

VOORSTEL

zaaknummer:	626224
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Danielle Lammens-Bogers
telefoonnummer	035 629 2259
onderwerp:	Verzoek stichting Centrum Hilversum voor het nemen van een voorbereidingsbesluit inzake ontwikkeling parkeergarage City Parking Noordse Bosje Hilversum

Voorstel

1. In te stemmen met het voorstel niet over te gaan tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de kavel van de parkeergarage City Parking Noordse Bosje Hilversum
2. Stichting Centrum Hilversum hierover informeren middels bijgevoegde beantwoordingsbrief

Inleiding

Voor de locatie parkeergarage City Parking aan het Noordse Bosje heeft de eigenaar een vooroverlegplan ingediend voor transformatie van een deel van het gebouw naar appartementen. De Retail functie in de plint en de kelder blijft gehandhaafd. Deze voorgenomen ontwikkeling past binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan. Stichting Centrum Hilversum heeft middels een brief haar zorg uitgesproken over het wegvallen van openbare parkeergelegenheid en verzoekt de gemeente alle juridische middelen die er zijn in te zetten, om de ontwikkeling toekomstbestendig te laten zijn en niet alleen maar te beoordelen op basis van vigerend bestemmingsplan. In verband hiermee verzoeken zij de gemeente een voorbereidingsbesluit te nemen. Zij willen voorkomen dat bezoekersaantallen centrum teruglopen omdat men mogelijk minder makkelijk de auto kan parkeren.

Probleemstelling/doel

Te komen tot een oplossing die bijdraagt aan een verbetering van de huidige situatie op locatie en voorkomen van teruglopende bezoekersaantallen voor het centrum.

Aanpak

- De mogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn leidend.
- Vooralsnog vasthouden aan parkeernormen conform geldende parkeerbeleid en niet vooruit lopen op een nieuw op te stellen parkeerbeleid.
- Gesprek aangaan met de eigenaar van de parkeergarage over de huidige bezettingsgraad en doelgroep, om inzicht te krijgen welk effect voorgenomen ontwikkeling heeft op de parkeerbehoefte van de centrumbezoeker en of de angst van stichting Centrum Hilversum gegrond is.
- Indien sprake is van een significant effect, dan te onderzoeken of op andere wijzen voorkomen kan worden dat bezoekersaantallen teruglopen. De oplossing daarvoor vanuit oogpunt van duurzaamheid en gezondheid te richten op stimuleren van andere manieren van vervoer naar centrum. Dit aspect betrekken bij de op te stellen mobiliteitsvisie en aanpassing van het parkeerbeleid.
- Daarnaast kan een gesprek met de eigenaar benut worden om mogelijke toekomstige invulling van de plint met elkaar af te tasten voor het moment dat de Retail functie uit de plint wegtrekt en leegstand mogelijk een feit wordt. Dit wordt in de brief van Hilversum Centrum namelijk als

toekomstperspectief van de plint aangegeven. Een gedachte uitwisseling kan mogelijk leiden tot aanpassingen van het plan om de locatie nog meer toekomstgericht te ontwikkelen.

Argumenten

- Uitgezocht is of de parkeergarage van rechtswege een openbare weg is en als dusdanig de openbaarheid gehandhaafd moet blijven. We kunnen niet goed aannemelijk maken dat gedurende 30 jaar de parkeergarage onafgebroken onbelemmerd openbaar toegankelijk is geweest. En omdat we dat niet kunnen, is de garage niet van rechtswege een openbare weg. Handhaven daarvan (openbaarheid) is dan niet zonder meer mogelijk.
- Uit de parkeerbalans voor het centrum die in 2016 is opgesteld, blijkt dat per saldo sprake is van een forse overcapaciteit aan parkeerplekken in het centrum van Hilversum. De parkeerdruk verschilt sterk per locatie. Zo blijkt uit dit onderzoek dat de parkeergarage City parking voor nog geen derde wordt gebruikt. Bij het opstellen van de parkeerbalans is rekening gehouden met de effecten van toen bekende ontwikkelingen tot 2025. De conclusie was dat bij effectivering van alle geplande toekomstige ontwikkelingen, de parkeerdruk in het centrumgebied nog ruim onder de streefgrens van 80% blijft. Verder is ook in dit rapport aangegeven dat op de beschikbaarheid van parkeerruimte in parkeergarages die niet in gemeentelijk beheer zijn moeilijk kan worden gestuurd.
- Wij hebben als gemeente vooralsnog geen andere visie voor ontwikkeling van dit kavel. Het nemen van een voorbereidingsbesluit vraagt om een ontwikkelrichting anders dan het huidige kader biedt
- Het nemen van een voorbereidingsbesluit lijkt een sturingsmogelijkheid voor de gemeente, maar biedt geen garantie tot behoud van **openbare** parkeerplaatsen voor **centrumbezoekers**. Het heeft tot doel de functie van parkeergarage te behouden. Om deze plaatsen voor centrumbezoekers te behouden zal hierover afspraken moeten worden gemaakt met de eigenaar. Het lijkt niet opportuun te verwachten dat een eigenaar hiertoe bereidt zal zijn, wanneer hij door het nemen van een voorbereidingsbesluit beperkt wordt in zijn gebruiksmogelijkheden. Vandaar ook het voorstel in overleg te treden met de eigenaar om te bezien welke ruimte en mogelijkheden er zijn eventueel het plan aan te passen.
- Indien de eigenaar een vergunningaanvraag indient voordat de raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen, zal de vergunning mits aan de voorwaarden van het vigerend bestemmingsplan wordt voldaan, moeten worden verleend. Gezien de concreetheid van het plan is het aannemelijk te verwachten dat een vergunningaanvraag niet lang op zich zal wachten.
- Het nemen van een voorbereidingsbesluit zonder onderliggende visie, kan leiden tot een forse planschadeclaim wegens inperking van gebruiksmogelijkheden.
- De mogelijkheid van transformeren van de openbare parkeergelegenheid aan het Noordse Bosje naar een andere functie is geen op zichzelf staande casus. Ook voor Silverpoint geldt een ruime bestemming met ontwikkelmogelijkheden. Hier is een soortgelijke positieve grondhouding als integraal advies door het omgevingsteam gegeven op het ingediende vooroverlegplan. Argumenten voor het nemen van een voorbereidingsbesluit met de aangegeven risico's geldt dan ook voor die casus.
- Het beperken van mogelijkheden binnen een bestemming is niet in lijn met de methodiek van bestemmen in het centrum (ruime bestemmingen) en het "ja, mits" principe van de omgevingswet.
- Het omgevingsteam heeft een integraal afgewogen positief advies uitgebracht inclusief parkeren.
- Het transformeren van het pand naar de functie wonen draagt bij aan de doelstellingen van de woonvisie.
- Het plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op locatie en versterking van de levendigheid in het centrum.

Financiën, middelen & capaciteit

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering

Stichting Centrum Hilversum wordt middels bijgevoegde beantwoordingbrief geïnformeerd over het genomen besluit.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. beantwoordingbrief aan Stichting Centrum Hilversum
2. Ingekomen brief Stichting Centrum Hilversum