Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1328937
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 62
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	20 juli 2023
Informatie bij	Rob van den Boer	Tel. nr.	(035) 629 2223

Onderwerp
Participatieplan en programma van eisen Bruisend Hart

Kernboodschap
Het College van B en W heeft op 18 juli 2023 het participatieplan en het programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan Bruisend Hart vastgesteld.

Aanleiding
In aanloop naar de vaststelling van de Structuurvisie Bruisend Hart op 9 juni 2022 is een participatietraject doorlopen. Dit traject bevatte twee participatierondes. In de eerste ronde (januari - maart 2021) stonden de ambities en opgaven voor het Bruisend Hart centraal. Met de opbrengst zijn drie varianten voor ontwikkelrichtingen opgesteld. In de tweede participatieronde (juni-juli 2021) zijn deze drie varianten voorgelegd aan bewoners, ondernemers, reizigers en andere belanghebbenden. Er is ook een variant voorgelegd die door bewoners zelf is opgesteld. Hieruit bleek dat drie van de vier varianten elementen bevatten die in de smaak vielen. Op basis hiervan is een nieuwe variant gemaakt: 'Het Groene Plein'. Na de twee participatierondes om tot een voorkeursvariant te komen, is de ontwerp structuurvisie Bruisend Hart ter inzage gelegd van 11 november tot en met 10 december 2021. Daar zijn vijf reacties op binnengekomen, die zijn beantwoord in de reactienota en waar nodig verwerkt in de op 9 juni 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Bruisend Hart.

De structuurvisie bevat diverse uitgangspunten voor nadere uitwerking van de plannen in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan. Het programma van eisen vormt een nadere uitwerking van de gestelde uitgangspunten in de Structuurvisie Bruisend Hart. De gestelde eisen zijn gebaseerd op gemeentelijke beleidskaders en randvoorwaarden vanuit andere stakeholders in het gebied zoals NS en ProRail. Het geeft een eerste inzicht in de functionele verdeling binnen de bouwvolumes en geeft concrete randvoorwaarden mee waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Om alle stakeholders op een juiste manier te betrekken is er een participatieplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke momenten er participatie kan plaatsvinden in het proces, waarover en op welke wijze. Waar bij de opstelling van de Gebiedsagenda 1221 en Structuurvisie Bruisend Hart nog wel brede participatie mogelijk was, wordt de ruimte hiervoor steeds beperkter als gevolg van alle eerder gestelde eisen. Om deze reden is het van belang om duidelijk naar de inwoners te communiceren waar over kan worden meegedacht in de nadere uitwerking van de plannen.

Consequenties

Programma van eisen

Met behulp van het programma van eisen voor de bebouwing en de openbare ruimte (zie bijlage 1) kan er gericht worden toegewerkt naar een stedenbouwkundig plan. Hierin zal zichtbaar worden welke functies op welke plek in het gebied komen en welke sfeer, uitstraling en karakter het gebied kan krijgen. Ook wordt er een financiële doorrekening van het plan gemaakt.

Participatieplan

Vanaf medio oktober 2023 worden geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte en bebouwing (architectuur). De nadruk ligt daarbij op het vergroten van de verblijfskwaliteit in het gebied. In een participatiebijeenkomst kan met behulp van sfeerbeelden het gesprek gevoerd worden en kunnen voorkeuren worden aangegeven of suggesties worden gedaan. Ook zal er in 2023 een participatietraject worden gestart om mee te denken over een maatschappelijke functie en de commerciële functies in het gebied. Op een later moment in het planproces willen we ideeën ophalen over de invulling van het gemeentelijk monument op Larenseweg 2 met horeca voor de buurt en over de tijdelijke invulling van het gebied tijdens de verschillende fases van de bouw.

Na het besluit in de structuurvisie om de huidige noord-zuid verbinding voor autoverkeer (Kleine Drift) dwars over het plein te laten vervallen, staat er op het gebied van bereikbaarheid veel te veranderen. Er wordt momenteel nog nader onderzoek gedaan naar de inpassing van een ‘auto te gast’ verbinding tussen de Larenseweg en de Zuiderweg. Vanwege de impact op de nabije omgeving is het van belang om omwonenden goed te informeren over de onderzoeksresultaten en de oplossingsrichtingen om alle woningen en andere functies voldoende bereikbaar te houden. Hiervoor zal een aparte informatiebijeenkomst worden georganiseerd medio oktober 2023. Er is beperkte ruimte voor inbreng van belanghebbenden omdat een verkeersveilige inrichting aan landelijke eisen en richtlijnen moet voldoen.

Vervolgtraject

De informatie- en participatiebijeenkomsten over het stedenbouwkundig plan zullen naar verwachting plaatsvinden in de periode van oktober 2023 tot en met januari 2024. Medio april/mei 2024 zal het stedenbouwkundig plan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Vanaf 2024 wordt in een parallel proces gestart met het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hier zullen voornamelijk informatiebijeenkomsten over worden gehouden, gecombineerd met de wettelijke ter inzage periodes. Het Omgevingsplan dient voor 9 juni 2025 (binnen drie jaar na vaststelling Structuurvisie) door de gemeenteraad te worden vastgesteld in verband met de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De eerste uitvoeringswerkzaamheden in het gebied worden vanaf medio 2027 verwacht.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):

1. Programma van eisen bebouwing en openbare ruimte

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 18 juli 2023.

Programma van eisen openbare ruimte en bebouwing Bruisend Hart

Inleiding

Dit programma van eisen vormt een nadere uitwerking van de gestelde uitgangspunten in de Structuurvisie Bruisend Hart, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2022.

De nadere uitwerking is gebaseerd op gemeentelijke beleidskaders en overleggen met andere betrokkenen zoals NS en ProRail. Het geeft een eerste inzicht in de functionele verdeling binnen de bouwvolumes en geeft concrete randvoorwaarden mee waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Algemene randvoorwaarden

Wonen

- Van de beschikbare metrages (circa 22.500m^2) dient circa 70% voor woonfuncties (15.750m^2 inclusief ondergrondse parkeerplaatsen) benut te worden en circa 30% (6.750m^2 voor de openbare fietsenstalling, maatschappelijke functie en de commerciële functies (kantoren, horeca, winkels etc.)
- De volgende verdeling van woonsegmenten dient te worden aangehouden: 33% sociale huur, 50% middenhuur (waarvan 50% tot 994 euro en 50% tussen 994 en 1215 euro (prijspeil 2023) óf koop (tot NHG-grens) en 17% vrije sectorwoningen
- Een middeldure huurwoning dient een oppervlakte van ten minste 40 m² gbo te hebben
- Een middeldure huurwoning plus dient een oppervlakte van ten minste 50 m² gbo te hebben
- Om doorstroming te bevorderen moeten er naast kleinere woningen voor senioren ook 2 of 3 kamerwoningen met een oppervlakte van tenminste 70 m^2 voor senioren in het huur- en koopsegment worden gerealiseerd

Maatschappelijke voorziening

- In overleg met sociaal-maatschappelijke organisaties en geïnteresseerde inwoners wordt gezocht naar een passende maatschappelijke voorziening in het plangebied (zie participatieplan). Of deze voorziening in ontwikkelveld A, B of C komt, hangt af van het type maatschappelijke voorziening.
- Er wordt bekeken of er ruimte is voor inpassing van een kinderopvang met 175m2 binnenruimte en 150m2 aangrenzende buitenruimte (eventueel op dak of daktuin) buiten het beïnvloedingsgebied externe veiligheid (zie belemmeringenkaart).

Verkeer

- Fietsen en wandelen heeft prioriteit boven het gebruik van de auto
- Er moeten kiss & ride zones komen
- De huidige noord-zuid verbinding (Kleine Drift) dwars over het plein verdwijnt voor gemotoriseerd verkeer (m.u.v. nood- en hulpdiensten)
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar de gevolgen van:
    - een auto-te-gast-straat tussen de Larenseweg en de Zuiderweg
    - een mogelijke afsluiting voor doorgaand autoverkeer tussen de Larenseweg en de Zuiderweg

Energie en klimaat

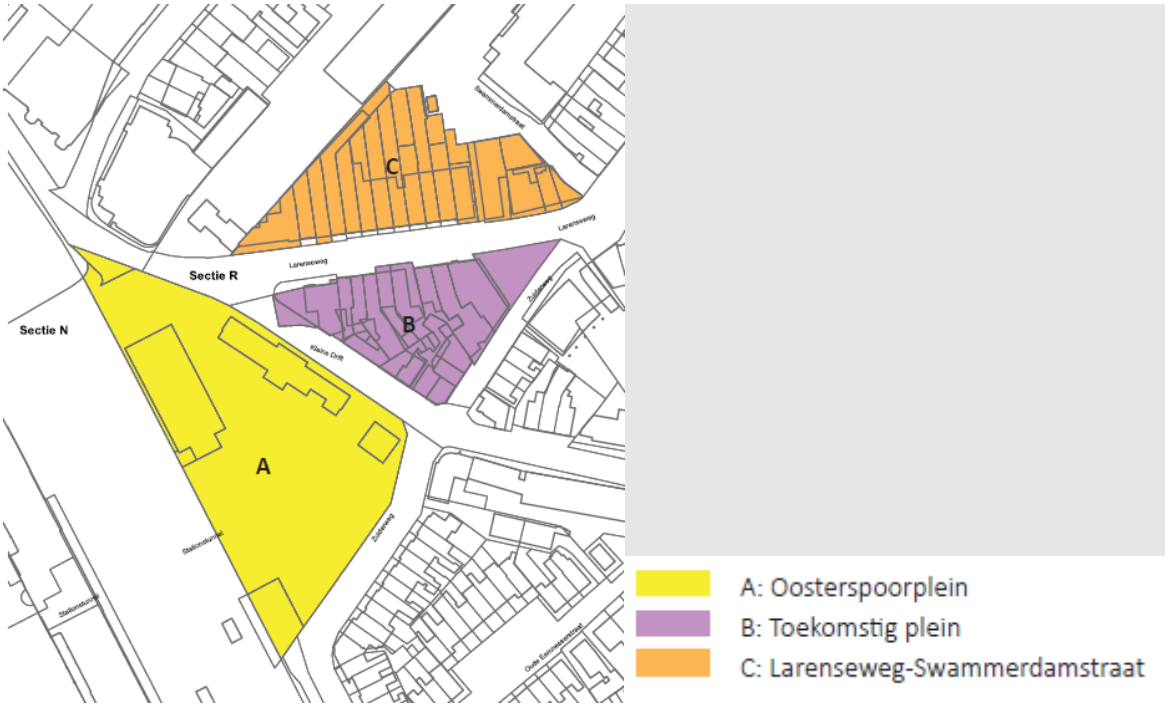
- De mogelijkheden voor een WKO (Warmte Koude Opslag) dienen nader te worden onderzocht, een eerste verkenning toont dat collectieve bodemwarmte en koude kansrijk is
- Voor nieuwe bebouwing geldt dat de eerste 60 mm neerslag in 1 uur op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd worden, binnen het projectgebied, zonder optreden van water op maaiveld of op straat (conform Gemeentelijk Watermanagement Plan, GWP)
- Daarbovenop moet 20 mm neerslag in 1 uur ter plekke op maaiveld vastgehouden kunnen worden zonder schade te voorzaken (conform GWP)
- De minimale ontwerpeis voor inrichting van de openbare ruimte is dat er geen schade door hemelwateroverlast (water in gebouwen) vanuit openbare ruimte mag ontstaan bij een neerslag van 70 mm in 1 uur (conform GWP)
- Het gebied moet koele routes bevatten die zijn beschaduwd door bomen en uitnodigen tot bewegen en het maken van een ommetje
- Het gebied moet koele plekken bevatten die worden beschaduwd door bomen, openbaar toegankelijk zijn en een verblijfsfunctie hebben
- Wanneer mogelijk dienen bestaande bomen in de inrichting van de buitenruimte te worden ingepast

Kabels en leidingen

- Er dient rekening te worden gehouden met de contouren en aanwezige elementen zoals aangegeven op de belemmeringenkaart (zie bijlage)

Ontwikkelvelden

Binnen het project Bruisend Hart zijn drie verschillende ontwikkelvelden te onderscheiden.



A. *Oosterspoorplein*

In dit ontwikkelveld ligt het Oosterspoorplein, dat wordt begrensd door treinstation Hilversum, de Kleine Drift, de Larenseweg en de Zuiderweg. Er zijn twee bouwblokken beoogd op dit ontwikkelveld. Dit ontwikkelveld is circa 6000m^2 en in eigendom van NS vastgoed. Met de volgende functionele en stedenbouwkundige eisen moet rekening worden gehouden in het stedenbouwkundig plan binnen dit ontwikkelveld;

<u>Functionele eisen</u>

- Er moet rekening gehouden worden met een ruimtelijke reservering van 6 meter vanaf de keermuur naar het oosten voor mogelijke toekomstige Spoorse voorzieningen. Deze zone kan tijdelijk worden ingevuld in overleg met Spoorse partijen
- Er wordt een inpandige openbare fietsenstalling voor OV-reizigers gerealiseerd van minimaal 2000 plaatsen, waarbij in de exacte capaciteitsbepaling rekening wordt gehouden met de actuele prognoses over de behoefte aan fietsparkeren van ProRail (nu ca. 2500 plaatsen)
- De stationsentree bevat een stationshal van tenminste 400m2 in het verlengde van de bestaande reizigerstunnel en één commerciële ruimte aan de hoofdloopstroom van circa 100-125 m2
- De commerciële ruimte zal gebruikt worden voor een stationsgebonden horecavoorziening (kiosk / to go concepten)
- De positionering van de stationshal houdt zoveel mogelijk rekening met een mogelijke verbreding van de reizigerstunnel. Dit kan ook door een flexibele invulling van de plint zodat er bouwkundig geschoven kan worden met de in de plint en op tunnelniveau gelegen functie(s)
- Er dienen twee parkeerplaatsen voor storingsmonteurs nabij de stationsentree te worden gerealiseerd

- Er dient een ondergrondse parkeergarage voor bewoners, gebruikers en bezoekers van de aanwezige functies gerealiseerd te worden
- Voor de aanwezige functies in het gebouw wordt een aparte (niet OV gerelateerde) inpandige fietsenstalling gerealiseerd
- Indien er kantoorruimte wordt gerealiseerd is dit geschikt voor kleine en middelgrote bedrijven en is deze gelegen in de plint en/of op de verdieping

Stedenbouw

- Bebouwing sluit aan op het stationsgebied en vormt de overgang richting 1221
- Voor het noordelijke bouwblok is een hoogteaccent tot 25 meter mogelijk
- Bebouwing heeft op de begane grond een mix van functies met voorkanten gericht op de openbare ruimte
- Er moet rekening gehouden worden met bouwkundige maatregelen om geluid te weren (verglaasde buitenruimtes, spouwventilatie, niet te openen gebouwdelen e.d.), ruimte voor onderhoud van bebouwing langs het spoor en voldoende afstand tot de bovenleidingen
- Bij het stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor; plasbrandaandachtsgebied (PAG), mogelijke trillingshinder en geluidshinder
- Er dient rekening gehouden te worden met relevante documenten van Spoorse partijen;
    - Het Stationsconcept
    - Het Nieuwe Stationskwartier
    - Visie op informatie op stations: handboek 1 Inrichting

  Zoals weergegeven op www.spoorbeeld.nl

B. Toekomstig park

Dit ontwikkelveld is gelegen tussen de Kleine Drift, de Larensweg en de Zuiderweg en momenteel vrijwel volledig bebouwd. De aanwezige bebouwing wordt gebruikt voor detailhandel en horeca met bovenwoningen. Conform de structuurvisie zal de aanwezige bebouwing worden gesloopt om ruimte te maken voor een nieuw park, met uitzondering van het gemeentelijk monument op Larenseweg 2 (Ki-Bar). Dit ontwikkelveld is circa 1950m^2 en in bezit van verschillende grondeigenaren, waaronder Gemeente Hilversum. Met de volgende functionele eisen moet rekening worden gehouden in het stedenbouwkundig plan binnen dit ontwikkelveld;

Functionele eisen

- Het gemeentelijk monument op Larenseweg 2 (Ki-Bar) krijg een prominente plek met een nader te bepalen bijzonder horeca concept voor de buurt
- Het nieuwe groene plein moet vlak zijn en qua omvang vergelijkbaar met het huidige Oosterspoorplein (circa 2000 m2, tussen fietspad en Kleine Drift/Larenseweg, inclusief de Kwekerij)

C. Larenseweg-Swammerdamstraat

Dit ontwikkelveld wordt begrensd door de Larenseweg, de Swammerdamstraat en de Busremise (Larenseweg 1). Op Larenseweg 1a is Café Dudok gelegen, op dit pand rust voorbescherming vanwege een mogelijke gemeentelijke monumentenstatus. De overige aanwezige bebouwing in dit deelgebied zal in principe worden vervangen door nieuwe bebouwing. Het ontwikkelveld is circa 2850m^2 en in bezit van meerdere eigenaren, waaronder Gemeente Hilversum. Met de volgende functionele en stedenbouwkundige eisen moet rekening worden gehouden in het stedenbouwkundig plan binnen dit ontwikkelveld;

<u>Functionele eisen</u>

- Ondergrondse / inpandige parkeergarage voor uitsluitend voor bewoners / gebruikers en bezoekers
- Buurtgerichte detailhandel waarbij maximaal de bestaande metrages uit het bestemmingsplan "Over t spoor" worden teruggebracht
- Karakteristieke bebouwing op Larenseweg 1a (Café Dudok) blijft behouden

<u>Stedenbouw</u>

- De bebouwing sluit aan op de omliggende bestaande bouwblokken (architectonisch en qua hoogte) en is overwegend 10 tot 15 meter hoog