Hilversum Mediastad

RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1589095
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	S. Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Advies buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) flexwoningen Circusterrein

Voorstel

1. Het college te adviseren om de omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van 379 flexwoningen aan de Diependaalselaan 351 (CLZ-00011792) te verlenen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Advies over BOPA	Besluitvorming raad 6 maart 2024 (agendapunt 11, Kredietaanvraag 'Flexwonen Circusterrein')	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 27 november 2024	Commissie Ruimtelijke ordening en projecten 27 november 2024	Gemeenteraad 11 december 2024

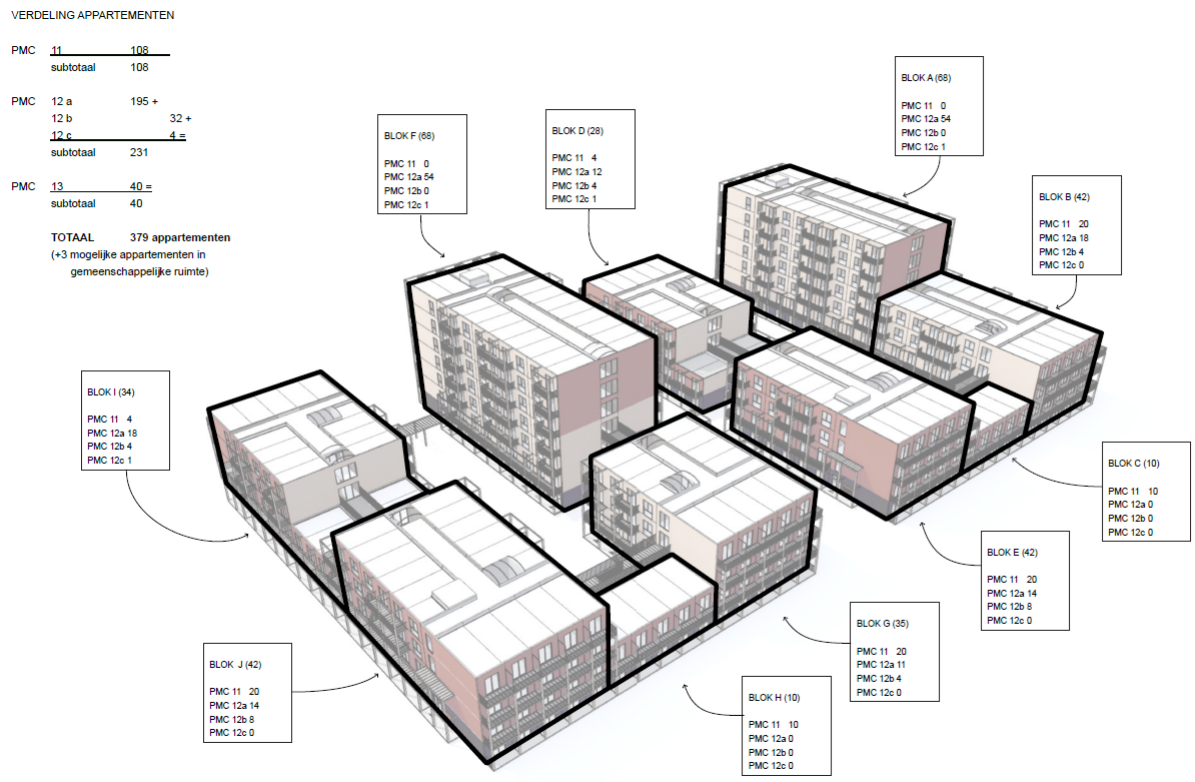
Samenvatting

Op 6 maart 2024 heeft de raad besloten omtrent de kredietaanvraag van de flexwoningen op het voormalig Circusterrein aan de Diependaalselaan. Onderdeel van deze besluitvorming betreft de vaststelling van het voorlopig ontwerp voor ‘Flexwonen Circusterrein’ als stedenbouwkundig kader voor de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp.

Op 1 oktober 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend door de Alliantie Ontwikkeling B.V. Het gaat om de activiteiten bouwen en afwijken van de regels in het omgevingsplan. De activiteit bouwen betreft de realisatie van 379 tijdelijke flexwoningen voor de duur van maximaal 15 jaar. De activiteit afwijken van de regels in het omgevingsplan betreft het gebruik van de gronden met de bestemmingen Maatschappelijk en Bedrijventerrein-3 ten behoeve van Wonen en het bouwen hoger dan 16 meter. De bouwblokken hebben een maximum hoogte van 23 meter.
De activiteit voldoet blijkens de motivering (de toelichting op de aanvraag) aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat). Daardoor kan de omgevingsvergunning (voor de BOPA) worden verleend.

De activiteit staat op de Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is. Die lijst is door u op 9 maart 2022 vastgesteld. Het gaat bij deze aanvraag om twee gevallen, nl. nummer 1 en 3 van de lijst: het bouwen van gebouwen met een hoogte van meer dan 18 meter en het bouwen van meer

dan 6 woningen binnen de bebouwde kom. Dit betreft de eerste BOPA die u voor advies wordt voorgelegd.



Ontwerp flexwoningen (bron: Studio Selva)

Inleiding

Op 1 oktober 2024 is een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend door de Alliantie Ontwikkeling B.V. Het gaat om de bouw van 379 tijdelijke flexwoningen voor de duur van maximaal 15 jaar.
De voorgenomen realisatie van de flexwoningen is in strijd met het Omgevingsplan Hilversum, onderdeel bestemmingsplan Vreelandseweg (vastgesteld op 4 september 2013). Het Omgevingsplan staat op het Circusterrein bedrijven en maatschappelijke functies toe. Wonen is niet toegestaan.
Binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Bedrijventerrein - 3 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, geen woningen. Daarnaast is ook de toegestane maximum bouwhoogte van 16 meter niet toereikend, aangezien de beide blokken met flexwoningen gedeeltelijk een maximum bouwhoogte hebben van circa 23 meter.

Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. De gevraagde activiteit op de locatie voldoet aan het beoordelingscriterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet. Met andere woorden: de activiteit draagt bij aan en voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De motivering daarvoor is bijgevoegd (bijlage 1 ‘Onderbouwing Flexwoningen Circusterrein Hilversum’).

Probleemstelling/doel

De raad heeft met het besluit van 9 maart 2022 (bekendgemaakt op 24 maart 2022) besloten betrokken te willen worden bij sommige afwijkingen van het omgevingsplan. De raad heeft daarvoor een lijst met gevallen aangewezen. De raad geeft bij die gevallen een advies aan het college. Dat advies is bindend.
Met dit raadvoorstel vragen wij uw advies over ons voornemen om de omgevingsvergunning voor de realisatie van 379 flexwoningen te verlenen.

Argumenten

1. *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*
   Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies die locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend.

   De aanvraag (het plan voor het uitvoeren van de activiteit) is in strijd met het omgevingsplan maar blijkens de motivering (de toelichting op de aanvraag, zie bijlage Onderbouwing Flexwoningen Circusterrein Hilversum) voldoet de activiteit aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat). Daardoor kan de omgevingsvergunning (voor de BOPA) worden verleend.

2. *Het plan voorziet in de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting in Hilversum*
   Het Circusterrein is de laatste grote binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocatie in eigendom van de gemeente Hilversum. Omdat definitieve planvorming een langdurig proces is, is het plan opgevat om (een deel van) het Circusterrein tijdelijk in te zetten voor (flex-)huisvesting, ook gezien de urgente situatie op de woningmarkt. Er wordt specifiek gebouwd voor woningzoekenden die thans in de knel zitten. Met de uitwerking van het plan zijn ook conform bijlage 4 van de Samenwerkingsovereenkomst Flexwonen Circusterrein de doelgroepen nader uitgewerkt. Concreet is 27% van de woningen bedoeld ~~is~~ voor ‘Aandachtsgroepen’ (Statushouders (15%), Spoedzoekers (7%), Geclusterd wonen (5%)) en 73% voor ‘Niet-Aandachtsgroepen’ (Reguliere woningzoekenden (inclusief doorstromers) 43%), Cruciale beroepen (10%) en jongeren t/m 27 jaar(20%)). Een en ander conform de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen.
   Over hoe de toewijzing van de woningen gaat verlopen en hoe ervoor wordt gezorgd dat mensen prettig en veilig met elkaar samenleven, wordt u in een later stadium geïnformeerd.

3. *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten heeft een positief advies gegeven over de hoofdopzet*
   Onder de Omgevingswet zijn tijdelijke bouwwerken uitgesloten van de redelijke eisen van welstand. Hoewel een advies van welstand wettelijk dus niet van toepassing is voor de bouw van de tijdelijke woningen is het bouwplan vanwege de omvang toch aan de CRK&M voorgelegd. De CRK&M heeft immers de taak om college én raad te adviseren over de kwaliteit van de leefomgeving in de brede zin. De CRK&M heeft het plan op 10 oktober 2024 en advies uitgebracht. Het advies bevat twee conclusies: één m.b.t. de hoofdopzet en één m.b.t. de architectonische uitwerking. Voor wat betreft de hoofdopzet adviseert de CRK&M als volgt:
   -Ondanks dat de commissie het programma op deze plek overvraagd vindt, is het qua volume-opbouw redelijk gelukt om de impact op de stad zo klein mogelijk te laten zijn. Onder andere door de verdeling van de volumes en de inzet van architectonische middelen is de massa optisch zo beperkt mogelijk gehouden. De commissie constateert dat qua volume-opbouw de best mogelijk oplossing is gekozen en de blokken hiermee zo goed mogelijk aansluiten op de omgeving. Voornamelijk aan de Diependaalselaan is de aansluiting met de bestaande stad qua volume passend.
   -De collectieve binnen- en buitenruimtes hebben een goede centrale locatie gekregen.
   -De oplossingen die zijn bedacht, om het negatieve effect van het parkeren op de woonkwaliteit te verminderen, worden gewaardeerd. Er worden, ondanks de vigerende parkeernorm, veel groene en goede middelen ingezet om het terrein zo min mogelijk op een parkeerterrein te laten lijken. Desalniettemin blijft het parkeren het pijnpunt in het plan, voornamelijk aan de Diependaalselaan.
   De CRK&M heeft ook een aantal aandachtspunten benoemd ten aanzien van de architectonische uitwerking. Het plan zal hierop worden aangepast en voor nadere advisering opnieuw worden voorgelegd. Het (concept-) advies is ter informatie toegevoegd (Bijlage 3).

4. *De omgeving is over de plannen voor de tijdelijke flexwoningen geïnformeerd*
   Voor het gevoerde participatietraject wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing. Op Bouwen aan Hilversum heeft het Circusterrein een eigen projectpagina, www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein, met tabbladen als Nieuws en Participatie. Op 5 oktober 2023 is de directe omgeving over de plannen voor de tijdelijke woonbestemming geïnformeerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 januari 2024 besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwcorporaties Alliantie, G&O en Dudok Wonen voor de bouw van de flexwoningen op het noordelijk deel van het Circusterrein. Op 5 februari is de omgeving hierover per brief geïnformeerd. Definitieve besluitvorming over het project heeft plaatsgevonden op 6 maart 2024. De gemeenteraad heeft unaniem een positief besluit genomen. De omgeving is hierover op 13 juni 2024 geïnformeerd. Op 17 oktober 2024 heeft een informatieavond plaatsgevonden.

Financiën, middelen & capaciteit

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële gevolgen. Voor het behandelen van de aanvraag worden leges betaald. Het initiatief wordt bekostigd door de gemeente Hilversum, het Rijk en woningcorporaties De Alliantie, Gooi & Omstreken en Dudok Wonen gezamenlijk. De gemeente stelt een deel van het Circusterrein voor 15 jaar ter beschikking voor de plaatsing van flexwoningen en stelt hiermee de corporaties in staat het exploitatieplan uit te voeren.

Uitvoering

Na uw positieve advies wordt de omgevingsvergunning verleend en bekendgemaakt. Nadat de BOPA-omgevingsvergunning is verleend, ligt deze 6 weken ter inzage. Tijdens deze 6 weken kan tegen de vergunning bezwaar worden gemaakt. Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de rechtbank. Daarna is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden kan worden gestart met de verdere voorbereidingen op het circusterrein. Het gaat dan om het bouw- en woonrijp maken door de gemeente en de productie en plaatsing van de woningen door de corporaties. Op dit moment gaat de planning uit van afronding van het project en oplevering van de woningen in q1 en q2 van 2026.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

22 oktober 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlagen

1. Onderbouwing Flexwoningen Circusterrein Hilversum
2. Bijlage 1-28 bij Ruimtelijke onderbouwing
3. (Concept-) advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten d.d. 10 oktober 2024