RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1716074
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Rogier Kersten / Rob van den Boer
telefoonnummer	035 629 2519
onderwerp:	Vaststelling wijziging omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan Bruisend Hart

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) Bruisend Hart conform bijlage 1 op grond van artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen als beleidsregel en als wijziging van de Welstandsnota;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen conform bijlage 2 vast te stellen en de indieners van zienswijzen hierover in kennis te stellen;
3. De wijziging omgevingsplan (WOP) gemeente Hilversum conform bijlage 4 gewijzigd vast te stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het project Bruisend Hart.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling WOP en BKP Bruisend Hart	Wijziging omgevingsplan Hilversum en Beeldkwaliteitsplan Bruisend Hart worden ter vaststelling aangeboden.	9 april 2025	16 april 2025	14 mei 2025

Samenvatting

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan (hierna; BKP) en het ontwerp van de wijziging omgevingsplan (hierna; WOP) voor Bruisend Hart hebben van 10 december 2024 t/m 20 januari 2025 ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen binnengekomen. Deze leiden gedeeltelijk tot aanpassingen aan de plannen. Zo wordt ten opzichte van de ontwerpplannen meer flexibiliteit geboden voor realisatie van werkruimte aan de spoorzijde van het stationsgebouw en is de vormgeving van het blok aan de Zuiderweg gewijzigd om een betere aansluiting op de Zuiderweg te realiseren.
De vaststelling van de WOP en het BKP voor Bruisend Hart zorgt voor een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in het projectgebied Bruisend Hart. Op basis van de vaststelling van de WOP wordt ook het voorkeursrecht (weer) bestendigd. Dit betekent dat grondeigenaren in het gebied bij verkoop eerst de gronden aan de gemeente moeten aanbieden. De nadere uitwerking van gebouwontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte kan nu van start binnen de kaders van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Inleiding

Voortraject

In samenspraak met de buurt is in de Gebiedsagenda 1221 opgenomen dat het wenselijk is om het Oosterspoorplein en omgeving te ontwikkelen tot duidelijk hart van de buurt en entreegebied van Hilversum Oost. Met de ligging aan het station, de aanwezige buurtwinkels, de karakteristieke architectuur en betrokken bewoners is er volop potentie aanwezig. Met de vestiging van een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten, Wvg) op het gebied in 2019 en de vaststelling van de Structuurvisie Bruisend Hart op 9 juni 2022 zijn de kaders en de ontwikkelrichting bepaald. Het Stedenbouwkundig plan Bruisend Hart is vastgesteld op 15 mei 2024, en vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie.

Omgevingsplan

Om te borgen dat de plannen zoals deze de afgelopen jaren zijn bedacht ook daadwerkelijk zo worden gerealiseerd, moeten de kaders (bouwhoogte, gevellijnen, toegestane activiteiten etc.) worden vastgelegd in het omgevingsplan. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van Hilversum samen met de 'Bruidsschat' (nationale regels die zijn overgedragen naar lokaal niveau) opgegaan in het 'tijdelijke omgevingsplan van rechtswege'. Dit omgevingsplan wordt nu gewijzigd met het vastleggen van regels voor de ontwikkeling van het Bruisend Hart. Door de vaststelling van de structuurvisie is het voorkeursrecht (recht van 1e koop door de gemeente) verlengd. Binnen drie jaar na het vaststellingsbesluit van de structuurvisie moet een omgevingsplanwijziging zijn vastgesteld (voor 9 juni 2025).

Beeldkwaliteitsplan

Om te zorgen dat een architect uiteindelijk de juiste principes voor beeldkwaliteit (materiaalgebruik, kapvorm, aansluiting bij monumenten in het gebied etc.) meekrijgt, dient een beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld. Dit plan geldt straks als vervanging van de Welstandsnota voor dit gebied, maar het is ook een gekoppelde beleidsregel aan het omgevingsplan. Het vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M) bij indiening van een omgevingsvergunning.

Bijpraatsessie

Op 2 december 2024 heeft een bijpraatsessie plaatsgevonden met commissieleden. Tijdens deze sessie is stilgestaan bij de verdere planuitwerking na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Op grond van de "Culthistorische verkenning en advisering beeldkwaliteitsplan" van Noor Mens/Contrei (zie bijlage 1.1) zijn verfijningen in het plan aangebracht. Daarnaast is de werkwijze voor wijzigingen van het omgevingsplan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet toegelicht.

Nieuwe werkwijze Omgevingsplan

De aanlevering van de eerste wijziging omgevingsplan gemeente Hilversum is anders dan voorheen. Zoals hierboven onder het kopje 'Omgevingsplan' is aangegeven is de huidige situatie van het omgevingsplan van rechtswege tijdelijk. Tot 2032 heeft de gemeente Hilversum de tijd om deze regels om te zetten in een nieuw omgevingsplan. Bruisend Hart is het eerste plan dat deze 'overgangsregels' wijzigt. Dit betekent dat dit ook de eerste kennismaking is met de nieuwe manier van opstellen en lezen van een omgevingsplan. In de bijpraatsessie van 2 december 2024 is hier aandacht aan besteed. De manier van aanleveren van de wijziging omgevingsplan voor besluitvorming is anders dan bij bestemmingsplannen. Er wordt geen 'boekje' uitgeprint of in PDF beschikbaar gesteld omdat het gaat om een complex digitaal raadpleegbaar pakket met 'klikbare' onderdelen. De plantoelichting heet inmiddels 'motivering bij het besluit' en is straks alleen raadpleegbaar via www.overheid.nl (incl. alle bijbehorende onderzoeken). De regels en kaartmateriaal zijn eveneens raadpleegbaar via www.overheid.nl, maar ook via het 'Omgevingsloket' en dan het onderdeel 'Regels op de kaart'. De ontwerpversie van de wijziging omgevingsplan is hier al zichtbaar geweest. De voorliggende pdf uitdraai is een concept uitdraai (bijlage 4) uit de software zoals die er straks op www.overheid.nl uit zou komen te zien.

Doel

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en de wijziging van het Omgevingsplan is het planologisch kader voor de ontwikkeling van het Bruisend Hart gereed. Er kan dan gestart worden met het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwontwerpen binnen de vastgestelde kaders.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is in overleg tot stand gekomen met CRK&M en de supervisor

Bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan Bruisend Hart zijn vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten (CRK&M) en de supervisor diverse aandachts- en verbeterpunten meegegeven. Om deze punten goed mee te nemen in het beeldkwaliteitsplan is een nauwe samenwerking met de CRK&M en de supervisor opgezet. In een eerste nabespreking van het proces rond het stedenbouwkundig plan is geconcludeerd dat het van meerwaarde zou zijn om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren voor het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd door bureau Contrei i.s.m. Noor Mens en heeft in samenwerking met de CRK&M en de supervisor geleid tot een toetsingskader met oog voor cultuurhistorische waarden in het gebied. De CRK&M en de supervisor zijn positief over het beeldkwaliteitsplan. Het advies van de CRK&M en de supervisor is bijgevoegd in bijlage 5 en 6.

1.2 Het vaststellen van beleidsregels over beeldkwaliteit is een raadsbevoegdheid

Het beeldkwaliteitsplan bevat concrete (beleids-)regels over het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte in het plangebied. Er wordt in het omgevingsplan op directe wijze naar het beeldkwaliteitsplan verwezen. Volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet is de gemeenteraad (i.t.t. andere beleidsregels) bevoegd om deze beleidsregels over het uiterlijk (beeldkwaliteit) van gebouwen vast te stellen. Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet had de raad deze bevoegdheid via de Welstandsnota die gekoppeld was aan de Woningwet.

2.1 Het plan heeft ter inzage gelegen

Gedurende de ter inzagelegging zijn er 6 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van ProRail, NS, Veiligheidsregio en tot slot 3 zienswijzen van omwonenden (waarvan 2 dezelfde tekst bevatten). De zienswijzen worden beantwoord in de nota van beantwoording. Daarnaast zijn ook gesprekken gevoerd met NS, ProRail en omwonenden om de zienswijzen te duiden, zie argument 2.2, 2.3 en 2.4. De zienswijzen van de Veiligheidsregio heeft met name betrekking op de sloop- en bouwperiode en hoe hierin de veiligheid te waarborgen. De ingediende zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan en de wijziging omgevingsplan, zie hiervoor de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2).

2.2 Er heeft overleg plaatsgevonden met ProRail

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door ProRail heeft er op 12 februari een informeel gesprek plaatsgevonden. In dit overleg is aangegeven dat ProRail graag met de gemeente en grondeigenaar NS vastgoed in de volgende planuitwerkingsfase een onderzoek laat uitvoeren om te komen tot een goede realisatiestrategie. Dit om te voorkomen dat er mogelijke toekomstige aanpassingen aan het station niet meer mogelijk zijn door de aanwezigheid van nieuwe bebouwing nabij het spoor. De gemeente werkt hier graag aan mee.

2.3 Voorgestelde planaanpassingen zijn besproken met NS

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door NS heeft er op 19 februari een informeel gesprek plaatsgevonden. In dit overleg is vanuit NS positief gereageerd op de voorgestelde planaanpassing om het maximaal toegestane aantal vierkante meters werkruimte te verhogen van 3.800 m² naar 6.000 m². De bouw van 150 woningen blijft eveneens mogelijk in het omgevingsplan, in lijn met het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan Bruisend Hart (zie artikel 6.32 in bijlage 4). Hiermee ontstaat er meer flexibiliteit bij de verdere planuitwerking, waarin gekozen kan worden voor uitsluitend werkruimte of een mix met woonfuncties aan de spoorzijde. Met deze flexibiliteit kan goed ingespeeld worden op eventuele veranderingen in de toekomstige marktbehoefte voor woon- en werkruimte. De voorgestelde

planaanpassing om het woningbouwprogramma van minimaal 33% sociale huur en minimaal 50% middensegment te verplichten voor het gehele gebied, in plaats van per bouwblok, is ook positief ontvangen. Dit maakt de planontwikkeling van het stationsgebouw minder complex wanneer er bijvoorbeeld in bouwblok C al in het sociale woningbouwprogramma kan worden voorzien door een woningcorporatie.

2.4 Er heeft overleg plaatsgevonden met bewoners van de Zuiderweg
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze (zienswijze 3) heeft er op 3 februari een gesprek plaatsgevonden met de omgevingsmanager, projectmanager en de betreffende bewoners aan de Zuiderweg. Er is nadere uitleg gegeven over de plannen en verkend of er mogelijke planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd die wel acceptabel kunnen zijn voor de bewoners. Naar aanleiding van het gesprek zijn er op details wijzigingen aangebracht op dit planonderdeel voor een betere aanpassing op de Zuiderweg. Er wordt in het omgevingsplan een schuine kap verplicht aan de Zuiderweg die de hoek om loopt met een maximale goothoogte van 7 meter. Dit sluit qua maat en schaal goed aan op de goothoogte van de bestaande woningen aan de Zuiderweg, die is ca. 6 meter. De gevellijn is iets gedraaid in lijn met het stationsgebouw (bouwblok A), zodat er weer zicht op het groen ontstaat. Verder zullen de bewoners actief betrokken worden bij het inrichtingsplan openbare ruimte in verband met de geuite zorgen over veiligheid, de kiss en ride zone en parkeeroverlast van fietsers, scooters en auto's. De voorgestelde planwijziging van bouwblok B is positief ontvangen door de betreffende bewoners.

3.1 Ambtshalve zijn regels en motivering gewijzigd
Van het ontwerp WOP naar vast te stellen WOP zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij met name om het verder verfijnen van de bouwhoogtes per gebouw, het aanpassen van het onderdeel 'doelgroepen' en woningbouwcategorieën naar aanleiding van de Wet betaalbare huur, het aanpassen van de regels ten aanzien van bodemenergie, naar aanleiding van het meest recente bodemenergiebeleid en het (achter de schermen) bieden van technische koppelmogelijkheden voor vergunningformulieren in het Omgevingsloket. Ook zijn diverse regels verbeterd en getoetst. In de Nota ambtshalve wijzigingen (bijlage 3) worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-WOP opgesomd.

3.2 Er wordt invulling gegeven aan motie M22-105
Met de wijziging omgevingsplan Bruisend Hart blijft voldoende ruimte beschikbaar voor een eventuele verbreding van de bestaande stationstunnel voor fietsers en voetgangers. Tussen gebouw A en B zit een afstand van minimaal 15 meter, waarmee er circa 9 meter uitbreidingsruimte is om de stationstunnel eventueel in de toekomst te verbreden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn diverse aandachtspunten voor de verdere uitwerking
Zoals in bijlage 5 en 6 te lezen is, hebben de CRK&M en de supervisor een aantal aandachtspunten meegegeven voor de opstelling van de gebouwontwerpen en het inrichtingsplan openbare ruimte.
Het betreft onder andere de wens van de CRK&M tot nadere uitwerking van een gebiedspaspoort van de achterzijde van bouwblok C, in combinatie met de achtergelegen ontwikkeling van de huidige busremise. Vanuit de supervisor betreft dit onder andere de situering van de fietsroute en een uitwerking van de tijdelijke inrichting van het gebied tijdens bouwwerkzaamheden. Deze aandachtspunten zullen in de volgende planuitwerkingsfase worden meegenomen.

1.2 Auto- en fietsroutes worden vastgelegd in de volgende planfase
Zoals in bijlage 6 te lezen is, adviseert de supervisor om geen auto te gast straat te maken tussen de Larenseweg en de Zuiderweg. Het omgevingsplan biedt ruimte voor meerdere invullingen van de wegenstructuur in het gebied. Het inrichtingsplan openbare ruimte zal in de volgende uitwerkingsfase

(2025/2026) worden opgesteld in lijn met de opdracht van de raad, inclusief auto te gast straat. Mocht de raad dit bij vaststelling van het inrichtingsplan toch anders willen zien, dan ken men hiertoe besluiten.

3.1 Het niet tijdig vaststellen van de WOP leidt tot het vervallen van voorkeursrecht
De aankoop van gronden in het plangebied van Bruisend Hart is nog niet afgerond. Daarom is het noodzakelijk om het gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in stand te houden. Om dit te bereiken moet tijdig een wijziging van het omgevingsplan zijn vastgesteld. Door vóór 9 juni 2025 in te stemmen met een wijziging van het omgevingsplan wordt dit gerealiseerd.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft vooralsnog geen financiële consequenties. Afhankelijk van de ingediende aanvragen en de toepassing van kostenverhaal worden de financiële gevolgen in een later stadium in kaart gebracht en voorgelegd ter besluitvorming.

Kostenverhaal
In de omgevingsplanwijziging zijn kostenverhaalregels opgenomen. Dit betekent dat het kostenverhaal ook publiekrechtelijk is geregeld. Voor zover geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn aangegaan (zoals bijvoorbeeld op dit moment het geval is met NS vastgoed en Dudok Wonen) worden de kosten verhaald via deze kostenverhaalregels (zie afdeling 6.2.5 van de regels). Indien er in een later stadium toch privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt, dan gaan deze voor de regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. Het bouwprogramma zoals in het vastgestelde stedenbouwkundig plan is opgenomen kan binnen deze kaders worden gerealiseerd. Dit programma is de basis geweest voor de onderzoeken behorende bij de omgevingsplanwijziging. Aan de spoorzijde is invulling met wonen of werken beide mogelijk gemaakt voor flexibiliteit naar de toekomst toe. De businesscase is niet gewijzigd t.o.v. het stedenbouwkundig plan. Met betrekking tot het verwervingskrediet in het kader van de Wvg is er een actuele tussenstand en een prognose onder geheimhouding aan de raad beschikbaar gesteld.

Rijksbijdrage en grondexploitatie
Op dit moment is er nog geen rijksbijdrage geregeld voor de nieuwe stationshal en de fietsenstalling, zoals opgenomen in dit plan. In het overleg met ProRail op 12 februari heeft ProRail aangegeven samen met de gemeente op te willen trekken in het lobbytraject om de benodigde rijksbijdrage van de fietsenstalling en de stationshal te verkrijgen. Deze samenwerking gaan we graag aan.
Naar verwachting wordt in 2026 een ontwerpvoorstel voor de openbare ruimte aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming kan een voorstel aan de raad wordt voorgelegd om de grondexploitatie te openen en kunnen de concrete werkzaamheden in het gebied aanvangen.

Uitvoering

Procedure
Na vaststelling van het BKP en de WOP zullen deze worden bekendgemaakt. Tegen het BKP is geen beroep mogelijk, tegen de WOP wel. De WOP zal digitaal ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Het plan wordt raadpleegbaar gemaakt op ‘Regels op de Kaart’ via het Omgevingsloket. Daarnaast zal de WOP inclusief het besluit en de bijbehorende motivering (de vroegere plantoelichting) kunnen worden bekeken via www.overheid.nl (Gemeenteblad). Vier weken na deze bekendmaking treedt de WOP in werking tenzij een schorsing wordt gevraagd bij de Raad van State.

Ontwikkeling
Medio 2026 zal de raad een voorstel ontvangen voor het inrichtingsplan openbare ruimte. De verwervingen in het kader van Wvg zullen vervolgd worden. Als de benodigde gronden zijn aangekocht kan er vanaf medio 2027 worden gestart met de sloop van de bebouwing op de plek van de toekomstige

brink en de bebouwing naast Café Dudok richting de Swammerdamstraat. De vrijgekomen ruimte op de toekomstige brink zal in eerste instantie worden benut als bouwterrein voor de ontwikkeling van Bouwblok C (aan de Larenseweg). Voor gebouw A en B (op huidige Oosterspoorplein) zal in overleg met ProRail en NS een realisatiestrategie worden opgesteld. Partijen streven naar een ontwikkeling van dit gebied in navolging van de ontwikkeling in het stationsgebied aan de centrumzijde (vanaf medio 2030).

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

18 maart 2025
de burgemeester,

dr. ir. G.M. van den Top

mr. C.P. Torres Barrera

Bijlage(n)

1. Beeldkwaliteitsplan Bruisend Hart
1.1 Cultuurhistorische verkenning en advisering BKP Contrei/Mens
2. Nota van beantwoording zienswijzen inclusief geanonimiseerde zienswijzen
3. Nota van ambtshalve wijzigingen
4. Wijziging omgevingsplan gemeente Hilversum (weergave motivering en regels in concept publicatie)
4.1 Bijlagen bij wijziging omgevingsplan gemeente Hilversum
5. Advies CRK&M
6. Advies Supervisor