroepelijk) vastgesteld.

Vraag 12:

In artikel 3.6a van de Nieuwe WRO is het volgende opgenomen:

Bij een bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat daarvan voor bepaalde termijn kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning waarbij toepassing is gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien het belang ter bescherming waarvan een bepaalde bestemming in het plan is opgenomen zich daarmee niet verdraagt.

Wat is volgens u de betekenis van art 3.6a Nwro voor het bouwplan?

Antwoord:

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betreft de beoordeling van een aanvraag voor planologisch strijdig gebruik. Vooralsnog is er geen sprake van strijdig gebruik (ten opzichte van het bestemmingsplan/wijzigingsplan). Het bouwvoornemen dient te voldoen aan de gestelde kaders vanuit het wijzigingsplan KRO.

Zoals de bepaling aangeeft kan een bestemmingsplan een regel bevatten die er toe strekt dat, gelet op de belangen van (behoud van) een bestemming, het is uitgesloten dat tijdelijk (gedurende de planperiode) wordt afgeweken van de bestemming. Het bestemmingsplan Utrechtseweg bevat een dergelijke regel niet.

Vraag 13:

Bent u van mening dat, rekening houdend met het feit dat het wijzigingsplan van november 2008 is toegeschreven op een inhoudelijk volledig ander plan (49 luxe appartementen), het verstrekken van een omgevingsvergunning of het verlenen van een ontheffing nog is aan te merken als goede ruimtelijke ordening in de zin zoals de wetgever dat bedoeld heeft in de nieuwe WRO?

Antwoord:

Ja, het wijzigingsplan KRO-eiland is aan te merken als goede ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Hilversum,
de secretaris, burgemeester

I.C. de Vries

P.I. Broertjes