

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1422194
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rogier Kersten
telefoonnummer: 035 629 2519

onderwerp: vaststelling Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Philipshof

Voorstel

1. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anders is verzekerd middels een anterieure overeenkomst
2. de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en de zienswijzen niet over te nemen in het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan.
3. het Chw bestemmingsplan Philipshof met plan IDN NL.IMRO.0402.09bp05philipsloc-va01 en een topografische ondergrond ontleend aan de BGT d.d. 1 augustus 2023 vast te stellen.
4. ter wijziging van de Welstandsnota en als beleidsregel het document 'Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan' vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Philipshof	Er zijn 4 zienswijzen en 4 reacties van (vooroverleg)partners. De reacties hebben niet geleid tot wijzigingen van ontwerp van ontwerp bestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan.	26 juni 2024	26 juni 2024	10 juli 2024

Samenvatting

Op 5 juli 2017 heeft de raad de [randvoorwaarden & uitgangspunten](#) voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld. Dit is uitgewerkt tot het [Masterplan Philipslocatie](#), (d.d. 25 januari 2019), waarmee de [gemeenteraad](#) op 27 maart 2019 heeft ingestemd. In maart 2022 zijn Philipshof Residences BV en de gemeente Hilversum een [anterieure overeenkomst \(AOK\)](#) aangegaan voor de herontwikkeling van de Philipslocatie. In deze AOK is vastgelegd dat de gemeente medewerking verleent aan een bestemmingsplan waarin 80 sociale huurwoningen, 80 tot 100 middeldure huurwoningen en 80 woningen in de duurdere categorie mogelijk worden gemaakt.

Het stedenbouwkundig plan is op basis van het Masterplan en het Planuitwerkingskader Philipshof d.d. 10 juni 2021 (bijlage anterieure overeenkomst) verder uitgewerkt en vormt de structuur voor het bestemmingsplan. Naast een bestemmingsplan is conform de AOK ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteit is vastgelegd voor het

gebied. Het beeldkwaliteitsplan is een wijziging van de welstandsnota maar is ook een beleidsregel, waardoor bouwaanvragen hier bij de plantoetsing aan moeten voldoen (en niet 'slechts' bij een welstandstoets).

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn in ontwerp ter visie gelegd. In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend en 4 reacties van vooroverlegpartners. Deze reacties hebben niet geleid tot wijzigingen. Bij het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan is geconstateerd dat de voorkeursgrenswaarde bij 8 woningen aan de zijde van de Kamerlingh Onnesweg wordt overschreden. Geluidsschermen en bronmaatregelen zijn niet wenselijk of mogelijk. Dit betekent dat een hogere grenswaarde geluid noodzakelijk is tot maximaal 53 dB. Een besluit hogere grenswaarden geluid is door het college vastgesteld.

Inleiding

Philipshof Residences B.V. (initiatiefnemer/exploitant) is eigenaar van het Philipsterrein aan de Anton Philipsweg en heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen voor het project gericht op de herontwikkeling van het Philipsterrein. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing, het realiseren van 240 tot maximaal 260 woningen, de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting op de omliggende infrastructuur. Dit voorgenomen project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 5 juli 2017 heeft de raad de [randvoorwaarden & uitgangspunten](#) voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld. Dit is uitgewerkt tot het [Masterplan Philipslocatie](#), (d.d. 25 januari 2019), waarmee de [gemeenteraad](#) op 27 maart 2019 heeft ingestemd. In de periode 2019-2021 hebben de partijen gewerkt aan een stedenbouwkundig plan (als opmaat naar het bestemmingsplan), een ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan. Parallel daaraan is een concept anterieure overeenkomst voorbereid. In de samenwerking had de gemeente primair een faciliterende en toetsende rol. Medio 2021 hebben de partijen afgesproken dat het wenselijk zou zijn als de gemeente (meer) de regie zou nemen in het opstellen van ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan om tot de gewenste voortgang te komen. Op 11 maart 2022 is een [anterieure overeenkomst](#) gesloten waarin de onderlinge rechtsverhouding tussen Philipshof Residences B.V. en de gemeente is vastgelegd voor de benodigde bestemmingsplanwijziging en het wettelijk kostenverhaal. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is het Planuitwerkingskader (PUK) Philipshof d.d. 10 juni 2021, die het kader geeft voor de ruimtelijke invulling van Philipshof. Het PUK vormt voor de gemeente en Philipshof onderling de basis voor de op te stellen planproducten. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Probleemstelling/doel

Het doel is het bieden van een actueel planologisch/stedenbouwkundig juridisch kader voor de ontwikkeling van de Philipslocatie met de realisatie van maximaal 260 woningen.

Argumenten

1.1. *het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.*

Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar, waarin de samenwerking is geregeld, de gemeentelijke kosten zijn gedekt en het planschaderisico is afgewenteld op de ontwikkelaar.

2.1 *Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen*

De zienswijzen gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

3.1 *Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de nieuwe woonwijk op het Philipsterrein, bestaande uit maximaal 260 woningen, mogelijk. Het huidige plangebied, dat nu bestemd is als bedrijventerrein, wordt

middels voorliggend bestemmingsplan bestemd tot woongebied. De visie voor het Philipshof is gebaseerd op het laten samenkomen van de verschillende structuren uit de directe omgeving, in een eigentijdse en toekomstbestendige vorm. Dit maakt van het eerst gesloten terrein een open en toegankelijk gebied dat een poort vormt van de stad naar de natuur.

Het gevarieerde woningbouwprogramma bestaat uit 80 sociale huurwoningen, maximaal 100 middeldure huurwoningen en 80 woningen in de 'categorie' duur. Ten aanzien van de sociale huurwoningen is de ontwikkelaar in gesprek met de woningcorporaties en zij hebben hun interesse kenbaar gemaakt in de realisatie van deze woningen.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch kader om omgevingsvergunningen voor bouwen te kunnen verstrekken. In het bestemmingsplan zelf zijn de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen ook vastgelegd in de regels. Door het bestemmingsplan vast te stellen als bestemmingsplan onder Crisis en herstelwet (Chw) kan eenvoudiger een koppeling worden gelegd met beleidsregels zoals 'beeldkwaliteit', 'natuurinclusief bouwen' en het Watermanagementplan.

4.1 Het beeldkwaliteitplan is een beleidsregel en een wijziging van de welstandsnota voor dit gebied

Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als beleidsregel en als wijziging van de welstandsnota, wordt beeldkwaliteit gewaarborgd bij de plantoetsing of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het vaststellen van wijzigingen van de welstandsnota is een bevoegdheid van de raad. In de welstandsnota valt het Philipsterrein nu onder 'Traditionele bedrijventerreinen'.

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de verbinding tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de ontwikkeling van de verschillende delen van het Philipshof. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het gebied gewaarborgd. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het Philipshof tijdens de ontwikkeling en daarna te bewaken, evenals de samenhang tussen de verschillende deelgebieden binnen het plan, en de samenhang binnen de deelgebieden zelf. Hiertoe is in het beeldkwaliteitplan een aantal uitgangspunten, richtlijnen, ambities en oplossingsrichtingen verbeeld en beschreven. Het beeldkwaliteitplan is een aantal keer besproken met de CRK+M. Op 14 oktober 2023 heeft de commissie positief geadviseerd over het beeldkwaliteitplan.

Kantttekeningen

3.1 Het woningbouwprogramma wijkt af van de woonvisie.

De verdeling van 80 woningen in de sociale huur en 80 tot 100 in middeldure huur van in totaal maximaal 260 woningen voldoet niet aan de percentages van 33% sociale huur en 50% middelduur uit de Woonvisie. Deze afweging is echter al gemaakt bij vaststelling van het Masterplan in 2019 en de verdeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.2 Het bestemmingsplan wijkt ten aanzien van de maximale bouwhoogte af van het Planuitwerkingskader

In afwijking van Planuitwerkingskader d.d. 10 juni 2021 is voor de gebouwen in blokken 3.1, 3.2, 3.4 en 3.5 een hoogte van 16,5 meter (was 15 meter) toegestaan en voor blok 2.4 wordt een hoogte van 13,5 meter toegestaan (was 13 meter). Deze hoogtes zijn benodigd in verband met het realiseren van een halfverdiepte parkeergarage onder deze gebouwen. Om deze hoogtes toe te staan wordt op voorhand gebruik gemaakt van de gebruikelijke algemene afwijkingsregel in het bestemmingsplan voor overschrijding van de hoogte met 10%. Deze algemene afwijkingsregel is daardoor voor de bouwhoogte niet meer opgenomen in het bestemmingsplan.

Financiën, middelen & capaciteit

De kosten zijn gedekt door de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt een kennisgeving gemaakt in het Gemeentebld en de Gooi en Eembode en wordt het plan zelf gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, ligt het fysiek ter

inzage bij het Stads Kantoor en wordt er gedurende 6 weken gelegenheid geboden voor beroep door belanghebbenden en degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

Het beeldkwaliteitplan wordt daarnaast gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl als gedeeltelijke wijziging/aanvulling op de welstandsnota en als beleidsregel en staat niet open voor beroep.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

15 mei 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Chw bestemmingsplan Philipshof - Regels
2. Chw bestemmingsplan Philipshof - Verbeelding
3. Chw bestemmingsplan Philipshof - Plantoelichting
4. Chw bestemmingsplan Philipshof - Bijlagen bij de regels
5. Chw bestemmingsplan Philipshof - Bijlagen bij de plantoelichting
6. Hilversum, Philipshof Beeldkwaliteitplan
7. Nota van beantwoording zienswijzen - geanonimiseerd
8. Zienswijzen - geanonimiseerd
9. Hogere grenswaarden besluit - geluid
10. Planuitwerkingskader
11. Advies CRK+M