

raadsvergadering:	3 juni 2015
onderwerp:	Partiele herziening bestemmingsplan 'Vreelandseweg' en wijzigingsverzoek
bijlage:	ontwerp-besluit
datum:	26 mei 2015
gemeentebld I nr.:	37
agenda nr.:	5

Aan de gemeenteraad,

1. Inleiding

In haar brief d.d. 21 oktober 2014 (zie bijlage) heeft COD Investments III BV (verder COD) laten weten perifere detailhandelsbedrijven (PDV) te willen vestigen ter plaatse van de Vreelandseweg 6, 12 en 14, de Verlengde Zuiderloswal en de Zuiderloswal 6 op het Havenkwartier. De gronden zijn in Hilversum ook bekend als het zgn. 'Brakelterrein'. Perifere detailhandel is detailhandel die naar aard en omvang niet goed in de overige winkelgebieden past, zoals bouwmarkten en de grotere meubelzaken.

COD heeft ons College verzocht de wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Vreelandseweg', die PDV ter plaatse mogelijk maakt, te effectueren. Op d.d. 21 april jl. hebben wij besloten daaraan in principe te willen meewerken. Tevens heeft COD gevraagd het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen te coördineren. Hoewel het besluiten over wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen de bevoegdheid zijn van ons College, is het beslissen over het procedureel 'coördineren van besluiten' een bevoegdheid van uw raad. Met dit raadsvoorstel vragen wij u hiermee in te stemmen.



Gearceerd het COD-terrein (ook wel bekend onder de naam 'Brakelgronden')

2. Samenvatting van het voorstel

Met dit raadsvoorstel vragen wij u in te stemmen met het gecoördineerd behandelen van het wijzigingsplan ten behoeve van perifere detailhandel in combinatie met de omgevingsvergunning

voor het bouwen. De omgevingsvergunningaanvraag is op 24 december 2014 ingediend (zie bijlage tekeningen).

Tevens wordt voorgesteld te besluiten dat de kosten, die de gemeente maakt ten behoeve van het wijzigingsplan, zijn verzekerd vanwege de door ons gesloten anterieure overeenkomst met COD (zie bijlage). Zowel het besluit tot coördineren, als het besluit dat het kostenverhaal ten behoeve van het wijzigingsplan is verzekerd, is een bevoegdheid van uw raad.

3. Aanleiding of huidige situatie/projectfase

Voorgeschiedenis

In 2009 heeft uw raad het Masterplan Havenkwartier vastgesteld. Het Masterplan maakt een PDV-zone beleidsmatig mogelijk op een deel van de gronden van het Havenkwartier. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vreelandseweg' d.d. 26 september 2012 is dit beleid in het bestemmingsplan verwerkt. Op de gronden van COD is perifere detailhandel pas mogelijk na effectuering van de wijzigingsbevoegdheid die daartoe in het bestemmingsplan is opgenomen.

Aangezien het toestaan van perifere detailhandel op de gronden van COD past in het beleid hebben wij in principe ingestemd met het verzoek. De ruimtelijke aanvaardbaarheid dient nog wel te worden aangetoond, onder andere op basis van diverse (milieu)onderzoeken.

Coördineren

COD heeft gevraagd het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen procedureel te coördineren. Paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt hiertoe de mogelijkheid, de gemeenteraad is bevoegd. In geval van coördineren wordt de procedure van het wijzigingsplan en die van de omgevingsvergunning gecombineerd in één procedure. Binnen deze procedure kan een ieder zienswijzen indienen (termijn van 6 weken). Door de coördinatie is er sprake van één overzichtelijke procedure. Ook een eventueel beroep tegen het wijzigingsplan en/of de omgevingsvergunning wordt dan gecoördineerd in één beroepsfase (rechtstreeks bij de Raad van State). De raad heeft in een aantal gevallen eerder een coördinatiebesluit genomen, o.a. bij de plannen voor Monnikenberg en de RWZI op Anna's Hoeve.

Voorgesteld wordt de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen te combineren met het wijzigingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat twee afzonderlijke procedures, zoals de wijzigingsplanprocedure en de procedure omgevingsvergunning, met ieder afzonderlijke mogelijkheden voor zienswijzen en beroep, naast elkaar lopen.

4. Doelstelling of gewenste situatie

Doel is het gecoördineerd doorlopen van de procedure voor het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen. Op deze wijze is er het snelst (juridisch) duidelijkheid. Het toestaan van perifere detailhandel in dit deel van Hilversum voldoet aan het gemeentelijke beleid zoals vastgesteld in het Masterplan Havenkwartier.

5. Risico's, oplossing en toetsing

De gecoördineerde besluiten worden bij een eventueel beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) als één geheel aangemerkt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat rechtsbescherming wordt vereenvoudigd en versneld: tegen het pakket van gecoördineerde besluiten kan de belanghebbende burger in één keer beroep instellen bij de ABRS. De ABRS dient, in afwijking van de gebruikelijke termijn van de Wro, binnen zes maanden uitspraak te doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten, zowel voor initiatiefnemer, derden en de gemeente. Een belangrijk voordeel, ook voor derden, is dat in een vroeg stadium van het planproces duidelijk wordt 'hoe het project eruit komt te zien'. Coördinatie levert zodoende ook een positieve bijdrage aan de beeldvorming en communicatie naar de omgeving.

Voor de gemeente heeft het coördineren ook een aanzienlijke lastenvermindering tot gevolg.

6. Financiën

Het wijzigingsplan zal de bouw van één of meer hoofdgebouwen voor perifere detailhandel mogelijk maken. 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 worden verhaald op 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. In dit geval gaat het om de kosten van de (milieu)onderzoeken en daarnaast om de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan, die niet zijn gedekt door leges.

Om deze reden hebben wij bijgaande overeenkomst met ontwikkelaar COD gesloten (bijlage), waarmee de kosten voor de gemeente zijn verzekerd. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade als gevolg van het wijzigingsplan voor rekening van COD is. De leges in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag zijn geen onderdeel van de overeenkomst. Deze worden conform de Legesverordening op de gebruikelijke wijze in rekening gebracht.

Het is de bevoegdheid van de raad om vast te stellen dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. Vanwege de gesloten overeenkomst stellen wij u daarom voor vast te stellen dat het kostenverhaal is verzekerd.

7. Burgerparticipatie

Inwoners en maatschappelijke organisaties worden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, zoals wijzigingsplannen, betrokken. Wij hebben initiatiefnemer COD als voorwaarde gesteld dat omwonenden worden betrokken bij de voorgenomen plannen. Ons College zal pas definitief besluiten over het starten van de procedure als de uitkomsten van de (milieu)onderzoeken en de reacties uit de omgeving in het kader van de burgerparticipatie bekend zijn.

Als ons College besluit de procedure te starten dan kan een ieder gedurende een periode van zes weken een zienswijze indienen. In deze fase is sprake van trede 5 (raadplegen) van de participatieladder.

Aangezien het wijzigingsplan een uitvloeisel is van het in 2009 door de raad vastgestelde Masterplan Havenkwartier wordt afgezien van extra inspraak. Volstaan wordt met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Dit is in feite ook een vorm van inspraak.

8. Communicatie

COD informeert de omwonenden over de voorgenomen plannen. Indien ons College besluit de procedure te starten dan wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eembode, op de internetpagina van de gemeente en op een landelijke pagina). Gedurende zes weken kan een ieder zienswijzen bij ons College indienen.

9. Duurzaamheid

Met het initiatief van COD krijgen de betreffende gronden op het Havenkwartier weer een concrete invulling passend binnen het gemeentelijke beleid. Dit draagt bij aan de economische en fysieke duurzaamheid in de vorm van respectievelijk werkgelegenheid en de aanwezigheid van voorzieningen. Beide dragen bij aan het functioneren van de leefomgeving.

10. Rechtmatigheidskader

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

11. Alternatieven door derden

Niet van toepassing.

12. Voorstel

1. Besluiten de coördinatieregeling volgens paragraaf 3.6.1 Wro van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van het realiseren van perifere detailhandel op de gronden ter plaatse van de Vreelandseweg 6, 12 en 14, de Verlengde Zuiderloswal en de Zuiderloswal 6 te Hilversum;
2. Besluiten dat het kostenverhaal voor het wijzigingsplan als bedoeld onder beslispoint 1 is verzekerd op grond van de met COD gesloten anterieure overeenkomst.

De commissie Ruimte heeft op 20 mei advies uitgebracht. De fracties van HvH en PvdA maken een voorbehoud. De overige fracties adviseren de raad positief.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

RAADSBSLUIT

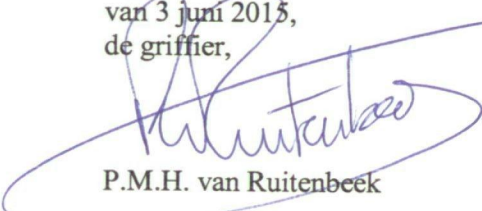
De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2015;

BESLUIT:

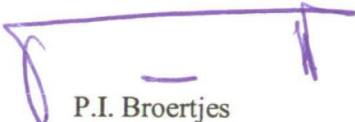
1. Besluiten de coördinatieregeling volgens paragraaf 3.6.1 Wro van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van het realiseren van perifere detailhandel op de gronden ter plaatse van de Vreelandseweg 6, 12 en 14, de Verlengde Zuiderloswal en de Zuiderloswal 6 te Hilversum;
2. Besluiten dat het kostenverhaal voor het wijzigingsplan als bedoeld onder beslispoint 1 is verzekerd op grond van de met COD gesloten anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 3 juni 2015,
de griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek

de voorzitter,



P.I. Broertjes