RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1252901
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Rob van den Boer
telefoonnummer	0638712512
onderwerp:	Gebiedspaspoort Larenseweg 30

Voorstel

1. Het Gebiedspaspoort Larenseweg 30 vast te stellen als addendum van Beeldkwaliteitsplan ontwikkellocaties 1221 en in werking te laten treden op de dag na publicatie

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Gebiedspaspoort Larenseweg 30	Het gebiedspaspoort beschrijft de kernwaarden en randvoorwaarden voor ontwikkeling van de Larenseweg 30	Raadscommissie 6 september 2023	Raadscommissie 6 september 2023	Gemeenteraad 27 september 2023

Samenvatting

Om de transformatie van het bestaande kantoorpand aan de Larenseweg 30 naar een woon-werkcomplex mogelijk te maken is een omgevingsvergunning (binnen de kaders van het Chw bestemmingsplan 1221) vereist. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling is er een gebiedspaspoort nodig. Binnen de kaders van het gebiedspaspoort kan de initiatiefnemer een locatieontwikkelplan uitwerken en uiteindelijk een omgevingsvergunning aanvragen.

Inleiding

Planvoorstel

Dudok Wonen heeft in augustus 2022 bij de gemeente kenbaar gemaakt dat ze graag het bestaande kantoorgebouw aan de Larenseweg 30 in Hilversum willen transformeren tot woon-werkcomplex. Het gebouw voorziet in circa 129 werkplekken en is toe aan grootschalig onderhoud. Dudok Wonen ziet goede kansen om het bestaande gebouw dusdanig aan te passen zodat het 1.600 m^2 werkruimte en 66 woningen bevat. Van deze woningen is naar verwachting de helft sociale huur (tot 808 euro, prijspeil 2023) en de helft de lage middenhuur (tot 994 euro, prijspeil 2023). Naast de functionele aanpassingen wordt het gebouw ook verduurzaamd en het buitenterrein vergroend.

Het plan voorziet in een verhoging van 1 meter bouwhoogte aan de zijde van de melkfabriek (nu is 18 meter toegestaan) en voor het gebouwdeel evenwijdig aan de Larenseweg een verhoging van 4 meter (nu is 15 meter toegestaan). De bovenste bouwlaag komt op 3 meter van de gebouwrand te liggen

(setback). Ook is een uitbreiding aan de achterkant van het bouwvolume aan de zijde van de melkfabriek met maximaal 8 meter voorzien.

Toetsingskaders
De locatie maakt onderdeel uit van het moderniseringsgebied Larenseweg, zoals opgenomen in Chw bestemmingsplan 1221. Het moderniseringsgebied is een gebied waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. In het Chw-bestemmingsplan is opgenomen dat bij de grotere ontwikkellocaties (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m2 bvo) een mogelijkheid bestaat om via een omgevingsvergunning verschillende functies (waaronder wonen) te realiseren. Een dergelijke omgevingsvergunning moet aan diverse voorwaarden voldoen (zie artikel 12 en artikel 14 van Chw bestemmingsplan 1221). Eén van de voorwaarden betreft dat er aangetoond moet worden dat er sprake is van een samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling. Om te kunnen toetsen aan deze voorwaarde is een gebiedspaspoort noodzakelijk.

De transformatie van deze locatie naar een combinatie van wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221. Om deze reden heeft het college op 21 februari 2023 besloten de intentieovereenkomst Larenseweg 30 met Dudok Wonen aan te gaan.

Doel
Een gebiedspaspoort beschrijft voor een ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming voor deze specifieke locatie. Binnen de kaders van het gebiedspaspoort kan de initiatiefnemer een locatieontwikkelplan uitwerken en uiteindelijk een omgevingsvergunning aanvragen.

Argumenten
1.1 Er is nog plancapaciteit voor woningbouw beschikbaar tot 2030
Na vaststelling van het Chw bestemmingsplan 1221 is toevoeging van maximaal 1.150 zelfstandige woningen tot 2030 toegestaan. Voor 7 locaties kan dit conform een vastgesteld gebiedspaspoort. De vastgestelde gebiedspaspoorten voorzien in een toevoeging van maximaal 1049 woningen tot 2030. Hiermee is er nog ruimte voor de toevoeging van 66 zelfstandige woningen op de locatie Larenseweg 30 voor 2030.

1.2 De transformatie van dit verouderde kantoorgebouw naar wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221
De eigenaar conformeert zich aan de uitgangspunten en de ambities van de Gebiedsagenda 1221. Zo wordt bijgedragen aan het toevoegen van woningen in het betaalbare segment (Gemeente en Dudok Wonen streven naar 50% sociale huur (tot 808 euro, prijspeil 2023) en 50% lage middenhuur (tot 994 euro, prijspeil 2023) op deze locatie (conform intentieovereenkomst). Verder wordt het terrein rondom de bebouwing vergroend en wordt het pand verduurzaamd naar de eisen van deze tijd. Omdat een groot deel van de bestaande constructie wordt hergebruikt is er ook sprake van een circulaire verbouwing. Het plan past hiermee ook goed binnen de meest recente prestatieafspraken met de woningcorporaties.

1.3 Het aantal werkplekken blijft gelijk
Het bestaande kantoorgebouw voorziet momenteel in circa 129 werkplekken. Uitgaande van 15 m^2 per werknemer is het wenselijk om 1.935 m^2 werkruimte terug te brengen in het plan. Het plan op de Larenseweg 30 voorziet in het realiseren van circa 1.600 m^2 werkruimte. Dudok Wonen ziet mogelijkheden om binnen de bestaande melkfabriek (naastgelegen pand, Larenseweg 32) de overige vierkantemeters werkruimte te creëren om het aantal werkplekken gelijk te houden.

Deze toevoeging is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de intentieovereenkomst voor medewerking aan het plan.

1.4 Er is ruimte voor maatschappelijke functies
In de gesloten intentieovereenkomst is opgenomen dat partijen streven naar het terugbrengen van maatschappelijk samenwerkende functies, zoals die nu ook op Larenseweg 30 aanwezig zijn. Eén van de functies die mogelijk in dit pand een plek kan krijgen is een consultatiebureau. Hiervan zijn er momenteel drie in Hilversum aanwezig, op de Hoge Naarderweg 7, op de Frederik van Eedenlaan 13b en op de Edisonstraat 47. Er is behoefte aan nieuwe, passende locaties voor deze consultatiebureaus om de zichtbaarheid van Jeugd en Gezin te vergroten. Eén nieuwe locatie is gevonden in de MFA 'De Nieuwe Lelie/ Paulusschool in Hilversum-Zuid. Voor de tweede locatie is Larenseweg 30 in beeld, samen met Dudok Wonen worden hiervoor de mogelijkheden onderzocht.

1.5 De omgeving heeft kunnen reageren op het gebiedspaspoort
Conform artikel 18 van het Chw bestemmingsplan 1221 kan de gemeenteraad alleen een nieuw gebiedspaspoort vaststellen als de omgeving heeft kunnen reageren op een concept gebiedspaspoort. In dat kader heeft Dudok Wonen op 9 maart 2023 een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Ook is het plan getoond op de Dag van 1221, op 25 maart 2023. De opbrengst van deze participatiemomenten is terug te lezen in het participatieverslag (zie bijlage 2). Naar aanleiding van het participatietraject is in het gebiedspaspoort opgenomen dat de semi-publieke binnentuin afsluitbaar moet zijn (in de avond), er geen terrasfunctie mag zijn en er aandacht moet zijn voor het akoestisch klimaat om geluidsoverlast te voorkomen. Na instemming van het college wordt het aangepaste gebiedspaspoort ter informatie toegestuurd aan de omwonenden waar meermaals mee gesproken is.

1.6 Gebiedspaspoort is met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken
Op 8 juni heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna, CRK) het gebiedspaspoort besproken met de architect, supervisor en een stedenbouwkundige van de gemeente. De opmerkingen vanuit de CRK zijn verwerkt in het gebiedspaspoort en op 22 juni nogmaals aan de CRK voorgelegd. Vanuit de CRK is er een positieve grondhouding ten aanzien van het plan.

Kanttekeningen

1.1 Een aantal omwonenden zijn tegen elke functieverandering op Larenseweg 30
Zoals in het participatieverslag (zie bijlage 2) is terug te lezen zijn er naast de inhoudelijke reacties, waar de initiatiefnemer mee aan de slag kan, ook omwonenden die hebben aangegeven tegen elke mogelijke functiewijziging van het bestaande kantoorpand te zijn. Dit vanwege een gevreesde toename aan levendigheid en daarmee aantasting van het wooncomfort.
Er is begrip voor de zorgen, maar de aanname dat nieuwe woningen per definitie (meer) overlast veroorzaken wordt niet gedeeld. Daarnaast kan er ook een verandering in de levendigheid plaatsvinden binnen de huidige kantoorfunctie, als een nieuwe huurder bijvoorbeeld ook in de avonduren van het kantoor gebruik maakt.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De door de gemeente te maken kosten die gemoeid zijn met de planbegeleiding worden gedekt middels de gesloten intentieovereenkomst.

Uitvoering

Dudok Wonen is voornemens om medio december 2023 bij de gemeente een locatieontwikkelplan (LOP) in te dienen. Dit LOP dient als basis voor de af te sluiten anterieure overeenkomst, medio april 2024.
Na goedkeuring van het LOP door het college (conform andere processen ontwikkellocaties 1221), zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

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

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Gebiedspaspoort Larenseweg 30
2. Participatieverslag