

RAADSVOORSTEL

raadsvergadering:	10 september 2014
onderwerp:	Uitgebreide procedure Groest 16-18
bijlage:	ontwerp-besluit
datum:	1 september 2014
gemeentebld I nr.:	73
agenda nr.:	12

Aan de gemeenteraad,

1. Inleiding

Op 9 juni 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het pand aan de Groest 16-18 te Hilversum en het wijzigen van het gebruik van dit pand in horeca met terras. Deze aanvraag past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er moet nu een afweging plaatsvinden of sprake is van een wenselijke ontwikkeling die past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening.

2. Samenvatting van het voorstel

Uitgebreide procedure, 'verklaring van geen bedenkingen' gemeenteraad

Nu de aanvraag omgevingsvergunning niet past in het geldende bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is gesteld dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in bovengenoemd artikel, de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat uw raad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de activiteit. Dit gebeurt door het afgeven van een 'verklaring van geen bedenkingen' ('vvgb').

3. Aanleiding of huidige situatie/projectfase

Bouwplan

Het betreffende pand Groest 16-18 staat al geruime tijd leeg. Het is in principe een winkel-woonhuis en staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het voornemen is het pand in pandig te verbouwen ten behoeve van een restaurant-functie. De bestaande aanbouw aan de zuidzijde wordt vervangen door een ruime serre, tevens wordt aan de achterzijde een vluchtrap aangebracht.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorliggende aanvraag past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing heeft een integrale afweging plaatsgevonden van alle ruimtelijk relevante gevolgen van deze aanvraag.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid dient een ruimtelijk plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de bestaande situatie (winkel-woonhuis) is de parkeereis plusminus 2,5 parkeerplekken, terwijl op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid voor het plan een parkeereis geldt van ongeveer 14,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat per saldo de parkeervraag met 12 parkeerplekken toeneemt. Hierin kan niet op eigen terrein worden voorzien. Wij zijn voornemens gebruik te maken van de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de parkeereis. Hierbij is afgewogen dat het initiatief het vestigen van een restaurant in de binnenstad betreft. Het restaurant is in dit geval een centrumfunctie. Voor dergelijke functies zijn voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar in de openbare parkeergarages. Daarnaast krijgt met het plan een al jarenlang leegstaand monumentaal pand weer een passende functie. Als wordt vastgehouden aan de parkeereis dan is een nieuwe invulling welhaast onmogelijk en weinig realistisch.

Het verlenen van ontheffing sluit ingeval van een herontwikkeling overigens ook aan bij de 'Structuurvisie Hilversum 2030'. Onder andere de volgende hoofdlijn is in de 'Structuurvisie' opgenomen: *Bij herbestemming en herontwikkeling van locaties in het centrum is de verplichting vervallen om altijd parkeerplaatsen op de locatie zelf te maken. De parkeergarages in het centrum worden behalve voor bezoekers ook voor werknemers- en bewonersparkeren gebruikt. Bezoekers van het centrum van Hilversum ervaren in 2030 de openbare ruimte als groen. De pleinen in het centrum en de parken daaromheen zijn levendige plekken, die uitnodigen voor ontmoeting en verblijf.*

De aanvraag en de gevolgen integraal afwegende, is de conclusie dat sprake is van een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling die past binnen een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

4. Doelstelling of gewenste situatie

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd een ontwerp-'vvgb' af te geven, zodat de ruimtelijke procedure voor dit bouwplan kan starten. Daarbij wordt u gevraagd te verklaren dat deze verklaring de status 'definitief' krijgt, indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. De vergunning kan dan immers ongewijzigd worden verleend. Worden er wel zienswijzen ingediend, dan zullen wij u daarover via een nieuw raadsvoorstel informeren en adviseren over de verklaring.

5. Risico's, oplossing en toetsing

Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen de te verlenen omgevingsvergunning staan de mogelijkheden van bezwaar en beroep open.

6. Financiën

Planschadeovereenkomst

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, zodat de eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Hilversum komt. De overeenkomst is randvoorwaarde en wordt gesloten voordat een eventuele vergunning kan worden verleend.

7. Burgerparticipatie

Het plan zal ter inzage worden gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen in het kader van de wettelijk verplichte inspraak.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente omwonenden geïnformeerd en heeft daartoe informatiebijeenkomsten gehouden. Op 24 maart 2014 en 23 april 2014 zijn bijeenkomsten georganiseerd voor respectievelijk bewoners en voor vertegenwoordigers van bedrijven. Bewoners in de omgeving van de planlocatie hebben geen aanleiding gezien de inloopbijeenkomst te bezoeken. De bijeenkomst voor vertegenwoordigers van bedrijven is door één horeca-ondernemer bezocht, die de plannen met belangstelling én enthousiasme heeft begroet.

8. Communicatie

Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode, Staatscourant en de gemeentelijke website.

9. Duurzaamheid

Het pand Groest 16-18 betreft een gemeentelijk monument en staat nu leeg. Zonder een gezond gebruik zal de bouwtechnische staat van het pand nog verder achteruitgaan. Een nieuwe functie met de kans op een duurzaam gebruik en een gezonde exploitatie zal de kans op behoud van het pand vergroten.

10. Rechtmatigheidskader

N.v.t.

11. Voorstel

1. een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik in horeca met terras van het pand aan de Groest 16-18 te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring ‘definitief’ wordt indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

Dit voorstel is besproken in de commissie vergadering van de commissie Ruimte van 20 augustus 2014. De fractie CDA maakt een voorbehoud. De fracties D66, VVD en SP maken een technisch voorbehoud in afwachting van de aanpassing van de tekst van het raadsvoorstel. De overige fracties adviseren de raad positief

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

I.C. de Vries

P.I. Broertjes

RAADSBSLUIT

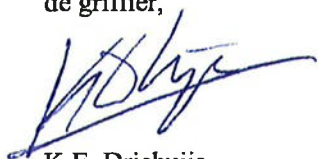
De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 juli 2014;
Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 20 augustus 2014;
Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT:

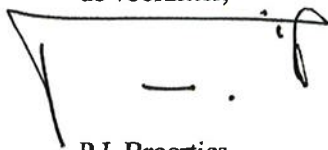
1. een ontwerp-‘verklaring van geen bedenkingen’ af te geven voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik in horeca met terras van het pand aan de Groest 16-18 te Hilversum;
2. te verklaren dat deze ontwerp-verklaring ‘definitief’ wordt indien geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 10 september 2014,
de griffier,



K.E. Driehuijs

de voorzitter,



P.I. Broertjes

