Hilversum Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	768873
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Joost van den Tillaart en Daniëlle Bogers
telefoonnummer	035 629 2259
onderwerp:	Resultaat analyse Circusterrein Diependaalselaan

Voorstel

1. Te kiezen voor scenario C als richting voor verdere uitwerking van een ruimtelijke visie voor het Circusterrein Diependaalselaan;
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage ”Resultaten globale financiële verkenning” conform artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Resultaat analyse Circusterrein Diependaalselaan	*Dit betreft het voorliggende voorstel een keuze te maken voor een van de scenario's als richting voor het uitwerken van een ruimtelijke visie*	*Raadscommissie juni 2021*	*Raadscommissie juni 2021*	*Raad juli 2021*

Samenvatting

Afgelopen periode is een analyse gemaakt van het Circusterrein aan de Diependaalselaan. Deze analyse geeft inzicht in kansen en beperkingen voor ontwikkeling van het terrein. Het terrein is bijna geheel in gebruik door verschillende gebruikers. Zowel bovengronds als ondergronds zijn er aspecten waar bij verdere ontwikkeling, rekening mee gehouden dient te worden. Daarnaast is in de analyse over de grenzen van het plangebied heen gekeken naar kansen en kwaliteiten in de directe omgeving om vanuit een breder perspectief het terrein als onderdeel van het stedelijk weefsel in de toekomst te kunnen laten functioneren. Deze analyse omvat een beschrijving van de locatie, een ruimtelijke analyse, beleidsanalyse en inzicht in initiatieven en wensen vanuit de stad, zoals onder andere gebleken uit een brief van de Ondernemersvereniging Hilversum ZuidWest dd.18 december 2019 verstuurd naar aanleiding van de motie m19/12, met de oproep om rekening te houden met ruimte voor werkgelegenheid in relatie tot het naastgelegen bedrijventerrein en het verzoek om tijdelijke parkeerplaatsen voor vrachtverkeer. Voor de analyse hebben tevens gesprekken plaatsgevonden met verschillende beleidsafdelingen, de buurtcoördinator en Ondernemersvereniging Hilversum ZuidWest en is advies gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) De uitkomst van de analyse heeft geleid tot het formuleren van een aantal ontwikkelscenario's, een richting die bij de verdere visievorming uitgewerkt moet worden.
Met dit voorstel wordt aan de raad de keuze uit een 4-tal scenario's voorgelegd, met het advies om te kiezen voor het scenario dat inzet op optimaal gebruik van de ruimte.

Inleiding

Eind 2019 is motie M19-129 “Sneller aan de slag met het Circusterrein” aangenomen in de gemeenteraad van Hilversum.
Met deze motie wordt verzocht om sneller te starten met een onderzoek voor het ontwikkelen van het Circusterrein. Naar aanleiding hiervan is een eerste verkenning uitgevoerd.

Hieruit is duidelijk geworden dat de locatie, mede door onzichtbare (ondergrondse) factoren een dusdanige complexiteit heeft dat er eerst een grondige analyse nodig is alvorens vervolgstappen te zetten naar visie vorming. Zoals aangegeven in de Raadsinformatiebrief van november 2020.
Deze analyse is afgerond en op basis van de resultaten ligt nu de keuze voor een scenario voor zodat een volgende stap in het proces gezet kan worden: Visievorming.

Probleemstelling/doel

Met de analyse zijn kansen, belemmeringen en wensen in kaart gebracht.
Aan de hand van deze analyse heeft de raad de mogelijkheid te kiezen uit 4 ontwikkelscenario's een voor verdere uitwerking in een ruimtelijke visie. Deze visie dient als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Circusterrein Diependaalselaan.

Ontwikkelscenario's

De ontwikkelscenario's kennen elk een ambitie web waar voor diverse aspecten is aangegeven of en in welke mate er bij het betreffende ontwikkelscenario sprake van is.

In het ambitie web zijn de volgende aspecten opgenomen:

- *Programma*; uitgesplitst naar werkgelegenheid, woningbouw en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
- *Verweving van functies*; dit betreft de mogelijkheid van het mengen van functies (en de voordelen daarvan).
- *Zorgvuldige benutting ruimte*; dit betreft de mate waarin, in een bepaald scenario, de beperkt beschikbare ruimte op het circusterrein efficiënt wordt gebruikt.
- *Synergie / kruisbestuiving*; dit gaat over de mogelijke effecten die een scenario heeft voor andere delen van de stad. Zorgt het voor het oplossen van problemen elders of zet het een bredere ontwikkeling in gang? Bijvoorbeeld: draagt het bij aan het revitaliseren van bedrijventerrein Kerkelanden of biedt het de mogelijkheid om stukken stad beter met elkaar te verbinden?
- *Ruimtelijke kwaliteit*; de hoge kwaliteit van de gebouwde omgeving en de samenhang daarin zijn kenmerkende kwaliteiten van Hilversum. Draagt een scenario daaraan bij? Maar ook: levert het een prettige openbare ruimte op?
- *Mobiliteit*: zorgt een scenario voor extra drukte op de weg of biedt het kansen voor nieuw (duurzame) mobiliteitsoplossingen?
- *Duurzaamheid:* in welke mate draagt een scenario bij aan de energietransitie?
- *Klimaatadaptatie en biodiversiteit*: in welke mate draagt een scenario bij aan het kunnen anticiperen op extreem weer en draagt het bij aan een betere leefomgeving voor mens én dier.
- *Opbrengst*: dit heeft betrekking op de mogelijke financiële opbrengst van een de ontwikkeling, door verkoop van de grond.
- *Snelheid:* dit heeft betrekking op de tijdsduur waarbinnen een mogelijke ontwikkeling tot stand kan komen.

A. Scenario: snel

Er wordt aangesloten bij het huidige bestemmingsplan. Dit resulteert in de ontwikkeling van het totale circusterrein tot bedrijventerrein (overeenkomstig de geldende bestemming) met beperkt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Voor structureel wonen is in dit scenario geen ruimte. Door het sterk monofunctionele karakter is er zeer beperkte verweving van functies. Dit scenario maakt het mogelijk om middels nieuwbouw voor bedrijven (die nu op bedrijventerrein Kerkelanden gevestigd zijn) op het circusterrein, ruimte te maken op bedrijventerrein Kerkelanden om daar tot revitalisatie en verduurzaming te komen. De ruimtelijke kwaliteit zal overeenkomen met "bedrijventerreinkwaliteit". De traditionele mobiliteitsvraag voor bedrijventerreinen (auto's en vrachtauto's) zal waarschijnlijk toenemen.

B. Scenario: maximale financiële opbrengst

Dit scenario gaat uit van het binnen halen van zoveel mogelijk geld. De functie die daar op dit moment het meeste aan bijdraagt is wonen. Dit zorgt voor een ontwikkeling van het Circusterrein tot (groene) woonwijk.

Maatschappelijke functies worden gezien de kostenaspecten slechts zeer minimaal gefaciliteerd en werkgelegenheid slechts in de vorm van aan huis verbonden beroepen dan wel de mogelijkheid tot thuiswerken. Van kruisbestuiving met elders in de stad zal amper sprake zijn anders dan het faciliteren van een verhuisbeweging als onderdeel van de wooncarrière. Gezien de nadruk op de financiële opbrengst is het ruimte bieden voor het in gang zetten van een vernieuwing van corporatiebezit elders in de stad niet te verwachten. Om te komen tot een prettige woonomgeving zal er ingezet worden op ruimtelijke kwaliteit. Behoud bestaande groen en natuurinclusief bouwen biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Als het hier gaat om een nieuwe groep bewoners in combinatie met een nieuw type woonmilieu biedt dit kansen voor innovatieve mobiliteitsconcepten. Vanuit de woonwens en wooncomfort zal er aandacht zijn voor duurzaamheid; gasloos, energieneutraal.

C. Scenario: optimaal gebruik van de ruimte

Dit scenario gaat uit van het besef dat ruimte in Hilversum uiterst schaars is en zet daarom in op het goed benutten ervan zowel op het circusterrein zelf als, middels een vliegwieleffect, elders in de stad. Voor wat betreft het Circusterrein resulteert dat in een gemengd gebied met wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. In veel gevallen zal de werkfunctie in de vorm van bedrijvigheid op de begane grond plaats vinden met daarboven (op de verdiepingen die op bedrijventerreinen vaak onbenut blijven) woningbouw.

D. Scenario: invulling geven aan de omgevingsvisie

Dit scenario gaat uit van het invulling geven aan deze locatie vanuit het grotere plaatje voor Hilversum, dat voort komt uit de omgevingsvisie. Ondanks dat dit scenario in volgordelijkheid wacht op de omgevingsvisie betekent dit geenszins ‘niets doen’, in tegendeel. In de tussentijd kunnen zaken uitgezocht worden (naar voren gehaald) die anders binnen de uitwerking van de scenario’s toch gedaan moeten worden. Door deze onderzoeken nu al te doen, kan hiermee snelheidswinst geboekt worden bij de uitwerking van een scenario. Het terrein kan wellicht ruimte bieden voor tijdelijke gebruik en pilots met vernieuwende of experimentele concepten. Voor deze tijdelijke functies moet de tijdelijkheid, gebruikstermijn en eindtijd duidelijk contractueel vastgelegd worden. Dit om te voorkomen dat deze functies zelf weer een obstakel vormen voor de ontwikkeling van het gebied.

Op grond van de resultaten van de analyse in combinatie met de wens de ontwikkeling van het terrein op te pakken wordt voorgesteld om de verdere uitwerking op basis van ontwikkelscenario C vorm te geven.. De ARK geeft aan dat de ontwikkeling van het Circusterrein in verband moet staan met de omgevingsvisie (scenario D).
Het door de ARK beschreven “streven naar een stedenbouwkundige samenhangende herstructurering” kan daarnaast het best vorm krijgen onder scenario C.

Argumenten

1.1 Draagt het best bij aan de doelstelling zowel een goede woon- als werkgemeente te zijn.
Scenario C draagt door het mengen van functies bij aan de beleidsdoelstellingen om in Hilversum zowel ruimte voor wonen en werken te realiseren. Scenario A resulteert vooral in ruimte voor werken, scenario B resulteert vooral in ruimte voor wonen.

1.2 Zet in op het efficiënt gebruik van de schaars ruimte.
Het Circusterrein is de laatste binnenstedelijke ontwikkellocaties van omvang, bij de invulling ervan is het wenselijk efficiënt met de beperkte ruimte om te springen. Door de mix van functies in scenario C kan er met een slimme stapeling van functies gebruik gemaakt worden van de specifieke ruimtelijke eigenschappen van een functie (bijvoorbeeld: platte doos met bedrijven als basis met daar bovenop woningen) bouwvolumes efficiënt gevuld worden. Daarnaast kunnen de verschillende functies in het gebied door de mogelijkheid van dubbelgebruik (bijvoorbeeld bij parkeervoorzieningen en spreiden verkeersbelasting) gebruik maken van dezelfde ruimte of voorzieningen. Daarnaast isbij efficient ruimtegebruik het van belang om voor maatschappelijke functie op gemeentelijke grondeigendom ruimte te bieden.

De initiatieven uit de markt laten een duidelijk signaal zien die vragen om een zorgvuldige afweging voor invulling en eventuele toevoeging dan wel transformatie van locaties naar een maatschappelijke bestemming. Op korte termijn lijkt het financieel het meest aantrekkelijk locaties naar of met een andere dan maatschappelijke bestemming te transformeren of in te vullen. Voor de langere termijn kan dit betekenen dat door de gemeente dure locaties/panden aangekocht moeten worden, ten einde een goed functionerend maatschappelijk voorzieningenniveau te behouden op lokale en regionale schaal. Voor de periode van visievorming en gefaseerde uitvoering kan met een concept van flex wonen op tijdelijke basis efficiënt met beschikbare ruimte worden om gegaan. Dit is in alle scenario's mogelijk maar sluit qua richting voor structurele invulling het beste aan bij scenario B en C.

1.3 Draagt bij aan duurzaamheidaspecten
Een mix van functies kan ingezet worden voor een energieplan waarbij energie- en warmte uitwisseling plaats kunnen vinden tussen de verschillende functies (bijvoorbeeld: bedrijven leveren warmte aan de woningen).

1.4 Draagt bij aan de sociale veiligheid.
De menging van functies in scenario C zorgt ervoor dat er altijd leven is in het gebied wat bijdraagt aan de sociale veiligheid in het gebied.

1.5 Zorgt voor een vliegwieleffect
Scenario C zet in op een vliegwieleffect om niet alleen op Circusterrein tot ontwikkeling te komen maar ook elders in de stad ontwikkeling op gang te kunnen brengen. Zodat daar ook de ruimte betere benut kan worden zoals bijvoorbeeld de revitalisatie van het bedrijventerrein Kerkelanden. Deze schuifruimte ontstaat eveneens in scenario A maar niet in scenario B.

1.6 Biedt de kans om ruimtelijke verbindingen te leggen
De wijk Kerkelanden en het bedrijventerrein Kerkelanden zijn sterk naar binnen gericht waardoor ze op losse eilanden in de stad lijken. Scenario C biedt de mogelijkheid om voor zowel het werken als het wonen de verbinding te leggen naar de omliggende gebieden ook aan de overzijde van de Diependaalselaan.

1.7 Levert een financieel haalbare ontwikkeling
Zelfs op basis van een globale financiële verkenning is duidelijk geworden dat ontwikkelscenario A niet kostendekkend kan worden uitgevoerd. Scenario B en C leveren wel een financieel positief resultaat.

1.8 Zet in op de voortgang in visieontwikkeling
Met de keuze voor scenario C, in tegenstelling tot scenario D, kan er op basis van de gekozen richting gestart worden met het visietraject. Scenario C sluit daarbij beter aan op de wens, zoals uitgesproken in de motie, om de ontwikkeling van het terrein op te pakken. Scenario's C en D verschillen niet zoveel van elkaar in de praktijk. Scenario D wacht op de omgevingsvisie, terwijl scenario C hier iets op vooruit loopt, waardoor het de ruimte biedt om eventuele kansen die zich voordoen te benutten.

1.9 Draagt het meest bij aan de ruimtelijk ontwikkeling van Hilversum als geheel
Geadviseerd wordt te kiezen voor scenario C als ontwikkelrichting omdat dit scenario naast de voordelen die het deelt met andere scenario's zich positief onderscheid op de volgende aspecten:

- Biedt zowel ruimte voor wonen als werken;
- Zet het beste in op efficiënt ruimtegebruik;
- Zet in op een vliegwieleffect;
- Biedt zowel voor werken als wonen mogelijkheid ruimtelijke verbinding te maken met omliggende gebieden;
- Biedt kansen om uitwisseling tussen functies wat betreft duurzaamheidsaspecten;

- Draagt in kwalitatief en programmatische zin het meeste bij als gekeken wordt naar Hilversum als geheel en voor het goed inbedden en functioneren van het gebied op zich en in relatie tot haar directe omgeving.

Kanttekeningen

1.1 Plangebied is niet leeg

Voor alle scenario's geldt dat het plangebied niet leeg en ongebruikt is. Bij de ontwikkeling van het gebied zal moeten worden gekeken naar het al dan niet ter plekke of elders herhuisvesten van een aantal van de huidige functies en gebruikers.

1.2 Boekwaarde beperkt de opbrengst

Op het terrein rust reeds een boekwaarde van omvang. Het betreft dus geen locatie waar veel opbrengsten behaald kunnen worden.

1.3 Aanpassing bestemmingsplan kost tijd

Afgezien van scenario A waarbij uitgegaan wordt van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan vergen de overige scenario's een aanpassing hiervan. Naast de visievorming en aanpassing van het bestemmingsplan, kan ook mogelijke complexiteit van de ontwikkeling (zoals het verkleinen of wegnemen van milieuhindercontouren op een deel van het terrein) effect hebben op het tijdpad en snelheid van de ontwikkeling van het gebied.
Echter, middels een goede fasering van de ontwikkeling in deelgebieden kan dit deels ondervangen worden.

Financiën, middelen & capaciteit

Wat betreft financiën is een eerste zeer globale verkenning op hoofdlijnen uitgevoerd om enige inzicht te krijgen naar de financiële consequenties van de verschillende ontwikkelscenario's. Hierbij moet nadrukkelijk als kanttekening worden gemaakt dat er een aantal PM kostenposten zijn voor onder andere schadeloosstelling voor uitplaatsing van gebruikers en mogelijke sanering van het gebied.
De financiële doorrekening is er daarom een van "door de oogharen". Maar ook door de oogharen heen tekent zich een in hoofdlijnen duidelijk beeld af dat uitgesloten is dat ontwikkelscenario A kostendekkend kan worden uitgevoerd. Op het eerste gezicht laten scenario B en C wel een beperkte opbrengst zien.
Voor de vervolgfase zal het Circusterrein Diependaalselaan als project moeten worden aangemerkt wat betekent dat er capaciteit en middelen voor vrijgemaakt moeten worden voor uitvoeren van de benodigde onderzoeken, uitwerking en participatie van de visievorming.

Uitvoering

Nadat de Raad een ontwikkelscenario heeft gekozen kan met de volgende fase gestart worden om te komen tot een ruimtelijke visie voor het gebied. Deze visiefase zal naar verwachting in het eerste helft van 2022 afgerond worden. De visie zal ter besluitvorming tweede helft 2022 aan de raad worden voorgelegd. Daarna kan een aanbesteding- en gunningstraject worden gestart waarna het ontwerp in een bestemmingsplan / omgevingsplan kan worden vertaald. Uitvoering eerste fase op basis van scenario C wordt daarmee op z'n vroegst geschat in 2024. Voor de andere Scenario's geldt dat scenario A een kortere doorlooptijd kan hebben gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt is. Scenario B volgt eenzelfde tijdspad als scenario C. Bij Scenario D kan pas op visievorming worden overgegaan als de omgevingsvisie is vastgesteld.

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

W. Groot, ls. Ch. B. Aptroot, wnd.

Bijlage(n)

1. Analyse Circusterrein Diependaalselaan
2 Advies ARK