



## RAADSVOORSTEL

---

zaaknummer:	289095
afdelingsnaam:	BO/Advies
steller:	dhr. R. Sprik
onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Eurobioscoop'

---

### Inleiding

Het college heeft op 16 december 2014 besloten de Eurobioscoop aan de Naarderstraat van Jogchem's Theaters te verwerven en op 28 april 2015 is besloten om het oorspronkelijke gebouw uit 1912 te behouden.

Tevens is besloten een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen inclusief beeldkwaliteitsplan. De commissie Ruimte heeft d.d. 23 september 2015 het College over (o.a.) de uitgangspunten van herbestemming geadviseerd. Gemakshalve wordt naar dat advies verwezen.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 2 oktober 2015 tot en met 12 november 2015. Er zijn geen reacties ontvangen. Het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

### Voorstel

1. in te stemmen met de 'Wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan 'Eurobioscoop'';
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eurobioscoop';
3. het bestemmingsplan 'Eurobioscoop', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp03eurobioscoop-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1, als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

### Doel

De Eurobioscoop wordt verkocht met de opdracht deze te restaureren en exploiteren. Het college heeft besloten dat de verkoop middels een tender plaatsvindt. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunt/eis in de tender.

Het bestemmingsplan wordt herzien parallel aan de tender zodat er bij gunning een vastgesteld bestemmingsplan is. Alle voorwaarden waaronder de koper inschrijft moeten helder zijn en die kunnen



Hilversum  
Mediastad

na gunning niet meer gewijzigd worden. Het is dus van belang bij de gunning duidelijkheid te hebben over de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan toe staat.

In het beeldkwaliteitsplan zijn stedenbouwkundige en architectonische eisen opgenomen waar de nieuwe toevoegingen aan het gebouw aan moeten voldoen en waaraan de welstandscommissie omgevingsvergunningaanvragen kan toetsen. Daarbij is het uitgangspunt dat de oorspronkelijke voorgevel (Naarderstraat) zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat wordt hersteld conform het restauratieplan.

## Argumenten

- 1.1 Er is ambtshalve aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aan te passen ter verbetering van het plan en te actualiseren als gevolg van tijdsverloop. De aanpassingen v.w.b. de regels zijn beschreven in de bijgevoegde Wijzigingnota. Verwezen wordt naar deze nota.

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast aan de in de Wijzigingnota genoemde aanvullingen en wijzigingen. Dit gebeurt na uw besluit hierover.

De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is te vinden op de gemeentelijke voorziening <http://0402.roview.net/> (klik op 'Zoek in lijst met plannen', kies het tabblad 'plannen in procedure' en selecteer 'Eurobioscoop' met de status 'ontwerp').

- 2.1 Het plan maakt de bouw van één of meer 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. In dit geval is de gemeente zelf grondeigenaar. Gronden worden na vaststelling van dit bestemmingsplan worden verkocht. Realisatiekosten zullen voor rekening zijn van de toekomstige eigenaar. Indien hieruit kosten ontstaan met betrekking tot de openbare ruimte, dan zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.
- 2.2 Iemand die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan of een afwijking daarvan, moet een tegemoetkoming in schade worden toegekend, althans voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van die (rechts)persoon moet blijven en voor zover de tegemoetkoming niet op een andere manier wordt voldaan.

Het bestemmingsplan veroorzaakt zeer waarschijnlijk geen schade, omdat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestemmingsplan 'Eurobioscoop' in vergelijking met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Langgewenst' zijn teruggebracht. Het bouwvlak is verkleind en de bouwhoogtes verlaagd. Hierdoor ontstaat geen planschade aangezien de gemeente grondeigenaar is.

- 3.1 Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit worden de aanpassingen verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp03eurobioscoop-va01.



Hilversum  
Mediastad

- 4.1 De raad heeft in december 2014 de Welstandsnota vastgesteld. Aanpassingen met betrekking tot deze nota zijn ook een bevoegdheid van de raad. Om het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' toetsingskader te laten zijn voor omgevingsvergunningaanvragen is het noodzakelijk dat de raad het beeldkwaliteitsplan daartoe vaststelt.

### Kanttekeningen

- 3.1 De tender is gestart op 24 september 2015 met de publicatie van de stukken op TenderNed. De tweede fase (inschrijvings- en gunningsfase) start in december waarna gunning in maart 2016 is voorzien. Als het bestemmingsplan in een later stadium wordt vastgesteld dan heeft dat gevolgen voor het plaatsvinden van de gunning.
- 3.2 Het risico van lage biedingen (c.q. verlies) is beschreven in de nota die op 23 september 2015 in de commissie Ruimte is besproken. Verwezen wordt naar deze nota.
- 3.3 Ook het risico ingeval de raad veranderingen in het bestemmingsplan aanbrengt die niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten zoals die in de tender zijn beschreven, is in bovengenoemde (onder 3.2) commissienota verwoord. Verwezen wordt naar deze nota.
- 3.4 Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen 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 tegen de door de raad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De door ons college voorgestelde wijzigingen zijn evenwel gering. Tot slot is dan alleen beroep mogelijk door degene die kan aantonen dat hij geen zienswijze heeft kunnen indienen. Ook dat risico wordt gering geacht.

### Financiën

Verwezen wordt naar de stukken van de commissie Ruimte d.d. 23 september 2015. In de bijlage behorende bij die commissiestukken is een overzicht gegeven van de taxatiewaarde en de kosten die gemaakt zijn en nog gemaakt moeten worden voor de verkoop.

Naast deze externe kosten zijn nog interne uren gemoeid met de verkoop en het opstellen van het bestemmingsplan. De externe kosten worden nu gedekt uit het algemene voorbereidingsbudget.

### Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en op internetpagina van de gemeente en op een landelijke pagina).



**Hilversum**  
*Mediastad*

Gedurende 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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 treedt 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 treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist door de Raad van State.

Tevens wordt bekend gemaakt dat het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' toetsingskader is voor de Welstand.

## RAADSVOORSTEL

raadsvergadering: 27 januari 2016  
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Eurobioscoop'  
bijlage: ontwerp-besluit  
datum: 18 januari 2016  
gemeenteblad I nr.: 12  
agenda nr.: 17

Aan de gemeenteraad,

### 1. Inleiding

Verwezen wordt naar het raadsvoorstel opgeslagen onder B&W, 'Nota NIEUW'.

### 2. Voorstel

1. in te stemmen met de 'Wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan 'Eurobioscoop'';
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eurobioscoop';
3. het bestemmingsplan 'Eurobioscoop', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp03eurobioscoop-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1, als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

De commissie Ruimte heeft op 6 januari 2016 advies uitgebracht.

De fracties van HvH, PvdA en CDA maken een voorbehoud.

De fractie van GrL adviseert de raad negatief.

De overige fracties adviseren de raad positief.

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2015;

### BESLUIT:

1. in te stemmen met de 'Wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan 'Eurobioscoop'';
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eurobioscoop';
3. het bestemmingsplan 'Eurobioscoop', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp03eurobioscoop-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1, als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van 27 januari 2016,  
de griffier, de voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek

P.I. Broertjes



## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2015;

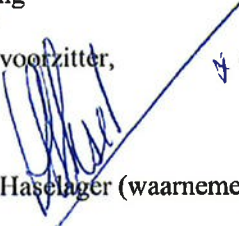
### BESLUIT:

1. in te stemmen met de 'Wijzigingennota ontwerpbestemmingsplan 'Eurobioscoop'';
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eurobioscoop';
3. het bestemmingsplan 'Eurobioscoop', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp03eurobioscoop-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige Eurobioscoop en omgeving' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1, als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van 27 januari 2016,  
de griffier,

  
P.M.H. van Ruitenbeek

de voorzitter,

  
H. Haselager (waarnemend)

