

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1067714
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 - 80
Portefeuillehouder	B. Heller	Datum	14 oktober 2021
Informatie bij	Morris Jabri	Tel. nr.	(035) 629 2800

Onderwerp

Intentieovereenkomst Herontwikkeling Raaweg 26

Kernboodschap

Voor de locatie Raaweg 26 heeft ontwikkelaar RV&O b.v. een plan tot transformatie naar woningbouw aan de gemeente voorgelegd. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Na een integrale afweging van het plan is door het college van B&W hierop een positieve grondhouding aangenomen en met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten. De planvorming zal middels een stappenplan verder worden uitgewerkt, met het doel om te komen tot een Locatie Ontwikkelplan (LOP) en een ontwerpbestemmingsplan. Middels deze brief informeert het college van B&W u over het stappenplan dat hiertoe is uitgewerkt.

Aanleiding

De locatie Raaweg 26 betreft het terrein waarop het Tuincentrum Puik ligt. De locatie ligt deels in de gemeente Wijdmeren 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 Wijdmeren heeft de ontwikkelaar reeds een intentieovereenkomst gesloten. Wijdmeren 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 Wijdmeren. Het merendeel van de woningen zal volgens het plan aan de zijde van Hilversum worden gerealiseerd. Voor de benodigde wijziging van de ruimtelijke kaders wordt een samenwerking met gemeente Wijdmeren beoogd. Het is hierbij de intentie om met gemeente Wijdmeren tot een gezamenlijk LOP te komen dat de basis moet vormen voor een zgn. 'intergemeentelijk' bestemmingsplan voor het plangebied.

Stappenplan

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

Stap 1 Voorstel locatie

Het voorstel is om de locatie Raaweg 26 te transformeren naar woningbouw, met toevoeging van een woonprogramma bestaande uit 150 tot 200 woningen, deels op grond van gemeente Hilversum en deels op grond van Wijdmeren. Hierbij wordt in ieder geval op het grondgebied van gemeente Hilversum de verdeelsleutel in woningsegmentering gehanteerd conform de Woonvisie en toepassing van de Doelgroepenverordening. Verder wordt integraal het beleid van de gemeente toegepast in de verdere uitwerking. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen aan de zijde van Hilversum worden gebouwd. De exacte aantallen zullen in het op te starten ontwerpproces verder verscherpt worden, na het aangaan van de intentieovereenkomst.

Stap 2 Intentieovereenkomst en eerste uitwerking LOP

Voor de eerste uitwerking van een Locatie Ontwikkelplan (LOP) vraagt de ontwikkelaar om medewerking van de gemeente. Voor de financiële dekking van plankosten door de ontwikkelaar en borging van de reguliere beleidsuitgangspunten die gelden voor de uitwerking heeft het college van B&W een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Stap 3 Participatietraject

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 Vaststelling LOP door de gemeenteraad (als kader voor verdere uitwerking)

Na het participatietraject zal het LOP verder integraal worden getoetst, inclusief de inbreng door participanten. Bij een positieve uitkomst wordt 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. Na vaststelling door de gemeenteraad 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. In alle gevallen wordt dit onder voorbehoud van verdere 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 worden opgesteld. Op 1 juli 2022 treedt echter (waarschijnlijk) de Omgevingswet in werking. Tot 1 juli 2022 is het dan ook 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 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.

Vervolgtraject

In de komende maanden zal een eerste uitwerking van het LOP worden opgeleverd. De verwachting is dat omstreeks de jaarwisseling de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd zal worden te adviseren op het LOP. In het eerste kwartaal verwacht het college van B&W de gemeenteraad te kunnen vragen om vaststelling van het LOP als het kader voor uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het LOP door de raad, zal het college van B&W een anterieure overeenkomst uitwerken en met de ontwikkelaar aangaan, onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n):

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

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W vergadering van 5 oktober 2021.