

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigening ten behoeve van de realisatie van een centrumring via de Koninginneweg om het Marktplain heen en de verwezenlijking van een aantrekkelijke groene entree van Hilversum op grond van het bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” in de gemeente Hilversum.

1. Aanhef

Onteigening ten behoeve van de realisatie van een centrumring via de Koninginneweg om het Marktplaatsplein heen en de verwezenlijking van een aantrekkelijke groene entree van Hilversum op grond van het bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” in de gemeente Hilversum.

De onteigening zal plaats vinden op grond van Titel IV Onteigeningswet (over “onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de Volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet”), de artikelen 77 Onteigeningswet en verder.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Het Stationsgebied is een belangrijke entree tot Hilversum en een schakel tussen oost en het centrum. Het gebied is niet aantrekkelijk en heeft een zwakke (fysieke) relatie met het centrum. De routes naar het centrum zijn onvoldoende herkenbaar en de bereikbaarheid van het centrum en het station is onvoldoende. Het gebied is geen prettig welkom in de stad en onaantrekkelijk voor zowel bedrijven als woningen.

De gemeente wil van het Stationsgebied een welkome, aantrekkelijke en groene entree van Hilversum maken. Binnen het Stationsgebied moet de reiziger zijn weg goed kunnen vinden en is het aangenaam vertoeven. Het huidige gebrek aan oriëntatie, de betonnen kille uitstraling, het gebrek aan fietsparkeerplekken op korte afstand van het station, de bereikbaarheid en doorstroming voor gemotoriseerd verkeer rondom het station moeten worden verbeterd.

Er wordt een herkenbare, veilige en aantrekkelijke aansluiting gecreëerd van het Stationsgebied naar het centrum van Hilversum zodat er een goede ruimtelijke verbinding ontstaat tussen centrum en Stationsgebied.

De gemeente Hilversum heeft de volgende doelstellingen:

- een goede ruimtelijke en functionele verbinding te creëren tussen het stationsgebied en het centrum voor voetgangers en fietsers;
- het gebied te transformeren tot een aangename plek voor ontmoeting en verblijf, sociaal veilig en met een beter vestigingsklimaat voor bedrijven dan nu;
- de centrumring om de Markt heen te leggen en de Stationsstraat autovrij te maken;
- de bereikbaarheid van het centrum en het station te verbeteren door doorstroming op de centrumring te versoepelen;
- de fietsen in (ondergrondse) stallingen te laten parkeren;
- het Oosterspoorplein te betrekken bij de kwalitatieve verbetering van het Stationsgebied;
- duurzaamheid een integraal onderdeel te laten zijn van het Stationsgebied;
- de identiteit van Hilversum (media, stedenbouw/architectuur, groen) zichtbaar te maken;
- een aangenaam welkom in de Mediastad te realiseren.

De onteigening heeft als doel om de doelstellingen te kunnen realiseren. De realisatie vindt zijn grondslag in bestemmingsplan “Stationsgebied 2022”.

2.2. Planning en urgentie

Op 7 december 2022 heeft de raad van de gemeente Hilversum het bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” vastgesteld.

De planvorming heeft een lange voorgeschiedenis. Al jaren wordt gesproken over de herinrichting van het Stationsgebied in Hilversum. In het traject zijn meerdere alternatieven uitgebreid onderzocht, afgewogen en besloten. De behoefte bestaat om een aantrekkelijk (voor zowel wonen als bedrijven) Stationsgebied met een goede verbinding naar het centrum van Hilversum te realiseren.

Planning

Het merendeel van de gronden is al in eigendom van de gemeente Hilversum. De eerste uitvoeringswerkzaamheden van de gebiedsontwikkeling zijn reeds gestart. Op dit moment wordt gewerkt aan het nieuwe busstation en inrichting van de nieuwe Schapenkamp. In 2024 wordt gewerkt aan de 'kleine spoorbomen'. Van 2024 tot 2029 wordt er op het Stationsplein nieuwbouw gerealiseerd, inclusief nieuwe ondergrondse fietsenstalling. Tegelijk wordt gewerkt aan de tijdelijke inrichting van de centrumring, zodat de centrumring over de Koninginneweg kan worden gelegd en er een autoluwe Stationsstraat ontstaat. Hiervoor dient een aantal percelen aan de Koninginneweg te worden verworven, waarvoor thans een verzoeksbesluit wordt ingediend. De nieuwbouw aan de Koninginneweg start vervolgens naar verwachting rond 2027. De gemeente verwacht dat de werkzaamheden binnen 7 jaar zijn voltooid. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de gehanteerde termijn van ten hoogste 5 jaar voor de aanvang van de werken en werkzaamheden vanaf de datum van het aanwijzingsbesluit van de Kroon.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn aanpassingen en verbeteringen van de openbare ruimte nodig. Voor wat betreft de aanpassingen van de Koninginneweg is grondverwerving nodig. Verder is sprake van kosten van grondinbreng en sloop. In januari 2018 is besloten om een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor het gebied grofweg gelegen tussen het spoor en de Koninginneweg. De verwervingskosten zijn destijds geschat en het krediet voor de verwerving is beschikbaar. In 2019 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. De kosten en opbrengsten verbonden aan de ontwikkeling, inrichting openbare ruimte en ontwikkeling vastgoed zijn inzichtelijk gemaakt aan de raad. De kosten voor rekening van de gemeente worden gedekt door gemeentelijke investeringen of grondexploitatie en zijn in 2021 voorgelegd en vastgesteld door de raad in de "uitvoeringsnota Stationsgebied". In de planregels is opgenomen dat, alvorens een omgevingsvergunning voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wordt verleend waarvoor kostenverhaal verplicht is, het kostenverhaal dient te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied waarop bouwplannen zijn voorzien. Het exploitatiegebied is aangeduid met het werkingsgebied "overige zone – exploitatiegebied" op de verbeelding. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en is het plan economisch uitvoerbaar.

2.3. Crisis en herstelwet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking, die de Wet ruimtelijke ordening vervangt. Het instrument bestemmingsplan bestaat dan niet meer, hiervoor in de plaats komt het omgevingsplan. Bestaande bestemmingsplannen worden van rechtswege een omgevingsplan. Het bestemmingsplan "Stationsgebied 2022" is nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld.

Hilversum heeft met de derde tranche "Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet" (ru Chw) toestemming gekregen om Chw-plannen vast te stellen. In de ru Chw is bepaald dat artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet ook geldt voor Hilversum. Op grond hiervan kan Hilversum tot 2024 een "bestemming met verbrede reikwijdte" vaststellen mits het ontwerp ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (artikel 7g lid 5 Bu Chw).

Het Chw-bestemmingsplan "Stationsgebied 2022" is zo'n plan en regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied.

2.4. Verzoeker om onteigening

De onteigening ten algemene nutte op grond van Titel IV van de Onteigeningswet zal geschieden ten name van de gemeente Hilversum. De gemeenteraad van de gemeente Hilversum heeft bestemmingsplan "Stationsgebied 2022" vastgesteld op 7 december 2022, dit plan heeft vanaf 29 juli 2022 tot en met donderdag 8 september 2022 ter inzage gelegen.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De grondverwerving wordt bovendien door de gemeente Hilversum aangestuurd. Om die redenen is de gemeente Hilversum als de regisseur van de ruimtelijke ordening aan te merken als de meest gerede partij om tot onteigening te verzoeken.

2.5. Noodzaak tot onteigening

Op dit moment zijn alle voor de uitvoering van de hiervoor omschreven werken benodigde gronden – ondanks minnelijke pogingen daartoe – nog geen eigendom van de gemeente Hilversum. Teneinde er verzekerd van te zijn dat tijdig over deze gronden kan worden beschikt, verzoekt de gemeente Hilversum tot indiening van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening bij de Kroon.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

Ingevolge artikel 77, eerste lid van de Onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Grondslag

De grondslag voor onteigening ten behoeve van de realisering van een centrumring via de Koninginneweg om het Marktplaatsplein heen en de verwezenlijking van een aantrekkelijke groene entree van Hilversum is gelegen in het bestemmingsplan “Stationsgebied 2022”.

Besluitvorming bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” is door de raad van de gemeente Hilversum vastgesteld op 7 december 2022. Het vastgesteld bestemmingsplan en de bijbehorende relevante stukken zijn vanaf 29 juli 2022 tot en met donderdag 8 september 2022 ter inzage gelegd.

Beroep

Tegen het bestemmingsplan is wel beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Status van het plan

Het bestemmingsplan is niet onherroepelijk.

3.2. Bestemmingen

De voorgestelde onteigening geschiedt ter realisatie van de enkelbestemmingen “Centrum-Koninginneweg” en “Verkeer” alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied – Hoog/Middelhoog”, “Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Hoog” en “Waarde – Archeologie – Oude Dorpskern – Laag”.

Bestemmingsomschrijving:

Krachtens artikel 3 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” zijn de voor “Centrum – Koninginneweg” aangewezen gronden bestemd voor kantoren, dienstverlening, ondernemingen in de creatieve sector, multimediabedrijven, bedrijven behorende tot en met de categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 4524, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012, maatschappelijke activiteiten, wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, entertainment en cultuur, parkeervoorzieningen (boven- ondergronds, gebouwd en onbebouwd), ter plaatse van de functieaanduiding “parkeergarage” een gebouwde parkeervoorziening. Ter plaatse van de functieaanduiding “infrastructuur” zijn de gronden tevens bestemd voor een ontsluiting, inclusief groen- en speelvoorzieningen.

Krachtens artikel 5 van de regels behorende bij bestemmingsplan “Stationsgebied 2022” zijn de voor “Verkeer” aangewezen gronden bestemd voor (weg)verkeer, openbaar vervoer, parkeren, bevoorrading, kiosken, verblijfsgebied, marktterrein, (ondergrondse) parkeergarage, terrassen behorende bij een (horeca)onderneming gelegen in een aangrenzende bestemming en tevens voor bebouwing ten behoeve van de naastgelegen bestemming, ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van verkeer – overbouw”.

3.3. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Langgewenst, de Schoolstraat, het spoor, de Koninginneweg, de Stationsstraat en de Schapenkamp tot aan de kruising met de Prins Bernhardstraat. De bebouwing van Entrada, het UWV-gebouw en het stationsgebouw maken geen deel uit van het plangebied.

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de (oost)rand van het centrum en vormt met de stationsgebouwen, het busstation, de stationstunnel en het stationsplein de toegangspoort vanaf het station naar het centrum. De structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de langgerekte grootschalige ruimtes van de Schapenkamp, het busstation en de kiss & ride plek. Tussen deze gebouwen en het Schapenkamp bevindt zich grootschalige bebouwing in de vorm van vijf woongebouwen (Entrada). De Koninginneweg bevindt zich aan de rand van de binnenstad en vormt daarmee een overgang en wordt gekenmerkt door complexgewijze bebouwing.

4.2. Wijze van planuitvoering

Met het aanpassen van de centrumring, de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en de herinrichting van de openbare ruimte moet het Stationsgebied onderdeel worden van het Hilversumse centrum. Het bestaande stedelijke weefsel vormt de basis van het stedenbouwkundig ontwerp. De nieuwe bebouwing moet ervoor zorgen dat het station en centrum op elkaar aansluiten. Tevens vervangt de nieuwe bebouwing de rommelige achterkanten aan het spoor zodat een voorkant naar de wijken aan de oostzijde van het spoor wordt gecreëerd.

Het Stationsplein moet een warme en groene entree voor Hilversum worden waar heldere routes het Stationsgebied met de Groest, de Markt en de Vorstin verknopen. Het plein vormt tevens het podium voor de Hilversumse media innovaties. De plinten worden gevuld met functies als een radiostudio, kantoren en recreatieve bedrijvigheid. De nieuwe stedelijke woonomgeving sluit aan bij de vraag aan woningen.

Het station wordt alzijdig. Doordat het centrum tot aan het station wordt gecontinueerd wordt ook de oostzijde van Hilversum bij het centrum betrokken. De tunnelmonden van de bestaande fietstunnel worden aan beide zijden verruimd, de hellingen flauwer en er wordt groen toegevoegd.

Ingezet word op duurzaamheid waarbij de voetganger en fietser centraal staan, energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen en groen en water de openbare ruimte koelen. De flexibiliteit van het plan uit zich in kleien ontwikkel eenheden zodat continu ingespeeld kan worden op de wens van het moment.

5. Gemeente

De ter onteigening aan te wijzen percelen zijn gelegen in de gemeente Hilversum.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Hilversum.

De onteigening ten algemene nutte op grond van Titel IV van de Ontheingingswet zal geschieden ten name van de gemeente Hilversum.